Bijlage 1

Projectinformatie Verslag Bouwgrondexploitaties 2021

INHOUDSOPGAVE

BIJLAGE 1 (IS BIJLAGE 2 BIJ RAADSVOORSTEL RVB22-0XXX) **1**

PROJECTINFORMATIE VERSLAG BOUWGRONDEXPLOITATIES 2021 ..... **1**

1 PROJECTEN **3**

1.1 Woningbouw en bedrijventerreinen SCHELDEVESTING **3**
1.1.1 HAVENPLEIN EN DIJK 4
1.1.2 NIEUWE VESTING ZUID OOST 6
1.1.3 NIEUWE VESTING ZUID WEST 8

1.2 Woningbouw MARKIEZATEN **10**
1.2.1 MEANDER 2 11
1.2.2 WAL 1 13
1.2.3 TERPEN 1 15
1.2.4 TERPEN 2 17

1.3 Woningbouw GROENE GORDIJN **19**

1.4 Woningbouw BLOEMENDAAL **21**

1.5 Bedrijventerrein en woningbouw STATIONSGEBIED **23**

1.6 Bedrijventerrein OUDE MOLEN **25**

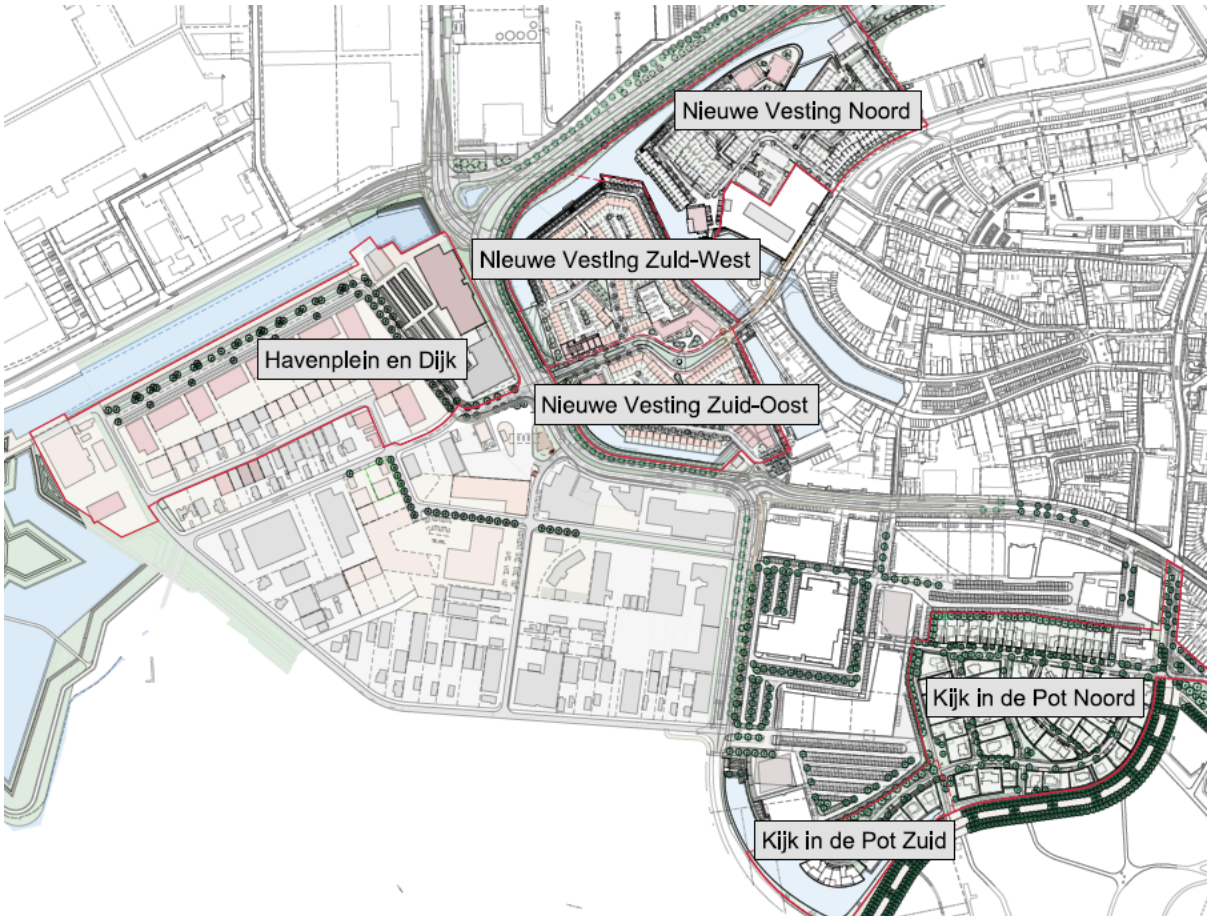
1.7 Bedrijventerrein en woningbouw WOUWSEWEG **27**

2 MEERJARENPROGRAMMA GRONDBEDRIJF KASSTROMEN ALLE PROJECTEN ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.

3 DETAILOVERZICHTEN PER PROJECT (P-STATEN) ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.

1 Projecten

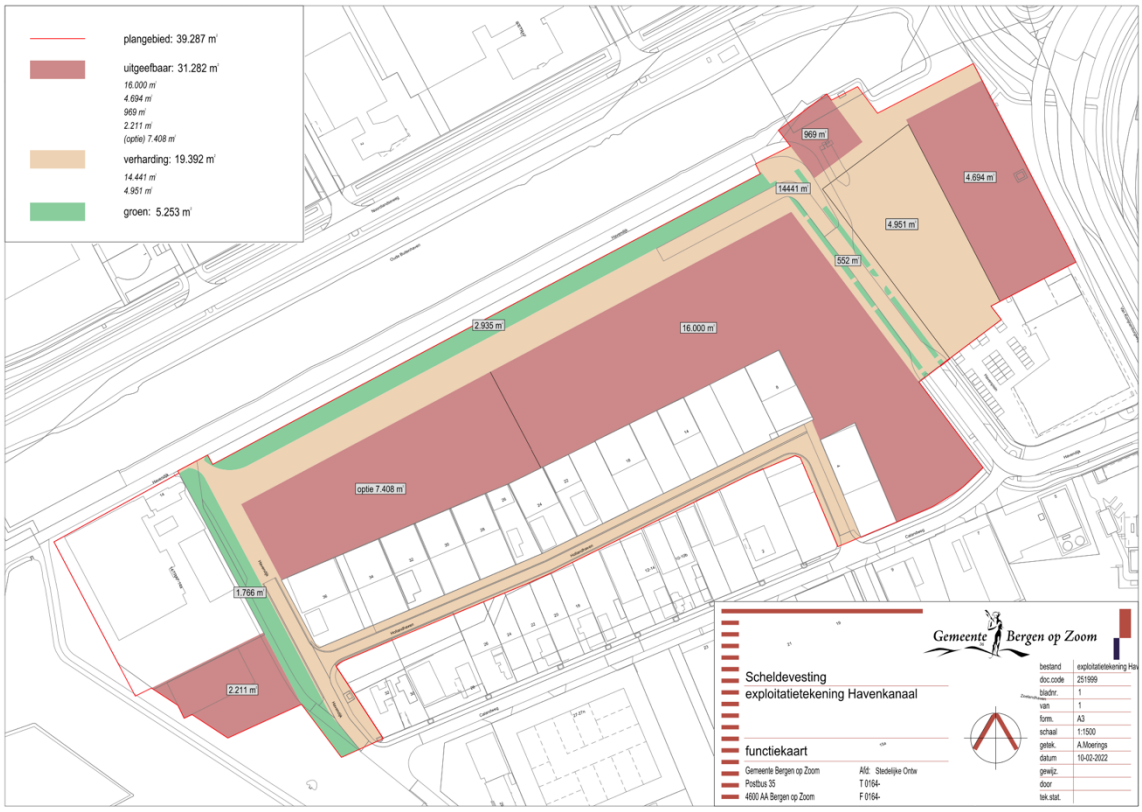
1.1 Woningbouw en bedrijventerreinen SCHELDEVESTING



ScheldeVesting is opgedeeld naar zes grondexploitaties:

1. Havenplein en Dijk
2. Nieuwe Vesting Noord (afgesloten in 2020)
3. Nieuwe Vesting Zuid Oost
4. Nieuwe Vesting Zuid West
5. Kijk in de Pot Noord (afgesloten 2019)
6. Kijk in de Pot Zuid (afgesloten 2019)

1.1.1 HAVENPLEIN EN DIJK



Projectkenmerken	
Startjaar	2011 (doorontwikkeling Bergse Haven)
Verwacht jaar van afronding	2023
Programma	Bedrijvigheid

Projectvoortgang

De verdere zichtbare ontwikkeling van dit plan zal aansluitend plaatsvinden aan het afvoeren van (een deel van) het gronddepot wat hierop aanwezig is. De afvoer van deze grond en het in de markt zetten van deze percelen staat voor 2022 gepland.
In 2021 hebben er verkennende gesprekken plaats gevonden met een aantal initiatiefnemers, voor deze locatie. De verwachting is dat voor 2022 het perceel naast de brandweerkazerne gaat passeren en er planvorming voor het gedeelte aan de Havendijk bekend wordt.
Door de coronapandemie en de sneller ontwikkeling van Nieuwe vesting Zuid-Oost en Zuid- West is de ontwikkeling van Havenplein-Dijk vertraagd.

De straat Hollandhaven is in 2021 woonrijp gemaakt.

Financiën (bedragen x € 1.000)	1-1-2021	Mutatie	31-12-2021
Boekwaarde	€ 11.384	€ 637	€ 12.021
Resultaat op eindwaarde	- € 9.493	€ 220	- € 9.274

Het resultaat op eindwaarde is met € 0,2 miljoen verbeterd door:

1. het verwerken van een nieuwe bijgestelde raming voor de uitvoer van werkzaamheden.
2. Het doorvoeren van het lagere geldende rentepercentage voor de langere termijn.

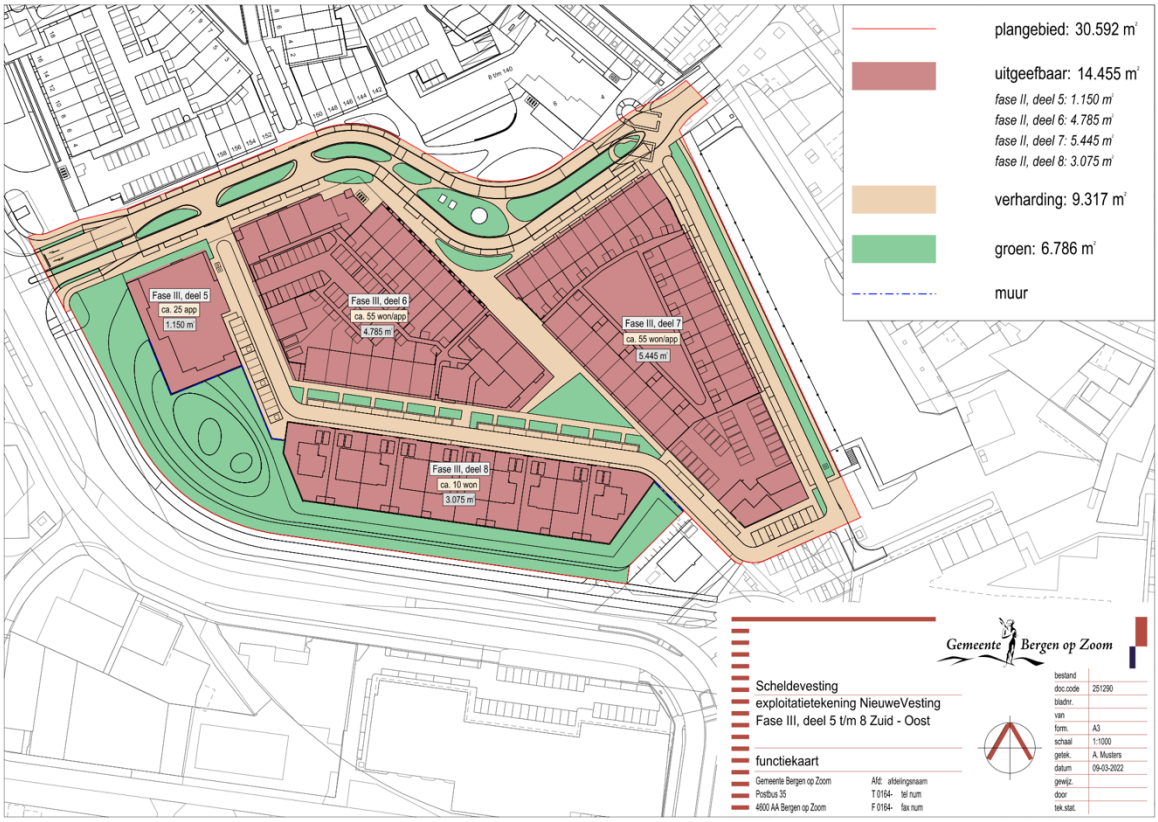
Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

Voor de grond in het gronddepot zoals gelegen op locatie Havenplein en Dijk, is rekening gehouden met een kostenpost binnen de grondexploitatie van € 700K. De prijzen voor het afvoeren en verwerken van grond kunnen sterk fluctueren door vraag en aanbod. Hierdoor zou het in de toekomst kunnen zijn dat de opgenomen eenheidsprijs niet dekkend zal blijken te zijn. Beheersmaatregel hiervoor is het binnen en buiten het gebied zoeken naar een toepassing voor het gronddepot en de huidige prijzen afzetten tegen de noodzakelijkheid van afvoeren.

1.1.2 NIEUWE VESTING ZUID OOST





Projectkenmerken	
Startjaar	2011 (doorontwikkeling Bergse Haven)
Verwacht jaar van afronding	2025
Programma	Wonen

Projectvoortgang

In 2018 heeft een tender plaatsgevonden waarbij voor elk van de verschillende delen in Nieuwe Vesting Zuid-Oost vijf kandidaten zijn geselecteerd. Eind 2019 zijn door de voortvarende planvorming en gunning van de percelen in Zuid-West, de voorbereiding voor het uitgeven in een tender van een perceel in Zuid-Oost aangevangen. In 2020 heeft de eerste contractvorming plaats gevonden voor perceel 7 in deze grondexploitatie. In 2021 zijn de overige percelen in contracten vastgelegd.
De bouwrijpwerkzaamheden zijn afgerond. Alle percelen zijn verkocht en worden in 2022 gepasseerd.
Voor het plan 't Suikerwerk en Tuinen in Wittouck is 70% verkocht. Het plan Zuydkwartier gaat het 1e kwartaal van 2022 in verkoop. De appartementen "Wonen in Wittouck" zijn voor ca. 45% verkocht;

De verwachting is dat in het 2de kwartaal van 2022 de bouwwerkzaamheden aanvangen voor perceel 6,7 en 8. In de grondexploitatie is een bijdrage gereserveerd voor het aanleggen van de Spirituslaan aangezien deze in een groter geheel wordt opgepakt.

Financiën (bedragen x € 1.000)	1-1-2021	Mutatie	31-12-2021
Boekwaarde	- € 19.256	€ 1.231	- € 20.487
Resultaat op eindwaarde	- € 19.563	€ 411	- € 19.153

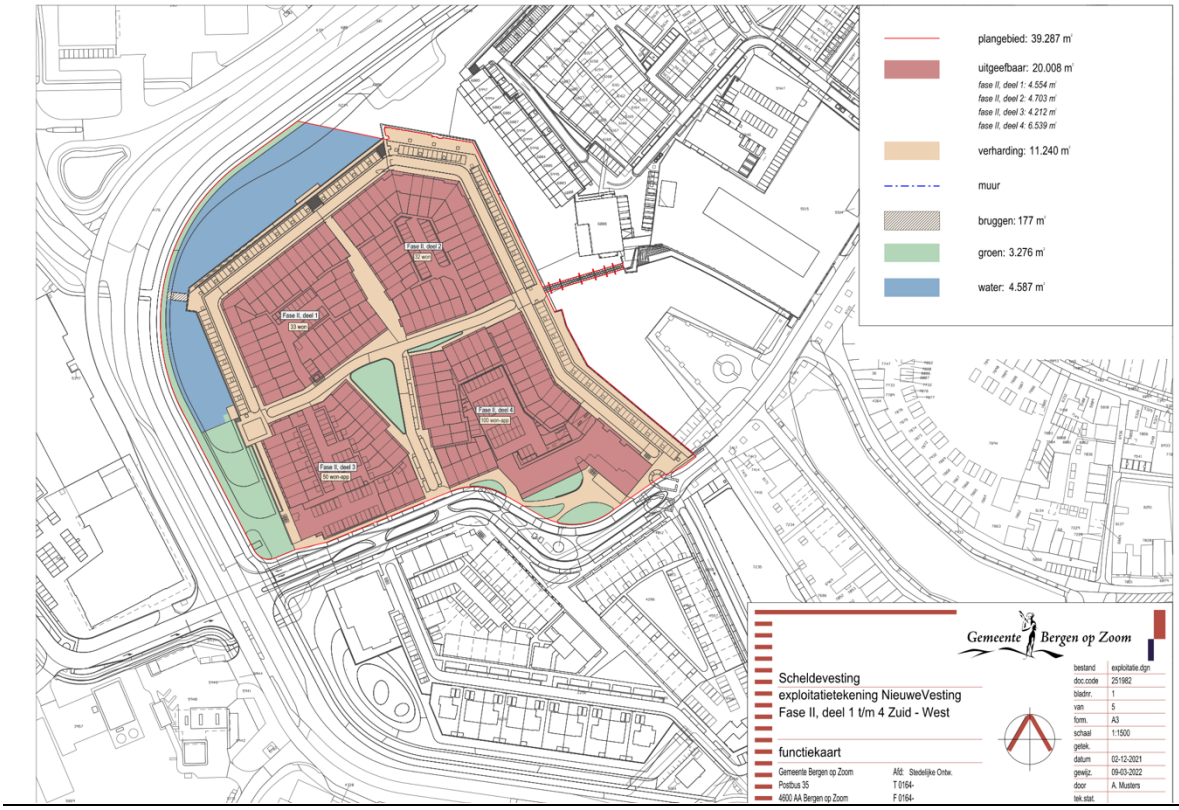
Het resultaat op eindwaarde is met name verbeterd door de hogere grondinkomsten die contractueel zijn overeengekomen bij de tender van perceel 7 (405K). Daarnaast geeft de bijgestelde rente een lagere rente over de looptijd. De plankosten voor dit plandeel zijn verhoogd mede door het naar voren halen van werkzaamheden.

Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

1. Doorlooptijd van het plan is afhankelijk van de snelheid waarmee de markt dit initiatief omarmt en gaat ontwikkelen. Het verwachte jaar van afronding is 2025. Maatregel: monitoren hoe de ontwikkelingen in Zuid-West gaan en hierop anticiperen.
2. De nog nader uit te werken Rijtuigweg blijft een moeilijk te voorspellen kostenpost. Maatregel: de kosten zijn ingeschat op basis van ervaringsgegevens binnen het gebied, binnen de demarcatie en met de beschikbare expertise. In 2022 zal het plan voor de Spirituslaan concreet worden.

1.1.3 NIEUWE VESTING ZUID WEST







Projectkenmerken	
Startjaar	2011 (doorontwikkeling Bergse Haven)
Verwacht jaar van afronding	2023
Programma	Wonen

Projectvoortgang

In 2018 heeft een tender plaats gevonden waarbij voor elk van de verschillende delen in Nieuwe Vesting Zuid-West een vijftal kandidaten zijn geselecteerd. In 2020 zijn de eerste 2 percelen geleverd en is de bouw van

deze woningen (SoeteVeste fase 1&2 en Oost- en Westkwartier) gestart. Alle percelen zijn geleverd en fase 1 van Soete Veste is opgeleverd. Fase 2 wordt in het 1e kwartaal van 2022 opgeleverd en de verwachting is dat Oost- en westkwartier in het 3de kwartaal worden opgeleverd. Dat betekent dat ook de woonrijpwerkzaamheden worden afgerond.

Financiën (bedragen x € 1.000)	1-1-2021	Mutatie	31-12-2021
Boekwaarde	€ 26.150	€ 3.028	€ 23.122
Resultaat op eindwaarde	- € 27.368	€ 884	- € 26.483

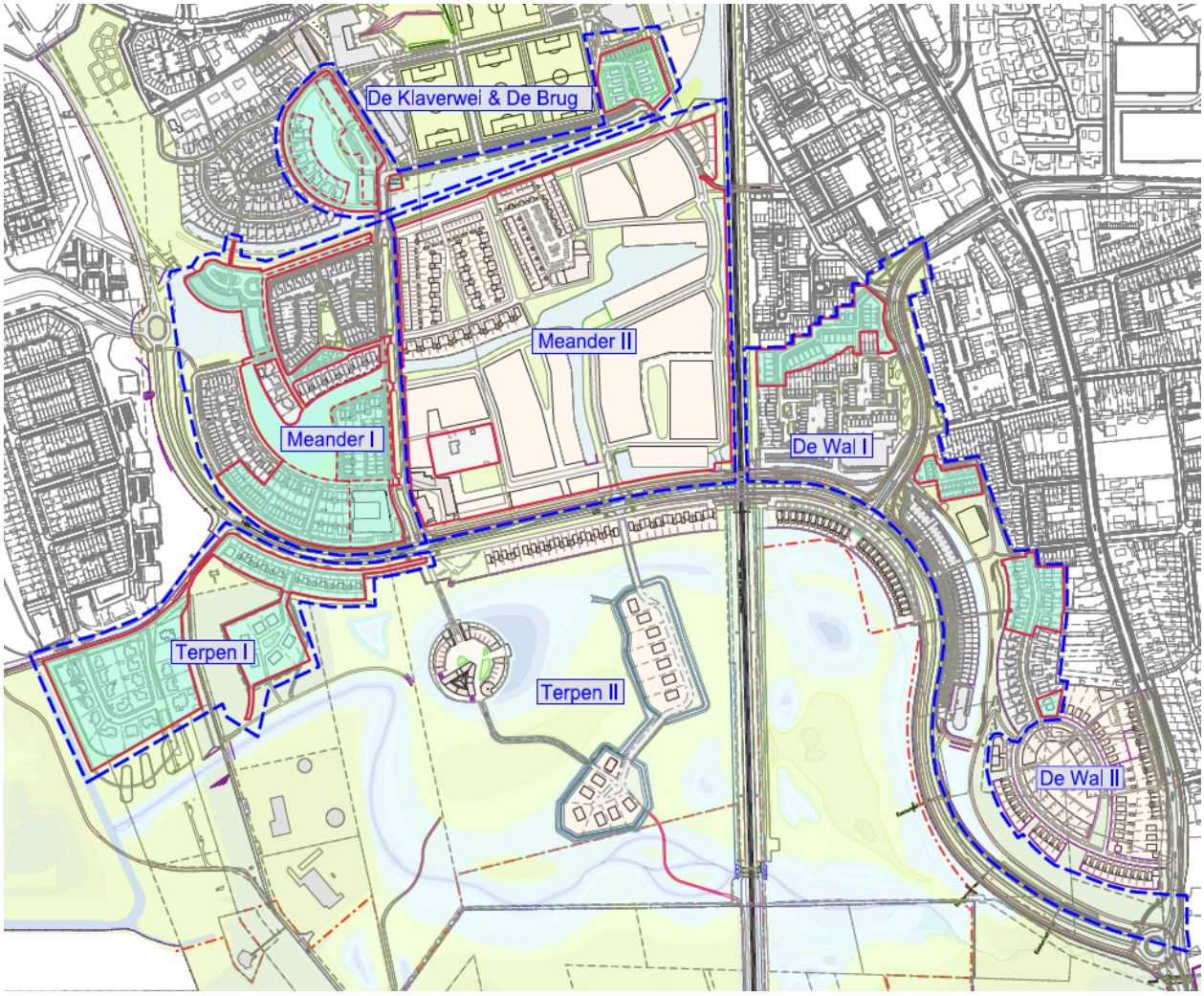
Het resultaat op eindwaarde is verbeterd, dit is met name voortgekomen uit de rente aanpassing en de met de ontwikkelende partijen overeengekomen meerwaarderegeling. Deze contractpassage legt vast dat indien de v.o.n. prijzen vanaf moment van de inschrijving bij de tender tot aan start verkoop omhooggaan, de gemeente hier ook voordeel van heeft. Hiernaast is de brug van Nieuwe Vesting Noord overgeheveld naar deze grondexploitatie (270K).

Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

Doorlooptijd van het plan is afhankelijk van de snelheid waarmee de markt dit initiatief omarmt en gaat ontwikkelen. Het verwachte jaar van afronding is 2023. De verkoop van woningen van de woningen is positief verlopen. Maatregel: voortdurend monitoren hoe werkzaamheden efficiënt en kostenbesparend uitgevoerd kunnen worden in samenwerking met de verschillende ontwikkelaars.

1.2 Woningbouw MARKIEZATEN

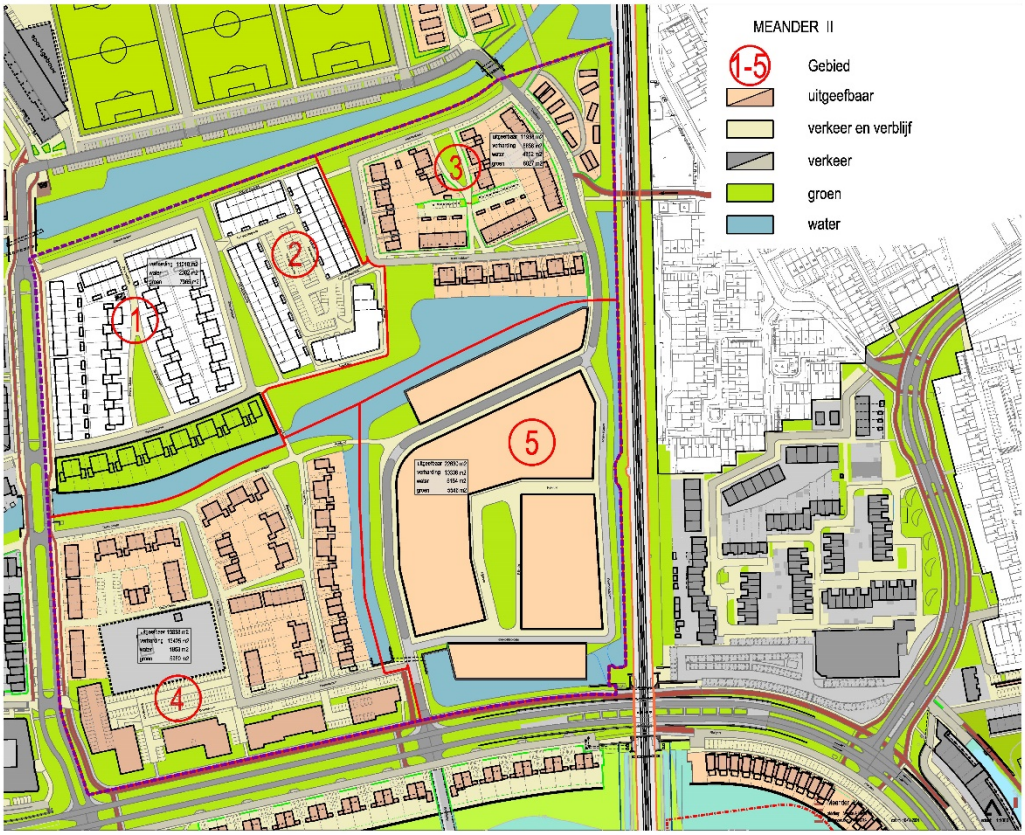


Markiezaten is opgedeeld naar 6 grondexploitaties:

1. Meander I (afgesloten eind 2020)
2. Klaverwei & Brug (afgesloten eind 2020)
3. Meander II
4. Wal I
5. Terpen I
6. Terpen II

Daarnaast is er nog 1 deelgebied opgenomen onder de strategische grondvoorraden (materiele vaste activa), namelijk deelgebied Wal II. Deze zal in 2022 aan de raad worden voorgelegd om hiervoor een grondexploitatie te openen.

1.2.1 MEANDER 2



Projectkenmerken	
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2026
Programma	Woningbouw (MGW & EGW)



Projectvoortgang

Voor een eerste woonbuurt met 80 woningen is mei 2020 gestart met de bouw van de eerste 35 rijwoningen (middeldure huur), langs de Zuiderdreef en Zwanenbloem. Deze huurwoningen zijn in het voorjaar van 2021 opgeleverd. De overige 44 tweekappers (koop) langs de Zwanenbloem en Lisdodde zijn eind 2021 opgeleverd. Voor een tweede woonbuurt (Hof van Augusta) is voorjaar 2020 een verkoopovereenkomst gesloten, oplevering ervan is in het eerste kwartaal van 2022 voorzien.

Eind 2020 zijn verkoopafspraken gemaakt over een derde woonbuurt, tussen Hof van Augusta en de Sportlaan. Hier zijn 55 koopwoningen aan de Kievitsbloem voorzien (rijwoningen, tweekappers en enkele vrijstaande woningen). April 2021 is het uitwerkingsplan in procedure gebracht en de verkoop gestart. Alle woningen zijn inmiddels verkocht en de bouw is gestart in het eerste kwartaal van 2022.

Met een bewonerscollectief 't Krabbenhofje, vertegenwoordigd door een ontwikkelaar, zijn verkoopafspraken gemaakt over een perceel voor een kleinschalige collectieve woonvorm met 11 small houses. De 11 woningen worden naar verwachting in 2022 geplaatst.

Met BPD zijn in de afgelopen periode verkoopafspraken gemaakt over een vierde woonbuurt, aan de Dotterbloem-Sterrekroos-Beemdkroon. Hier zijn circa 75 huur en/of koopwoningen voorzien (rijwoningen, tweekappers en enkele vrijstaande woningen).
Aan de Beemdkroon is verder uit een marktselectie een planvoorstel beschikbaar gekomen met ca 100 koopappartementen, verdeeld over drie gebouwen en met diverse afmetingen. In een vierde gebouw is een woonzorgvoorziening uitgewerkt met 48 verblijfseenheden. De start bouw is voorzien in voorjaar 2022.

De voorbereidingen voor Buurt 5 zijn in 2021 opgestart en zullen in 2022 verder worden uitgewerkt.

Financiën (bedragen x € 1.000)	1-1-2021	Mutatie	31-12-2021
Boekwaarde	€ 10.496	-€ 1.678	€ 8.818
Resultaat op eindwaarde	€ 2.963	€ 2.856	€ 4.959

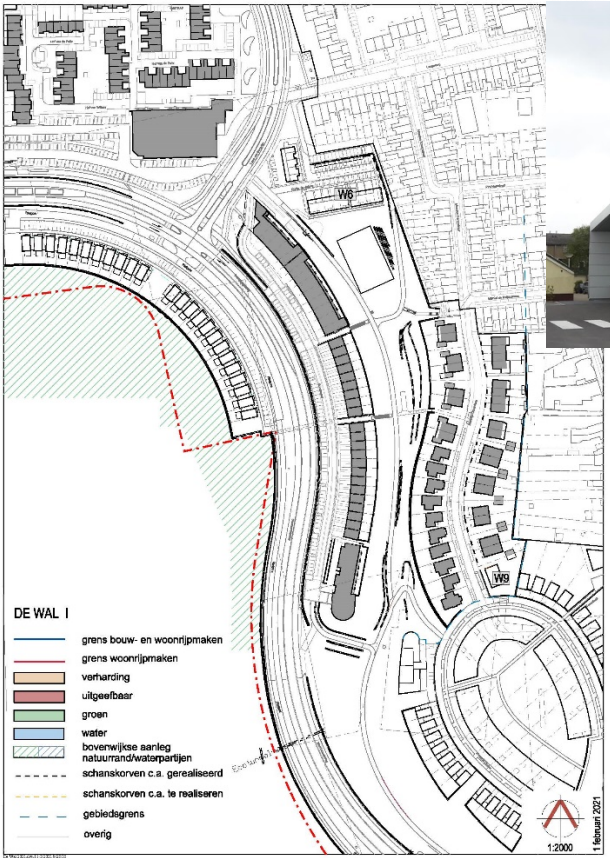
Het resultaat op eindwaarde is verbeterd, als gevolg van de bijgestelde rente en door hogere inkomsten en eerdere inkomsten.

Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

1. De uitvoering van het woonrijp maken (definitief openbaar gebied) versus het bouwen vraagt om een continue afstemming tussen gemeente en ontwikkelaars zodat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste gaan van bestaande bewoners. Maatregel: adequate planning en afstemming met aannemers en bewoners.

1.2.2 WAL 1







Bronnen: Google Earth – streetview, Ten Brinke Vastgoed

Projectkenmerken	
Startjaar	2006
Verwacht jaar van afronding	2023
Programma	Woningbouw (EGW)

Projectvoortgang

Alle werkzaamheden zijn afgerond. Bij de jaarafsluiting 202 was voorzien om een laatste bijdrage van Stadlander eerder te ontvangen (2021 in plaats van 2023) maar in 2021 is overeengekomen dat we de bijdrage van Stadlander definitief in 2023 zullen verrekenen, en de grondexploitatie in dat jaar afsluiten.

Financiën (bedragen x € 1.000)	1-1-2021	Mutatie	31-12-2021
Boekwaarde	€ 941	- € 21	€ 920
Resultaat op eindwaarde	€ 467	- € 9	€ 458

Door plankosten is de eindwaarde enigszins verlaagd ten opzichte van 2020.

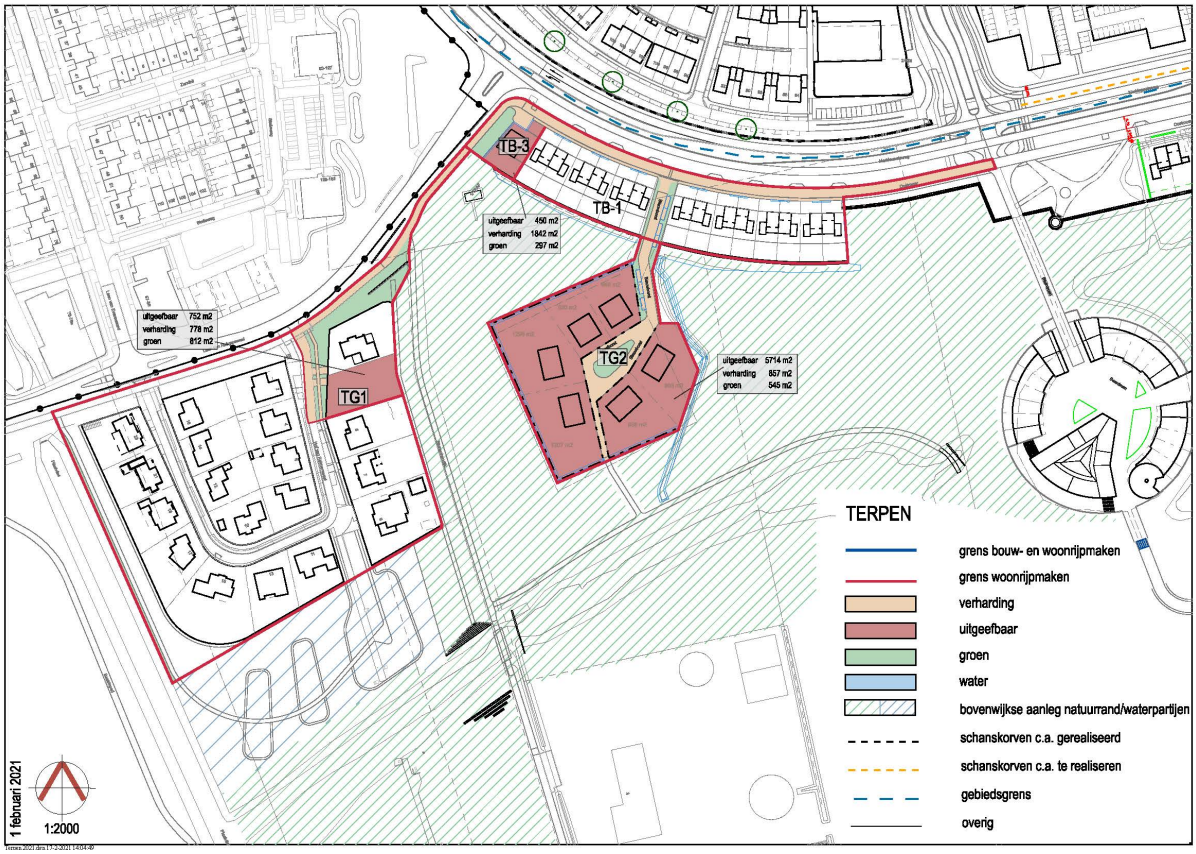
Risico's

Toelichting belangrijkste risico’s met bijbehorende beheersmaatregelen:

Geen bijzondere risico’s, plan is in afronding

1.2.3 TERPEN 1





Projectkenmerken	
Startjaar	2006
Verwacht jaar van afronding	2024
Programma	Woningbouw (EGW)

Projectvoortgang

In 2020 zijn de kavels uit de samenwerkingsovereenkomst met BPD geleverd, de bouw van de woningen heeft in 2021 plaatsgevonden.

Het woonrijp maken voor het ‘Hof van Reimerswaal’ is uitgevoerd.
In 2022 zal invulling worden gegeven aan het uitgeven van de vrije kavels ‘de Hoeve’ in het gebied (TG2) en een losse kavel langs de Markiezaatsweg.

Financiën (bedragen x € 1.000)	1-1-2021	Mutatie	31-12-2021
Boekwaarde	- € 264	€ 115	- € 149
Resultaat op eindwaarde	€ 1.466	€ 54	€ 1.520

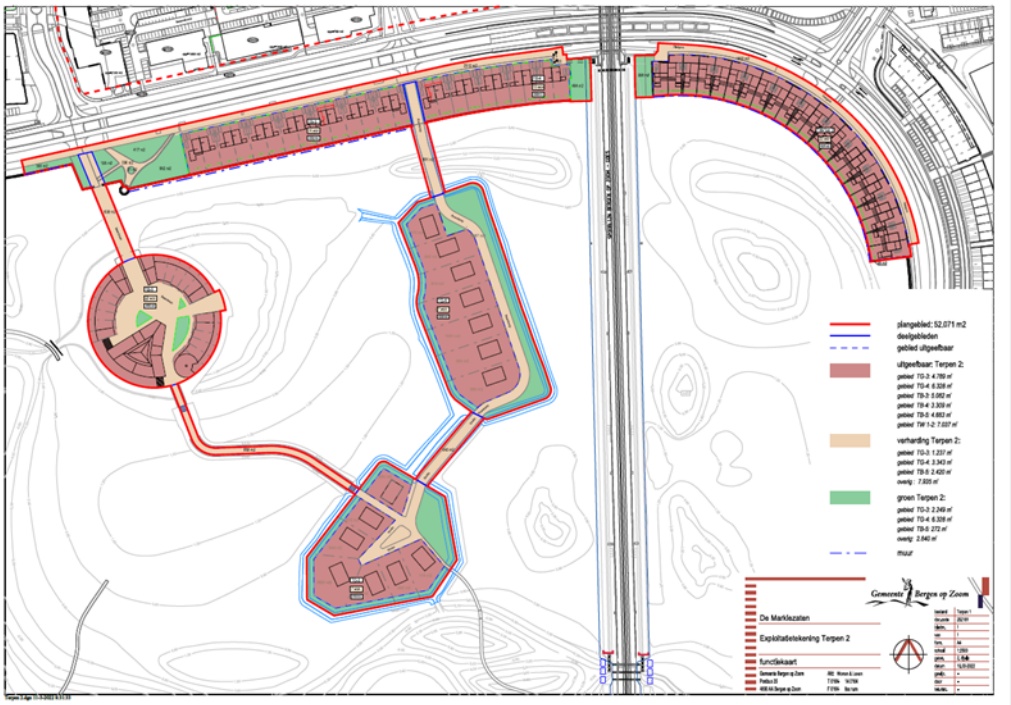
Er is een toename van het resultaat op eindwaarde door met name hogere grondopbrengsten.

Risico’s

Toelichting belangrijkste risico’s met bijbehorende beheersmaatregelen:

Geen bijzondere risico’s.

1.2.4 TERPEN 2



Projectkenmerken	
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	2024
Programma	Woningbouw (EGW)

Projectvoortgang

Per juni 2021 is de grondexploitatie voor Terpen II geopend. Daarmee kon vervolgens de grondlevering plaatsvinden voor meerdere percelen aan de Oostmoer (Zuidrand fase 2) tbv 24 twee-onder-een-kap woningen. Deze woningen zijn inmiddels allemaal verkocht. De bouw ervan is eind 2021 gestart. Op de overige percelen binnen Terpen II zijn nog circa 75 woningen voorzien, waaronder ook particuliere bouwkavels op enkele terpen binnen het Dal van de Molenbeek. In 2022 zal het ontwerp-bestemmingsplan ter informatie en gevoelenspeilend worden aangeboden aan de raad.

Financiën (bedragen x € 1.000)	1-1-2021	Mutatie	31-12-2021
Boekwaarde	€ 0	€ 2.805	€ 2.805
Resultaat op eindwaarde	€ 0	€ 3.931	€ 3.931

De grondexploitatie is medio 2021 geopend, daarom is de boekwaarde en resultaat op eindwaarde per 1-1-2021 € 0.

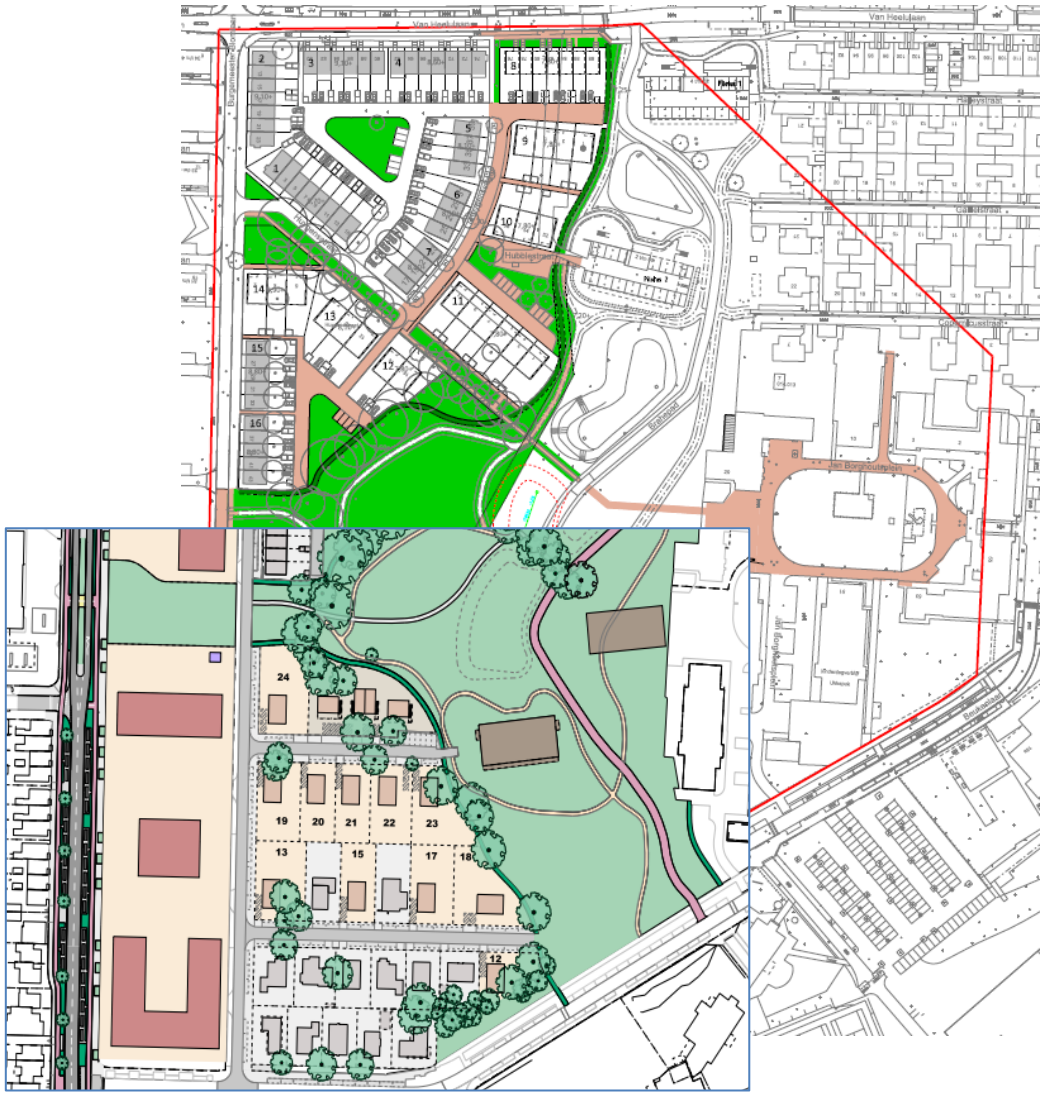
Risico's

Toelichting belangrijkste risico’s met bijbehorende beheersmaatregelen:

De uitvoering van het woonrijp maken (definitief openbaar gebied) versus het bouwen vraagt om een continue afstemming tussen gemeente en ontwikkelaars zodat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste gaan van bestaande bewoners. Maatregel: adequate planning en afstemming met aannemers en bewoners.

1.3 Woningbouw GROENE GORDIJN





Projectkenmerken	
Startjaar	2006
Verwacht jaar van afronding	2025
Programma	Woningbouw (EGW & MGW)

Projectvoortgang

De werkzaamheden in 2021 hebben zich nog gericht op het woonrijp maken. Er zijn twee percelen verkocht en op 1 perceel zit 1 optie. De verwachting is dat deze in 2022 verkocht wordt.

Over het pilotes gebouw als onderdeel van de Cort Heijligerskazerne wordt met Stadlander gesproken, de geraamde opbrengst hiervoor is gehandhaafd en wordt verwacht in 2022.

Financiën (bedragen x € 1.000)	1-1-2021	Mutatie	31-12-2021
Boekwaarde	- € 74	€ 309	- 383
Resultaat op eindwaarde	€ 1.104	- € 151	€ 953

In 2019 is door de winstnemingsregels volgens het BBV winst genomen.
De afname van het resultaat op eindwaarde wordt met name daardoor veroorzaakt. Daarnaast wordt deze veroorzaakt door per saldo hogere plankosten over de totale looptijd, het doorschuiven van grondopbrengsten naar verdere jaren en de hierboven genoemde correctie op de grondopbrengst.

Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

Verkoopbaarheid van de percelen in relatie tot de omgeving en voorwaarden natuurbehoud is een risico. Mede hierdoor verloopt de verkoop vrij langzaam, beheersmaatregelen zijn hiervoor niet of nauwelijks te treffen. Dit is inherent aan deze gebiedsontwikkeling in een groene omgeving en met inpassing van monumenten en bomen.

1.4 Woningbouw BLOEMENDAAL







Projectkenmerken	
Startjaar	2008
Verwacht jaar van afronding	2021
Programma	Woningbouw (vrije kavels)

Projectvoortgang

Bloemendaal is bijna afgerond. De laatste kavel is in 2021 verkocht. Er vindt nog een klein aantal werkzaamheden plaats in kader van woonrijp maken, hiervoor is een post opgenomen in de voorziening resterende complexen. De grondexploitatie kan daardoor eind 2021 worden afgesloten.

Financiën (bedragen x € 1.000)	1-1-2021	Mutatie	31-12-2021
Boekwaarde	- € 505	€	- €
Resultaat op eindwaarde	€ 419	- €	€

Het resultaat op eindwaarde is vooral afgenomen door tussentijdse winstneming van € 262K in 2019. Daarnaast zijn de kosten voor woonrijp maken lager op basis van een actuele calculatie.

Risico's

Omdat de grondexploitatie eind 2021 wordt afgesloten zijn er geen resterende risico's.

1.5 Bedrijventerrein en woningbouw STATIONSGEBIED





Projectkenmerken	
Startjaar	2016
Verwacht jaar van afronding	2025
Programma	Bedrijvigheid (commerciële meters, kantoren)

Projectvoortgang

In 2021 hebben er geen verkopen plaats gevonden. Naast plankosten binnen het Stationsgebied zijn er enige kosten gemaakt voor kleinere posten in het kader van bouw- en woonrijp maken.
Het voormalige politiebureau aan de Jacob Obrechtlaan 9 is eigendom van de gemeente gekomen en in (tijdelijk) beheer gegeven bij een leegstandsbeheerder. De bedoeling is dat het pand in 2022 te koop wordt gezet en wordt verkocht.

Financiën (bedragen x € 1.000)	1-1-2021	Mutatie	31-12-2021
Boekwaarde	- € 688	€ 922	- 1.610
Resultaat op eindwaarde	€ 649	€ 220	€ 869

In 2019 is er vanuit de BBV tussentijdse winst genomen voor een bedrag van 38K.
Door het faseren van opbrengsten is het resultaat op eindwaarde enigszins toegenomen naar € 869K.
De verkoop van Jacob Obrechtlaan is gepland in 2022 omdat eerst een visie voor Plein 13 wordt opgesteld om op deze wijze een integrale gebiedsontwikkeling te stimuleren. Daarnaast worden de twee beschikbare percelen in 2022 in de markt gezet.

Risico's

Voor het Stationsgebied is (het moment van) verkoop van de resterende percelen een risico, zowel voor Jacob Obrechtlaan 9, als voor de overige 2 percelen, onder andere door de huidige leegstand van kantoren in de nabijheid. Een nog nadere te maken visie moet de stadsentree verbeteren. De woningbouw opgave kan bijdragen aan de verkoop van deze percelen.

1.6 Bedrijventerrein OUDE MOLEN





Projectkenmerken	
Startjaar	2001
Verwacht jaar van afronding	2022
Programma	Kleinschalige bedrijvigheid (tot 5.000m2)

Projectvoortgang

In 2021 zijn geen grootschalige civieltechnische werkzaamheden uitgevoerd. Een deel van de resterende percelen blijken in de praktijk nog altijd lastig om te verkopen. In de herziening van de grondexploitatie zijn de verwachte grondopbrengsten om deze reden doorgeschoven binnen de bestaande looptijd.

Financiën (bedragen x € 1.000)	1-1-2021	Mutatie	31-12-2021
Boekwaarde	€ 390	€ 635	€ 1.025
Resultaat op eindwaarde	€ 2.525	€ 375	€ 2.900

De herziening van de grondexploitatie levert hogere rentekosten en plankosten op door het doorschuiven van grondopbrengsten. Het afgelopen jaar zijn er een aantal percelen verkocht. Dit saldo levert een toename van de eindwaarde op van 375K.

Risico’s

Toelichting belangrijkste risico’s met bijbehorende beheersmaatregelen:

De verkoopbaarheid van de resterende percelen blijft een punt van aandacht en vraagt een goede verkoopstrategie. Op de verkoop van de eilandkavels wordt extra ingezet.

1.7 Bedrijventerrein en woningbouw WOUWSEWEG



Projectkenmerken	
Startjaar	2011 (in exploitatie genomen)
Verwacht jaar van afronding	2023
Programma	Inbreiding bedrijventerrein

Projectvoortgang

Het bedrijventerrein had de mogelijkheid tot directe uitgifte van kavels, de animo voor deze bedrijfskavels was echter beperkt. Er is daarom samen met Stadlander een plan opgezet om een deel van het plangebied te ontwikkelen voor woningbouw. De demarcatie is daarbij bij de jaarafsluiting 2020 uitgebreid, en de looptijd van de grondexploitatie verlengd. De uitgifte van kavels heeft inmiddels plaatsgevonden, en bouwactiviteiten zijn in 2021 opgestart en in uitvoering genomen.
Tevens wordt de renovatie van de Wouwseweg in combinatie met deze ontwikkeling opgepakt en uitgevoerd.

Met de huidige inzichten blijft het overige deel van het plangebied als bedrijventerrein in de verkoop.

Financiën (bedragen x € 1.000)	1-1-2021	Mutatie	31-12-2021
Boekwaarde	€ 3.960	€ 93	€ 4.053
Resultaat op eindwaarde	- € 2.948	- € 234	- € 3.182

Het resultaat op eindwaarde is afgenomen door noodzakelijke onvoorziene saneringskosten en extra plankosten.

Risico’s

Toelichting belangrijkste risico’s met bijbehorende beheersmaatregelen:

De afgelopen jaren is gebleken dat de animo voor dit bedrijventerrein beperkt is. Dit blijft een aandachtspunt voor de looptijd van het resterende deel van de grondexploitatie. Beheersmaatregel is het in beeld brengen van alternatieve mogelijkheden

Gezien de stand van het project zijn er verder geen noemenswaardige risico’s meer voorzien.