Ongewijzigd vastgesteld in de digitale besluitvormende raadsvergadering van 3 juni 2021, nummer 2021-050

GEMEENTE NIEUWKOOP
2021

OPENBAAR

MEERJARENPERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES



nieuwkoop

INHOUDSOPGAVE

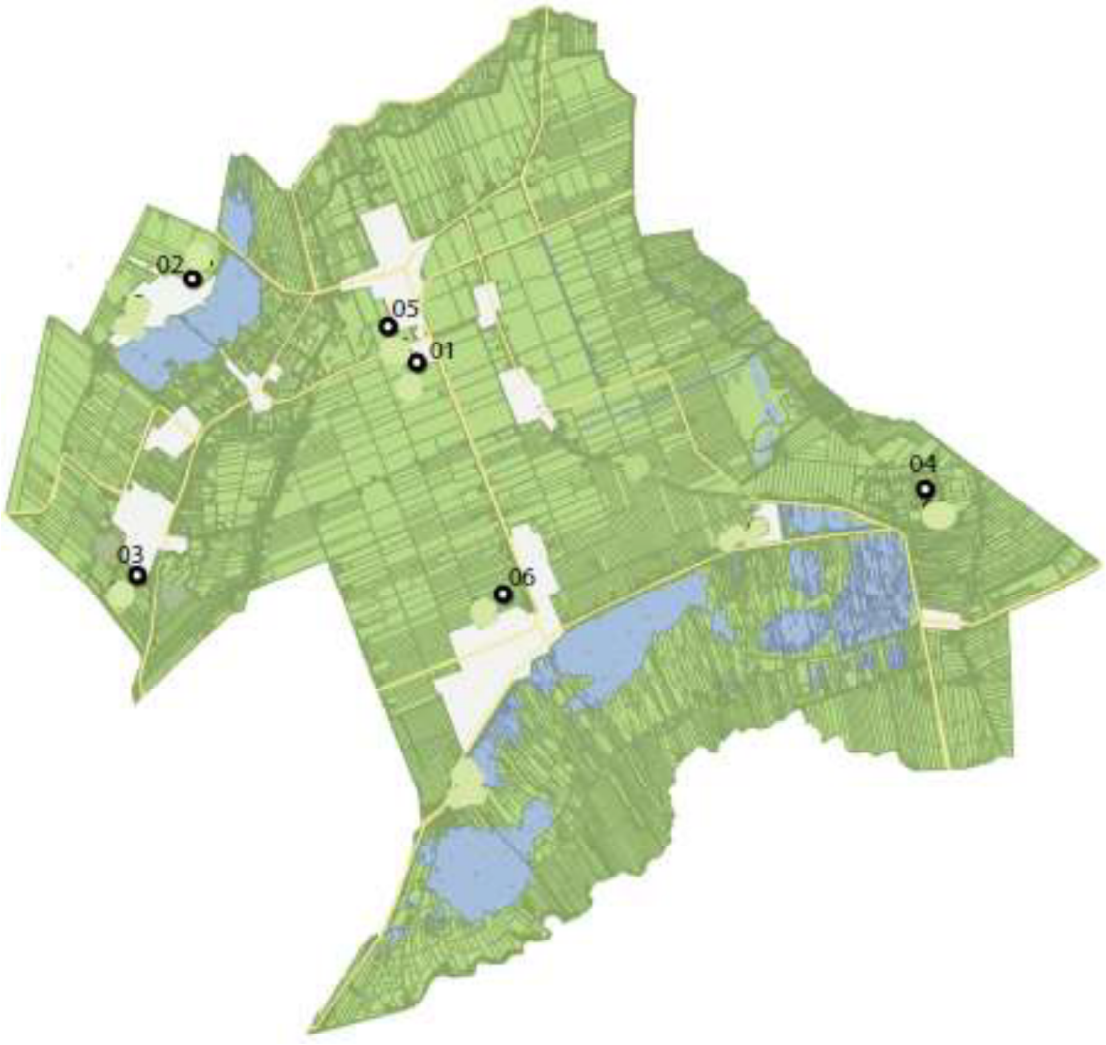
Inhoudsopgave **2**
1. Kernboodschap **3**
1.1 Inleiding 3
1.2 Projecten 3
1.3 Resultaten 4
1.4 Leeswijzer 4
2. Markt, behoefte en beleid **5**
2.1 Inleiding 5
2.2 Marktontwikkelingen 5
2.3 Gemeentelijk beleid 6
2.4 Provinciaal- en rijksbeleid 6
3. Programmering **8**
3.1 Inleiding 8
3.2 Projecten 8
3.3 Woningbouwplanning 8
3.4 Fasering 9
4. Resultaten actualisatie **10**
4.1 Inleiding 10
4.2 Afsluiten grondexploitaties 10
4.3 Resultaten positieve grondexploitaties 10
4.4 Resultaten negatieve grondexploitaties 11
4.5 Voorzieningen en reserves 12
4.6 Weerstandsvermogen 15
4.7 Overzicht kosten en opbrengsten 16
4.8 Jaarrekening 2020 en algemene reserve 17
5. De projecten **18**
5.1 Inleiding 18
5.2 Overzicht afgesloten grondexploitaties 18
5.3 Overzicht en toelichten lopende grondexploitaties 18
6. Materiele vaste activa – strategische gronden **32**

1. KERNBOODSCHAP

1.1 INLEIDING

De inrichting van ruimte, oftewel ruimtelijke ontwikkeling, is een buitengewoon actueel onderwerp. Dit wordt mede veroorzaakt door de uitzonderlijke behoefte aan woningbouw in Nederland. Om in deze behoefte te kunnen voorzien voert de gemeente Nieuwkoop al langere tijd grotendeels actief grondbeleid, waarbij ruimtelijke projecten worden ontwikkeld op gemeentelijke gronden. De impact van deze ruimtelijke ontwikkelingen heeft op financieel vlak grote gevolgen. Daarom wordt voor alle ruimtelijke projecten die vanuit de gemeente worden aangestuurd een grondexploitatie (financiële begroting) opgesteld. De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd conform in de Kadernota grondbeleid 2017-2020 is vastgelegd. Vervolgens worden de grondexploitaties gebundeld in voorliggend Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).

1.2 PROJECTEN



Figuur 1.1: Overzicht alle gemeentelijke projecten gemeente Nieuwkoop (met een grondexploitatie)

De komende jaren ligt de focus op het afronden van een aantal lopende projecten. In 2020 is het project Damstaete afgerond en ook het project Land van Koppen is op het afronden van het woonrijp maken na gereed. Bij het project Zuidhoek moet nog een resterende kavel overdragen worden, net als bij project **Langeraar Oost (02)**. Daarnaast volgen er bij deze projecten nog werkzaamheden voor het woonrijp maken van het gebied.
Naast de afrondende projecten bevindt onder andere project **de Verwondering (05)** zich midden in de

realisatiefase. Het volledig aantal aangeboden vrije kavels is inmiddels verkocht of verkocht onder voorbehoud en het bebouwen van de kavels gaat vlot. Het bedrijventerrein **Schoterhoek II (01)** heeft veel (lokale) belangstellig. In 2020 zijn de eerste kavels verkocht en overgedragen. Bij project **Ter Aar Vernieuwd Verbonden (03)** vordert de bouw van het IKC (oplevering medio mei 2021) en worden voorbereidende werkzaamheden getroffen voor de woningbouw op de oude scholenlocaties. Voor het project **Noordse Buurt (04)** resteert nog de overdracht van enkele (voormalige) glastuinbouwkavels en wordt samen met de provincie een plan gemaakt voor het aanleggen van een bos en rietmoeras. Alleen project **Buytewech Noord (06)** is nog in de beginfase van de ontwikkeling. De komende jaren zullen er ook nieuwe projecten worden opgestart en grondexploitaties worden geopend.

1.3 RESULTATEN

De actualisatie van de grondexploitaties 2021 heeft een positieve invloed van € 978.000 op het Jaarrekeningresultaat 2020. Daarnaast valt € 427.000 vrij in de Algemene reserve in boekjaar 2021.

Er worden drie grondexploitaties per 31 december 2020 afgesloten. De resultaten zijn positiever dan vorig jaar bij de actualisaties van 2020 werd verwacht. Het project Land van Koppen sluit af met een positief resultaat van € 551.000 (was begroot € 509.000 positief). Het project Zuidhoek en Meijepark sluit af met een verlies van € 8,5 miljoen (was begroot € 8,9 miljoen negatief). En het project Damstaete sluit af met een verlies van € 323.000 (was begroot € 495.000 negatief).

Bij de positieve grondexploitaties is sprake van een verwacht positief resultaat van € 3,8 miljoen, NCW per 1 januari 2021. Ten opzichte van de actualisatie 2020 is dit een nadeel van circa € 2,1 miljoen, waarvan € 913.000 te verklaren is door de verplichte tussentijdse winstneming bij de projecten de Verwondering (€ 661.000) en Schoterhoek II (€ 252.000), wat feitelijk geen nadeel is. Daarnaast zorgen hogere plankosten en een stijging van de civiele kosten en bouwkosten (duurzaamheidseisen) voor lagere resultaten.
Voor de negatieve grondexploitaties is er sprake van een verwacht negatief resultaat van € 30,2, NCW per 1 januari 2021. Dit betekent een verslechtering van € 0,6 ten opzichte van de actualisatie 2020. De verklaring ligt grotendeels bij de grondexploitatie Noordse Buurt.

1.4 LEESWIJZER

Het MPG bestaat uit twee delen. In het eerste deel (hoofdstuk 1 tot en met 5) wordt inzicht gegeven in de totaliteit van de financiële resultaten met daarbij de gevolgen voor het Jaarrekeningresultaat 2020 en de Algemene reserve. Daarnaast geeft het eerste deel een toelichting op marktontwikkelingen, woningbehoefte en grondbeleid, de programmering van de projecten en het risicomanagement en de toegepaste risicomethodiek.

In deel twee (hoofdstuk 6 en 7) wordt gekeken naar de stand van zaken per project met bijbehorende grondexploitatie. Daarnaast komen de materiële vaste activa (mva-s) aan bod.

2. MARKT, BEHOEFTE EN BELEID

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de landelijke- en regionale marktontwikkelingen geanalyseerd. Vervolgens wordt het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid ten aanzien van woningbouw besproken.

2.2 MARKTONTWIKKELINGEN

Landelijk

Volgens de Macro Economische Verkenning 2021 van het Centraal Planbureau (CPB) zou het Covid-19 virus ingrijpende economische gevolgen hebben. In de Novemberraming van het CPB zijn de cijfers bijgesteld. Door de veerkracht kromp de economie in 2020 minder dan eerder voorzien. Er wordt nu uitgegaan van een economische groei in 2021 van 3%, na een krimp van ruim 4% in 2020. De werkloosheid loopt op naar 6% in 2021.

De woningmarkt is vooralsnog niet geraakt door de gezondheidscrisis, door onder andere de coronasteunmaatregelen, de verdere daling van de hypotheekrente en het aanhoudende consumentenvertrouwen. In het derde kwartaal van 2020 is het aantal verkochte woningen met 5,6% gestegen ten opzichte van het derde kwartaal van 2019. Opvallend is dat met name het aantal verkochte nieuwbouw woningen enorm is gestegen. De gemiddelde verkoopprijs in Nederland is gemiddeld 8,1% gestegen ten opzichte van het derde kwartaal 2019 met een gemiddelde verkoopprijs van woningen in Nederland van 340 duizend euro in het derde kwartaal van 2020. De prijzen van nieuwbouw koopwoningen zijn in het tweede kwartaal van 2020 gemiddeld 4,0% gestegen ten opzichte van vorig jaar. Dit is de laagste stijging sinds het derde kwartaal van 2016. Het NVM constateert een afnemende vraag naar nieuwbouw in het hoge prijssegment en juist een verdere toename van de populariteit van het lagere prijssegment. Dat laatste kan resulteren in een prijsopdrijving van de VON prijzen van starterswoningen.

Het aantal te koop staande woningen is historisch laag. De NVM krapte-indicator (de verhouding tussen het woningaanbod en woningtransacties) komt uit op de waarde van 2,0. Iedere koper kan gemiddeld kiezen uit nog maar twee te koop staande woningen. Dit is de laagste stand sinds 1999. Met de Eigen Huis Marktindicator meet Vereniging Eigen Huis/OTB het vertrouwen van de consument. In januari 2021 bleek het consumentenvertrouwen licht te zijn gestegen, door onder andere de verwachting van verder stijgende huizenprijzen.

Regio

Als er gekeken wordt naar de provincie Zuid-Holland is de gemiddelde prijsstijging van woningen 8,3% in het derde kwartaal van 2020 in vergelijking met het derde kwartaal van 2019. Dit is 0,2% hoger dan de landelijke prijsstijging. Het aantal woningtransacties is in dezelfde periode 3,7% gestegen. Dit ligt 1,9% onder het landelijk gemiddelde.
In de gemeente Nieuwkoop zijn er in 2020 371 woningen verkocht voor een gemiddeld prijs van € 370.000. De gemiddelde WOZ waarde in de gemeente nieuwkoop was in 2020 € 321.000. Dit is gemiddeld 7,7% hoger dan een jaar geleden. De eerder genoemde NVM krapte-indicator ligt bij een aantal woningtype nog lager dan het landelijk gemiddelde, wat betekent dat de krapte op de woningmarkt in Nieuwkoop nog hoger is. Dit is ook te zien aan het aantal te koop staande woningen en de looptijd van het aanbod.

Vooruitzichten

Het Economisch Bureau van ABN AMRO heeft in januari 2021 de ‘Woningmarktmonitor’ uitgebracht, waarin verwachtingen worden geschetst over de toekomstige woningmarkt. De prognose voor de huizenprijzen komt neer op een aanhoudende prijsstijging van 5% in 2021 en 1% in 2022. Het economisch herstel is in zicht door de beschikbaarheid van het Covid-19 vaccin. Echter is de werkloosheid en de economische schade bepalend voor het inkomen van de consument, de hoogte van de hypotheken en vervolgens de huizenprijzen. Hierdoor is de verwachting dat de woningverkopen in 2021 met 10% dalen en in 2021 met 5%. Daarnaast is de verwachting dat de hypotheekrente laag blijft door ingrepen van de centrale banken, waardoor de woonlasten ook laag blijven.
Op basis van de woningbehoefte is een regionale verschuiving zichtbaar. De huizenprijzen stijging in de grote steden blijven achter op de grotere stijgingen in de randgemeenten en de steden buiten de

Randstad. Enerzijds kan dit verklaard worden door eerdere grote stijgingen in de steden en anderzijds door de veranderende woonvoorkeuren in verband met het thuiswerken en de behoefte aan meer binnen- en buitenruimte.

In het 'Kwartaalbericht Woningmarkt (maart 2021)' van de Rabobank is net als bij AMB AMRO de prognose dat de woningverkopen in 2021 dalen met bijna 7% en verder dalen in 2022 door het gebrek aan aanbod en de lage nieuwbouwproductie. De Rabobank verwacht ook een aanhoudende prijsstijging van ongeveer 8% in 2021 en 4% in 2022. Wederom wordt deze prijsstijging verklaard door de verbeterde economische vooruitzichten, het woningtekort en de gunstige financieringsvoorwaarden. De beleggers vormen een onzekere factor. De verwachting is wel dat de vraag vanuit beleggers iets terugloopt door de fors hogere overdrachtsbelasting.

Als laatste heeft de ING in februari 2021 een publicatie geplaatst waarin wordt gesproken over enige afkoeling van de huizenprijzen. In het basisscenario van de ING vlakt de stijging van de huizenprijzen in de eerste helft van 2021 af en volgt er een milde daling van de prijzen tot het begin van 2022. De stijging in 2021 is alsnog 5% in vergelijking met het gemiddelde van 2020. De daling van de prijzen wordt volgens de ING veroorzaakt door de milde stijging van de hypotheekrente, de inkomensverliezen door faillissementen, de afnemende activiteiten van beleggers en afnemend vertrouwen in de woningmarkt. Aan de andere kant verwacht de ING net als ABN AMBO en de Rabobank een daling van de woningverkopen van 10% in 2021 door onzekerheid bij arbeidsmigranten en langer thuiswonende jongeren. Echter zal dit effect van tijdelijke aard zijn.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

In de gemeentelijk Woonvisie 2016 – 2025 is het woonbeleid opgenomen, waarin wordt ingezet op het zijn van een aantrekkelijk woongemeente door goede voorzieningen en voldoende en betaalbare woningen voor ouderen (woonvoorzieningen), jongeren en jonge gezinnen. De focus ligt in de gemeente Nieuwkoop op het bouwen voor doelgroepen.

Om op basis van de behoefte te bouwen en daarmee te voorzien in de huisvesting van jongeren, jonge gezinnen en ouderen is er in 2020 een doelgroepenbeleid vastgesteld. Dit doelgroepenbeleid bestaat uit een viertal instrumenten.
1. Het eerste instrument dat al langere tijd bestond en onlangs is herzien, is de *'starterslening'*. Voor starters op de woningmarkt stelt de gemeente een starterslening van maximaal € 37.500 beschikbaar als aanvulling op de hypotheek.
2. Als tweede is er een *'integraal woningbouwprogramma'* vastgesteld door de gemeenteraad. In het woningbouwprogramma is per dorpskern gekeken naar de bouwmogelijkheden en welke typen woningen de gemeente per locatie wil bouwen.
3. Ten derde is er een *'doelgroepenverordening'* vastgesteld, waarin is vastgelegd hoeveel sociale huur (25%), middenhuur (10%) en goedkope koopwoningen een plan moet bevatten. De type woningen zijn hierbij gekoppeld aan doelgroepen op basis van inkomensgrenzen. In de verordening zijn ook termijnen opgenomen waarbinnen de woning voor een bepaalde doelgroep beschikbaar moet zijn. Dit houdt in dat de woning niet voor meer geld mag worden verkocht of verhuurd.
4. Als vierde en laatste is het *'woonfonds*' herzien. Het woonfonds is een vereveningsfonds en heeft als doel ervoor te zorgen dat er genoeg sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen gebouwd worden. Middels stortingen door en bijdragen aan ontwikkelaars en/of bouwers wordt gestimuleerd om sociale woningen te bouwen.

2.4 PROVINCIAAL- EN RIJKSBELEID

De provincie Zuid-Holland heeft in 2019 de meest actuele Woningbehoefteraming (WBR) en Trendraming (TR) gepubliceerd waarin een prognose wordt gegeven van de gewenste woningvoorraadtoename. Voor gemeente Nieuwkoop, onderdeel van de regio Holland Rijnland Oost, betekent dit een gewenste woningvoorraadtoename van 1.910 woningen tot 2030.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente Nieuwkoop aantonen dat de toe te voegen woningen passen binnen de WBR. Als het aantal nieuw te bouwen woningen de WBR overschrijdt, moet de gemeente dit regionaal afstemmen doormiddel van de in 2018 vastgestelde Regionale Woonagenda van de regio Holland Rijnland.

Naast het beleid van de provincie speelt ook het rijksbeleid een steeds prominenter rol bij woningbouwontwikkeling. In 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en

opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, waarbij het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De motivering vindt plaats door bij de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen. Deze beschrijving bevat, indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3. Programmering

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de gemeentelijke projecten met bijbehorend (woning)bouwprogramma besproken. Daarnaast komen de (woning)bouwplanning uitgezet in woningcategorieën en jaarschijven en de fasering van de gemeentelijke projecten aan bod.

3.2 PROJECTEN

In tabel 3.1 zijn alle gemeentelijke projecten met de woningbouwaantallen weergeven, waarvoor een grondexploitatie door de raad is vastgesteld. De toekomstige woningbouwprogramma's waarvan nog geen grondexploitatie is vastgesteld zijn niet verwerkt in deze tabel. Ook privaat te ontwikkelen programma's zijn niet meegenomen in deze optelling.

Echter zijn in onderstaande tabel wel een aantal projecten opgenomen waarvan de grondexploitatie reeds is afgesloten. Het project Gemeentehuis Zevenhoven is per 31-12-2019 afgesloten, waarbij de resterende twee kavel in 2020 zijn verkocht. De projecten Zuidhoek en Meijepark en Land van Koppen zijn per 31-12-2020 afgesloten. In 2020 zijn drie kavels in Zuidhoek verkocht en de resterende kavel wordt naar verwachting in 2021 verkocht. Bij het project Land van Koppen zijn er in 2020 de laatste twee kavels verkocht.

In 2020 zijn er 37 woningen/ kavels verkocht en 5 bedrijfskavels (waaronder één intern binnen de gemeente). In totaal moeten er vanaf 2021, voor de projecten met een grondexploitatie, nog 298 woningen/ kavels worden verkocht en overgedragen. Een groot deel hiervan is reeds verkocht onder voorbehoud. Daarnaast loopt de verkoop van de bedrijfskavels van Schoterhoek II, waarbij er nog ongeveer 25 kavels verkocht en overgedragen moeten worden. Bij de verkoop van de bedrijfskavels kunnen kavels gesplitst en samengevoegd worden naar behoefte van de ondernemers, waardoor er meer of minder kavels verkocht zullen worden.

Projecten	Totaal aantal	Verkocht in 2020	Resterend aantal	Uitgeefbaar m2
Gemeentehuis Zevenhoven	4	2	0	2.367
Zuidhoek en Meijepark	88	3	1	44.245
Noordse Buurt	3	0	1	4.525
De Verwondering	158	26	29	73.766
Buytewech Noord	230	0	230	30.765
Langeraar Oost	127	6	1	33.829
Ter Aar Vernieuwd Verbonden	36	0	36	7.571
Land van Koppen	53	2	0	10.185
Schoterhoek II	31	5	25	66.998
Totaal woningbouw	**695**	**37**	**298**	**204886**
Totaal projecten	**726**	**42**	**323**	**271884**

Tabel 3.1: Projecten en (woning)bouwprogramma

3.3 WONINGBOUWPLANNING

In tabel 3.2 is het volledige woningbouwprogramma (van de lopende projecten met een grondexploitatie) dat de gemeente de komende jaren gepland heeft te gaan realiseren per woningbouwcategorie en jaarschijf uiteengezet. Het gaat hierbij om de planning van de overdracht van de grond van de gemeente aan een koper (particulier of ontwikkelaar/bouwer). De daadwerkelijke oplevering van de woningen zal vaak pas in de jaren erna plaatsvinden. In de tabel is Schoterhoek II niet meegenomen.

Van het totale woningbouwprogramma van 298 woningen vanaf 2021 is 42% van de te bouwen woningen sociaal en goedkoop, 35% middelduur (huur en koop) en de overige 23% is duur en vrije kavels. Op basis van de actualisatie is de verwachting dat er in de huidige woningbouwprojecten gronden worden geleverd vanaf 2021 tot en met 2027.

In voorgaand hoofdstuk is bij de marktontwikkelingen aangegeven dat er verdere huizenprijsstijgingen worden verwacht. In de grondexploitaties is rekening gehouden met de marktontwikkelingen en houden we rekening met een gemiddelde gronduitgifte van 50 woningen per jaar vanuit de bestaande grondexploitaties.

Woningcategorie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal	in %
EG Sociaal huur	0	32	16	0	0	0	0	0	0	**48**	16%
EG Goedkoop	0	13	8	0	0	0	0	0	0	**21**	7%
EG Middelduur	0	12	0	0	14	13	13	0	0	**52**	17%
EG Duur	0	4	0	0	4	3	3	0	0	**14**	5%
EG Vrije Kavel	28	4	0	0	8	8	7	0	0	**55**	18%
MG Sociaal	0	17	17	0	0	0	0	0	0	**34**	11%
MG Goedkoop	0	12	11	0	0	0	0	0	0	**23**	8%
MG Middelduur	0	15	15	0	7	7	7	0	0	**51**	17%
MG Duur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0%
Aantal	**28**	**109**	**67**	**0**	**33**	**31**	**30**	**0**	**0**	**298**	100%

Tabel 3.2: Woningbouwplanning

In het doelgroepenbeleid is vastgesteld dat er 326 sociale huurwoningen gebouwd worden vanaf 2018. In 2018 zijn er 26 kavels geleverd als onderdeel van de projecten Middelweg en Teylerspark I. In 2019 zijn er 20 kavels van het project Damstaete uitgegeven en bij project de Verwondering zijn er ook 12 woningen opgeleverd. Op basis van de totale woningbouwuitgifte van de vastgestelde grondexploitaties zullen tot en met 2026 nog 74 sociale woningen worden gerealiseerd binnen de projecten TAVV en Buytewech Noord. Met de reeds uitgegeven gronden en de woningbouwplanning moeten in nieuwe plannen nog 194 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Deze woningen zullen gerealiseerd worden doormiddel van gemeentelijke projecten of vanuit private ontwikkelingen.

Projecten	Aantal	Status
Middelweg	6	opgeleverd
Teylerspark I	20	opgeleverd
De Verwondering	12	opgeleverd
Damstaete	20	opgeleverd
TAVV	16	2022
Buytewech Noord	58	2022 t/m 2026
Totaal	**132**	

Tabel 3.3: Sociale woningbouw

3.4 FASERING

In de tabel 3.4 zijn alle lopende grondexploitaties weergegeven met daarbij de ontwikkelingsfase. Een gebiedsontwikkeling en de daarbij lopende grondexploitatie kent verschillende fases. In de **initiatieffase** wordt voor de grondexploitatie een ‘quickscan’ op basis van een indicatief programma en ruimtegebruik gemaakt. Hierbij worden standaard eenheidsprijzen gebruikt. Bij de **definitiefase** wordt een haalbaarheidsstudie (schetsontwerp) gemaakt. In de **ontwerpfase** wordt vervolgens de doorrekening op basis van een voorlopig ontwerp gemaakt. Het ontwerp inclusief het bestemmingsplan en grondexploitatie worden in de **voorbereidingsfase** vastgesteld. Hierbij worden berekeningen op basis van het bestemmingsplan en bijbehorend inrichtingsplan gemaakt met opgestelde ramingen voor het bouw- en woonrijp maken. In de r**ealisatiefase** wordt het plan uitgevoerd. Met de grondexploitatie worden kosten en inkomsten op basis van het inrichtingsplan bijgehouden. De ramingen voor bouw- en woonrijp maken worden geactualiseerd net als de opbrengsten, parameters, plankosten, project specifieke kosten. In de laatste fase, de **nazorgfase**, wordt een project afgesloten. De resterende kosten worden in de voorziening afgesloten projecten weggezet en eventuele opbrengsten komen op de financiële balans onder de materiele vaste activa.

Projecten Ontwikkelingsfases	Initiatief	Definitie	Ontwerp	Voorbereiding	Realisatie	Nazorg
Noordse Buurt						
De Verwondering						
Schoterhoek II						
Buytewech Noord						
Langeraar Oost						
Ter Aar Vernieuwd Verbonden						

Tabel 3.4: Fasering projecten

4. Resultaten actualisatie

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de actualisatie van de grondexploitaties 2021 besproken, waaronder de resultaten van de positieve en negatieve grondexploitaties, de voorzieningen en reserves en het weerstandvermogen. Ook volgt er nog een overzicht van de (plan)kosten en opbrengsten en de gevolgen voor de jaarrekening 2020 en de algemene reserve.

4.2 AFSLUITEN GRONDEXPLOITATIES

Er worden drie grondexploitaties per 31 december 2020 afgesloten. Dit zijn de grondexploitaties van de projecten Land van Koppen, Zuidhoek en Meijepark en Damstaete. De resultaten zijn positiever dan vorig jaar bij de actualisaties van 2020 werd verwacht.

Het project Land van Koppen sluit af met een positief resultaat van € 551.000 inclusief tussentijdse winstneming (was begroot € 509.000 positief), doordat de opbrengst van de woningbouw hoger is uitgevallen door de splitsing van een kavel. Het project Zuidhoek en Meijepark sluit af met een verlies van € 8,5 miljoen (was begroot € 8,9 miljoen negatief). Bij Zuidhoek en Meijepark zijn de kosten voor de verkeersbegeleiding en de schade door het bouwverkeer lager uitgevallen. En het project Damstaete sluit af met een verlies van € 323.000 (was begroot € 495.000 negatief), door een aanbestedingsvoordeel voor het woonrijp maken en lager geraamde planschade.

4.3 RESULTATEN POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2020 was het verwachte positieve resultaat van de positieve complexen samen, met tussentijdse winstneming, € 8,7 miljoen NCW. De grondexploitatie Buytewech-Noord is per 1 mei 2020 tussentijds geactualiseerd, waarbij het resultaat met € 2,5 miljoen naar beneden is bijgesteld vanwege het aangepaste woningbouwprogramma.

Bij deze actualisatie wordt voorgesteld om de grondexploitatie Land van Koppen af te sluiten. In de onderstaande tabellen is deze grondexploitatie daarom buiten beschouwing gelaten bij de vergelijking.

Voorlopige resultaten positieve complexen (zonder tussentijdse winstneming) 2020 - 2021
Zonder rekening te houden met de tussentijdse winstneming is er voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 5,5 miljoen, NCW per 1 januari 2021. Dit valt € 1,3 miljoen lager uit ten opzichte van vorig jaar. De verschillen worden later verklaard.

	POSITIEVE COMPLEXEN zonder tussentijdse winstneming	NCW 1-1-2020	NCW 1-1-2021	Verschil
	in miljoenen			
GZ25	De Verwondering	€ 2,8	€ 2,7	-€ 0,1 Nadeel
GZ26	Schoterhoek II	€ 2,9	€ 2,6	-€ 0,3 Nadeel
GZ29	Buytewech Noord	€ 1,0	€ 0,1	-€ 0,9 Nadeel
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**€ 6,7**	**€ 5,5**	**-€ 1,3** Nadeel

Voorlopige resultaten positieve complexen (met tussentijdse winstneming) 2020 – 2021
Rekening houdend met tussentijdse winstneming is voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 3,8 miljoen, NCW per 1 januari 2021. De tussentijdse winstneming leidt tot een afroming van het te verwachten positieve resultaat van circa € 1,7 miljoen (van € 5,5 miljoen zonder tussentijdse winstneming naar € 3,8 miljoen met tussentijdse winstneming), NCW per 1 januari 2021. Dit doordat voor Schoterhoek II (in totaal € 451.000) en de Verwondering (in totaal € 1,3 miljoen) al verplicht winst is genomen. Dit betekent ten opzichte van de actualisatie 2020 een nadeel van circa € 2,1 miljoen waarvan € 913.000 te verklaren is door de winstneming bij deze actualisatie. Volgens de regelgeving is voor de accountantscontrole en jaarrekening de prognose van de positieve grondexploitaties met tussentijdse winstneming leidend.

	POSITIEVE COMPLEXEN met tussentijdse winstneming	NCW 1-1-2020	NCW 1-1-2021	Verschil
	in miljoenen			
GZ25	De Verwondering	€ 2,2	€ 1,5	-€ 0,7 Nadeel
GZ26	Schoterhoek II	€ 2,7	€ 2,2	-€ 0,5 Nadeel
GZ29	Buytewech Noord	€ 1,0	€ 0,1	-€ 0,9 Nadeel
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**€ 5,9**	**€ 3,8**	**-€ 2,1** Nadeel

Verklaring resultaten
Het resultaat van de grondexploitatie de Verwondering is ten opzichte van de actualisatie 2020 met € 0,7 miljoen gedaald. Dit wordt grotendeels (€ 661.000) verklaard door de tussentijdse winstneming. Daarnaast zijn de kosten voor het woonrijp maken gestegen als gevolg van een nadere specificering van het inrichtingsplan en de te verwachten kosten voor vergoeding van planschade zijn naar boven bijgesteld. Anderzijds zijn de plankosten naar beneden bijgesteld en de grondopbrengsten door de doorgevoerde indexatie gestegen.

Het resultaat van de grondexploitatie Schoterhoek II is ten opzichte van de actualisatie 2020 met € 0,5 miljoen gedaald. Net als bij de Verwondering komt dit deels door de tussentijdse winstneming (€ 252.000). Daarnaast zijn de kosten voor het woonrijp maken gestegen door indexatie en zijn er meer ambtelijke uren gemaakt dan verwacht voor de aanleg van het innovatieve warmtenet en de uitgifte van de bedrijfskavels. De opbrengsten zijn ongewijzigd, maar de kaveluitgifte is, voorzichtigheidshalve, met één jaar verlengd.

Het resultaat van de grondexploitatie Buytewech-Noord is ten opzichte van de per 1 mei 2020 herijkte grondexploitatie met € 0,9 miljoen gedaald. De belangrijkste oorzaken hiervoor zijn de stijging van de plankosten door de bovengemiddelde ambtelijke inzet bij de onderhandelingen met een ontwikkelaar over het aangrenzende plangebied en de opgenomen kosten voor de bezwaar- en beroepsprocedures tegen de bestemmingsplannen. De verwachte opbrengsten van de woningbouw vallen lager uit door de stijging van de bouwkosten. Daarnaast zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van de rotonde geïndexeerd, wat ook zorgt voor een stijging van de plankosten. De laatste belangrijke wijziging betreft de toekenning van een subsidie door de provincie voor de aanleg van de toekomstige rotonde.

4.4 RESULTATEN NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES

Bij de actualisatie van 2020 was het verwachte negatieve resultaat van de negatieve complexen samen € 38,8 miljoen, NCW. Voorgesteld wordt om de grondexploitaties Zuidhoek en Meijepark (met een eindresultaat van € 8.527.000 negatief) en Damstaete (met een eindresultaat van € 323.000 negatief) af te sluiten. In de onderstaande tabellen zijn deze grondexploitaties buiten beschouwing gelaten bij de vergelijking.

Voorlopige resultaten negatieve complexen 2020 - 2021
Voor de negatieve complexen is er per 1 januari 2021 sprake van een verwacht negatief resultaat van € 30,2 miljoen, NCW. Dit betekent een verslechtering van circa € 0,6 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

	NEGATIEVE COMPLEXEN	NCW 1-1-2020	NCW 1-1-2021	Verschil
	in miljoenen			
GZ32	Langeraar Oost	-€ 0,1	-€ 0,2	-€ 0,2 Nadeel
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden 2e fase Brede school	-€ 1,5	-€ 1,5	€ 0,0 Voordeel
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 1,6**	**-€ 1,7**	**-€ 0,1** Nadeel
GZ17	Noordse Buurt	-€ 28,0	-€ 28,5	-€ 0,5 Nadeel
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN (incl. Noordse Buurt)	**-€ 29,6**	**-€ 30,2**	**-€ 0,6** Nadeel

Verklaring resultaten
Het resultaat van de grondexploitatie Langeraar Oost is ten opzichte van de actualisatie 2020 met € 0,2 miljoen gedaald. De verklaring hiervoor is de stijging van de kosten voor het woonrijp maken van De Landerij en Langeraarseweg. Oorzaken hiervan zijn de stijging van eenheidsprijzen en gemaakte keuzes voor de optimalisatie van de omgevingskwaliteit. De plankosten zijn op basis van de nieuwe

raming van het woonrijp maken ook gestegen. De raming voor de eventueel uit te keren planschade is uit de grondexploitatie gehaald door het verlopen van de termijn voor het indienen van planschade.

Het resultaat van de grondexploitatie Ter Aar Vernieuwd Verbonden is ten opzichte van de actualisatie 2020 nagenoeg gelijk gebleven. Desondanks hebben er wel de nodige wijzigingen plaatsgevonden. Het woonrijp maken van het IKC is aanbesteed en de ramingen voor het bouw- en woonrijp maken zijn nauwkeuriger gemaakt. De kosten hiervoor zijn ongeveer gelijk gebleven. De kosten voor eventueel uit te keren planschade zijn naar beneden bijgesteld, omdat er vooralsnog geen signalen zijn die erop wijzen dat er planschadeclaims ingediend zullen worden. Tot slot zijn net als bij Buytewech-Noord de grondopbrengsten van de woningbouw gedaald door de sterke stijging van de bouwkosten.

Het resultaat van de grondexploitatie Noordse Buurt is ten opzichte van de actualisatie van 2020 met € 0,5 miljoen gedaald. Verklaring hiervoor zijn de hoge kosten voor het saneren van het gebied. Voorzichtigheidshalve zijn er weinig kosten afgeraamd om toekomstige kosten te kunnen dekken. Ook de plankosten zijn gestegen door de ambtelijke inzet voor de natuurontwikkeling in het gebied (rietmoeras en bos) en de toekomstige inzet voor het opstellen van een schetsontwerp Natuurnetwerk Nederland (NNN)- gebied. De grondopbrengst van de nog uit te geven kavel is bijgesteld op basis van de huidige marktverwachtingen en de overige opbrengsten zijn gestegen door een verwachte grotere afname van grond door de provincie voor de aanleg van bos.

4.5 VOORZIENINGEN EN RESERVES

De voorlopige resultaten van de grondexploitatie hebben invloed op twee voorzieningen en twee reserves, te weten:

- Voorziening nadelige saldi grondexploitaties;
- Voorziening Permanente sociale woningbouw II (verlies grexen);
- Reserve onvoorzien grondexploitaties;
- Reserve winstneming.

Daarnaast worden de grondexploitaties Land van Koppen, Zuidhoek en Meijepark en Damstaete afgesloten, wat invloed heeft op de Voorziening afgesloten complexen. Ook zijn er nog een tweetal overige voorzieningen/reserves, namelijk de Reserve reservering woningbouw en de Voorziening woonfonds.

Sinds de wijziging van het BBV in 2016 heeft de gemeente besloten om de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties te bereken op eindwaarde. In de onderstaande tabel is de eindwaarde per negatieve grondexploitatie weergegeven.

	NEGATIEVE COMPLEXEN	NCW 1-1-2020	NCW 1-1-2021	EW Variabel
	in miljoenen			
GZ32	Langeraar Oost	-€ 0,1	-€ 0,2	-€ 0,2
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden 2e fase Brede school	-€ 1,5	-€ 1,5	-€ 1,7
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 1,6**	**-€ 1,7**	**-€ 1,9**
GZ17	Noordse Buurt	-€ 28,0	-€ 28,5	-€ 29,9
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN (incl. Noordse Buurt)	**-€ 29,6**	**-€ 30,2**	**-€ 31,8**

Voorziening nadelige saldi grondexploitaties

Op 1 januari 2020 was het totale resultaat van alle negatieve grondexploitaties op eindwaarde tezamen € 40,1 miljoen. Het negatieve resultaat van Zuidhoek en Meijepark (per 1 januari 2020 geraamd op € 8,9 miljoen) draagt in 2021 niet meer bij aan het saldo van de negatieve grondexploitaties omdat deze grondexploitatie per 31 december 2020 is afgesloten.

Bij afsluiting van het project Zuidhoek en Meijepark blijkt het daadwerkelijke resultaat van deze grondexploitatie € 8.527.000 negatief te zijn. Dit verlies wordt aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties onttrokken ter afdekking van het negatieve resultaat.

Voor de resterende negatieve grondexploitaties die ten laste worden gebracht van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties is het totale te verwachten resultaat per 1 januari 2021 op eindwaarde

€ 31.813.000 negatief. Ter afdekking van dit verwachte verlies moet dus ruim € 31,8 miljoen in de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties gereserveerd zijn.

Op basis van de actualisatie per 1 januari 2021 moet de Voorziening negatieve complexen daarom verhoogd worden met een bedrag van **€ 281.000** (eindwaarde) ten laste van het Jaarrekeningresultaat 2020.

Onderstaand is de berekening voor deze Voorziening weergegeven. Belangrijk is te vermelden dat bij afsluiting de negatieve resultaten van de complexen Noordse Buurt, Langeraar Oost en TAVV 2e fase ten laste van deze voorziening zullen worden gebracht.

Bepaling hoogte Voorziening negatieve saldi grondexploitaties

Saldo per 1 januari 2020		**40.059.000** EW
Onttrekking Zuidhoek en Meijepark (werkelijk)		-8.527.000 EW
Saldo per 31 december 2020	A1	**31.532.000** EW
Behoefte actualisatie 2021		
Noordse buurt zonder onvoorzien		29.931.000 EW
negatieve complexen zonder onvoorzien		1.882.000 EW
Totaal behoefte per 1 januari 2021	B1	**31.813.000** EW
Benodigde verhoging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	C1=B1-A1	**281.000** EW

Voorziening permanente sociale woningbouw II

Naast de Voorziening negatieve saldi grondexploitaties is er nog een tweede voorziening voor het afdekken van de verliezen van grondexploitaties met een verwacht negatief eindresultaat, de Voorziening permanente sociale woningbouw II. Deze voorziening is een aantal jaar geleden ingesteld voor projecten waaraan aan het woningbouwprogramma extra permanente sociale huurwoningen zijn toegevoegd. De laatste grondexploitatie waarvoor deze voorziening gebruikt wordt is de grondexploitatie Damstaete. Deze grondexploitatie wordt per 31 december 2020 afgesloten met een negatief eindresultaat van € 323.000 (verwachting per 1 januari 2020 was € 495.000 negatief). Het negatieve resultaat van de grondexploitatie Damstaete wordt dus ten laste gebracht van de Voorziening Permanente sociale woningbouw II verlies grexen.

Met de afsluiting van de grondexploitatie Damstaete zijn alle projecten waarvoor de dekking in deze voorziening was opgenomen afgerond. Door het minder negatieve eindresultaat van de grondexploitatie Damstaete resteert een bedrag van € 172.000 in de voorziening. Dit bedrag kan worden teruggestort in de Reserve Reservering Woningbouw van waaruit deze voorziening oorspronkelijk gevoed is. Dit heeft geen invloed op het Jaarrekeningresultaat. Vervolgens kan de voorziening worden afgesloten.

Reserve onvoorzien bij grondexploitaties

De Reserve onvoorzien is bestemd voor het afdekken van de risico's van de grondexploitaties met een verwacht negatief eindresultaat. Het bedrag in deze reserve wordt bepaald op basis van een risico-inventarisatie per project. Alle grondexploitaties zijn op het aspect risico bekeken en de uitkomsten hiervan zijn verwerkt. Met een Monte Carlo-analyse is het totaalbedrag dat nodig is om onvoorziene kosten af te dekken in beeld gebracht. Dit bedrag komt uit op **€ 247.000**. Dit leidt tot een verlaging van de Reserve onvoorzien grondexploitaties met **€ 222.000**. Dit bedrag wordt teruggestort in de Algemene reserve in boekjaar 2021.

Overzicht berekende onvoorzien per complex

	NEGATIEVE COMPLEXEN	NCW 1-1-2020	Berekende onvoorzien
	in miljoenen		
GZ32	Langeraar Oost	-€ 0,2	€ 5.752
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden 2e fase Brede school	-€ 1,5	€ 92.326
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 1,7**	**€ 98.078**
GZ17	Noordse Buurt	-€ 28,5	€ 148.603
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN (incl. Noordse Buurt)	**-€ 30,2**	**€ 246.681**

Berekening saldo Reserve onvoorzien grondexploitaties

Eindsaldo 2020	A2	469.000
Totaal behoefte op basis van risicoberekening negatieve complexen per 1 januari 2021	B2	247.000
Benodigde verlaging van de Reserve onvoorzien	C2=A2-B2	**222.000**

Reserve winstneming

Op basis van de regelgeving van het BBV (besluit, begroting en verantwoording) is bij de actualisatie 2019 voor het eerst een verplichte tussentijdse winst genomen voor positieve complexen die nog niet werden afgesloten. Dit is gebeurd op basis van de POC-methode (percentage of completion), waarbij de voortgang van het project en de realisatie van kosten en opbrengsten in acht worden genomen. Bij de actualisatie 2020 is door de raad een Reserve winstneming ingesteld waarin de tussentijds genomen winst wordt gereserveerd totdat de betreffende grondexploitatie wordt afgesloten. Dit om jaarlijkse schommelingen door het nemen van (verplichte) winst en het mogelijk daarna verplicht weer moeten terugdraaien van die genomen winst te voorkomen. Bij het afsluiten van een grondexploitatie valt de genomen tussentijdse winst vrij in de Algemene reserve.

Bij de actualisatie 2020 is door een lagere eindwaarde en de gewijzigde rekenregels, met betrekking tot de winstneming, een deel van de geboekte winst van de grondexploitatie de Verwondering teruggedraaid (€ 70.000). Verder is voor de grondexploitatie Land van Koppen een verplichte tussentijdse winst van € 205.000 genomen. Dit resulteerde in een storting van € 135.000 in de Reserve winstneming.

Bij de actualisatie 2021 moet opnieuw winst worden genomen. Voor de grondexploitatie de Verwondering gaat het om een winst van € 661.000 en voor de grondexploitatie Schoterhoek II om € 252.000. Daarnaast wordt de grondexploitatie Land van Koppen per 31 december 2020 afgesloten waardoor de tussentijds genomen winst (€ 205.000) uit de reserve winstneming naar de Algemene reserve vloeit. Het bedrag in de Reserve winstneming is daarmee per 1 januari 2021 € 843.000.

Berekening saldo Reserve winstneming

	Project	Winstneming 2020	Saldo 1 januari 2020	Winstneming 2021	Saldo 1 januari 2021
GZ25	De Verwondering	€ -70.000	**€ -70.000**	€ 661.000	**€ 591.000**
GZ26	Schoterhoek II		**€ -**	€ 252.000	**€ 252.000**
GZ93	Land van Koppen	€ 205.000	**€ 205.000**	€ -205.000	**€ -**
	TOTAAL RESERVE WINSTNEMING		**€ 135.000**		**€ 843.000**

Voorziening afgesloten complexen

Met deze actualisatie worden een aantal complexen afgesloten die nog niet helemaal zijn afgerond. Het gaat hierbij om de complexen Damstaete, Zuidhoek en Meijepark en Land van koppen. Vanuit de grondexploitaties worden er (resterende) budgetten overgeheveld naar de Voorziening afgesloten complexen. Het gaat om budgetten voor de afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken, eventueel uit te keren planschade en plankosten. In totaal wordt er vanuit Damstaete, Zuidhoek en Meijepark en Land van Koppen € 1.190.000 overgeheveld.

Daarnaast zijn er voorgaande jaren grondexploitaties afgesloten waarvan nog een budget beschikbaar is in de Voorziening afgesloten complexen. Het gaat hierbij om de complexen Buytewech-Oost, Teylerspark I en gemeentehuis Zevenhoven. De stand van de Voorziening afgesloten complexen is per 1 januari 2021 € 1.356.000.

Overzicht Voorziening afgesloten complexen

	1-1-2020	Beschikbaar 31-12-2020	Vrijval actualisatie 1-1-2021	Toevoeging actualisatie 1-1-2021	Stand per 1-1-2021
Buytewech Oost					
WRM	42.642	16.734			16.734
Planschade	36.252	36.252			36.252
Plankosten	4.998	3.734			3.734
Teylerspark I					
WRM	140.723	0			0
Plankosten	18.552	10.311			10.311
Overige kosten	75.000	73.900			73.900
Gemeentehuis Zevenhoven					
WRM	29.213	20.096			20.096
Plankosten	5.349	5.094			5.094
Damstaete					
WRM				1.819	1.819
Overige kosten				120.000	120.000
Zuidhoek					
WRM				278.382	278.382
Overige kosten				15.149	15.149
Plankosten				63.255	63.255
Land van Koppen					
WRM				406.323	406.323
Overige kosten				218.648	218.648
Plankosten				86.664	86.664
TOTAAL KOSTEN	**352.729**	**166.122**	**0**	**1.190.240**	**1.356.362**

Reserve reservering woningbouw (R25)

De Reserve reservering woningbouw is bestemd om goedkope woningbouw mogelijk te maken op gronden die de gemeente zelf ontwikkelt. De gemeente kan de Reserve reservering woningbouw aanwenden om goedkope woning financieel mogelijk te maken.

Door het afsluiten van de laatste grondexploitatie waarvoor de Voorziening permanente sociale woningbouw II verlies grexen is ingesteld volgen er een tweetal mutaties die effect hebben op de Reserve reservering woningbouw. Door het minder negatieve eindresultaat van de grondexploitatie Damstaete resteert een bedrag van € 172.000, welke in de Reserve Reservering Woningbouw wordt terug gestort. De Voorziening permanente sociale woningbouw II verlies grexen wordt hiermee afgesloten. Daarnaast wordt voorgesteld om de Voorziening permanente sociale woningbouw af te sluiten, waarbij een resterend bedrag van € 455.000 uit deze voorziening vloeit naar de Reserve reservering woningbouw. Dit zorgt ervoor dat er per 1 januari 2021 een bedrag van € 3.460.000 beschikbaar is.

Voorziening woonfonds (V6)

Het bedrag in de Voorziening woonfonds is afkomstig van particulieren projecten die niet voldoen aan de 35% eis ten aanzien sociale woningbouw. Het opgebouwde bedrag in de voorziening is bestemd voor het uitkeren van een bijdrage aan particuliere projecten die meer dan 35% sociale woningbouw realiseren. Het beschikbare saldo in de Voorziening woonfonds is per 1 januari 2021 € 1.298.000.

4.6 WEERSTANDSVERMOGEN

De actualisatie van de grondexploitaties heeft gevolgen voor het weerstandsvermogen dat de gemeente aan dient te houden. Dit weerstandsvermogen wordt ieder jaar bij de Programmabegroting en de Jaarrekening berekend en toegelicht. De hoogte van het Weerstandsvermogen voor het onderdeel grondexploitaties wordt berekend door toepassing van de IFLO-norm onder aftrek van de Reserve onvoorzien grondexploitaties. De IFLO-norm bestaat uit twee delen:

- 10% van de boekwaarde van de grondexploitaties;
- 10% van de nog te maken kosten in de grondexploitaties.

De totale boekwaarde van de actieve grondexploitaties bedraagt momenteel € 49,3 miljoen. In onderstaand tabel is de opbouw van de totale boekwaarde weergegeven. 10% van dit bedrag komt neer op **€ 4.926.000.** De totale kosten die de gemeente nog moet maken voor het afsluiten van de grondexploitaties zijn geraamd op € 25,1 miljoen, 10% van dit bedrag is **€ 2.509.000**.

Totaal boekwaarde en totale kosten actieve grondexploitaties

		Cost to complete 1-1-2021	Boekwaarde 1-1-2021
	in miljoenen		
	POSITIEVE COMPLEXEN		
GZ25	De Verwondering	2.518.051	5.505.073
GZ26	Schoterhoek II	1.138.314	8.983.930
GZ29	Buytewech Noord	14.147.292	2.677.260
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**17.803.657**	**17.166.262**
	in miljoenen		
	NEGATIEVE COMPLEXEN		
GZ32	Langeraar Oost	878.378	-256.823
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden 2e fase Brede school	3.687.192	984.554
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**4.565.570**	**727.731**
GZ17	Noordse Buurt	2.718.491	31.362.158
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN (incl. Noordse Buurt)	**7.284.061**	**32.089.888**
	TOTAAL ALLE COMPLEXEN (incl. Noordse buurt)	**25.087.718**	**49.256.151**

Op basis van bovenstaande gegevens komt het aandeel in het gewenst weerstandvermogen voor het onderdeel grondexploitaties uit op **€ 7.188.000** (€ 4.926.000 + € 2.509.000 - € 247.000).
Per 1 januari 2020 was dit nog een bedrag van **€ 8.909.000**. Het betreft hier daarom een verlaging van het benodigde weerstandsvermogen van € 1.721.000. Met dit bedrag kan het onderdeel grondexploitaties bij de bepaling van het gemeentelijke weerstandsvermogen bij de Jaarrekening 2020 worden verlaagd.

Berekening benodigd Weerstandsvermogen

	Boekwaarde	Kosten
in miljoenen	49,3	25,1
10%	0,1	0,1
Benodigd	**4,9**	**2,5**
Benodigde weerstandsvermogen op basis van IFLO-norm	**7,4**	
Af: opgenomen in voorziening	0,2	
RESTEREND BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN	**7,2**	

4.7 OVERZICHT KOSTEN EN OPBRENGSTEN

Op basis van de woningbouwplanning in paragraaf 3.3 worden de kosten en opbrengsten voor alle lopende, gemeentelijke grondexploitaties berekend. Het totale saldo van de kosten en opbrengsten is in onderstaande tabel weergegeven. Dit saldo sluit in 2028 met een tekort van € 27,8 miljoen. Dit resultaat sluit aan op de totaaltelling van de eindwaardes van alle grondexploitaties en wordt grotendeels veroorzaakt door het negatieve saldo van de Noordse Buurt. Het saldo was bij de actualisatie 2020 nog € 30,9 miljoen, waarbij het verschil wordt verklaard door het afsluiten van de (negatieve) grondexploitaties.

Saldo kosten en opbrengsten alle projecten

Totaal projecten	BW	na 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
in miljoenen													
Totale kosten	-107,6	-23,6	-7,2	-5,2	-2,6	-0,7	-0,7	-2,4	-2,3	-2,4	0,0	0,0	0,0
Totale opbrengsten	58,3	46,5	15,8	10,7	7,8	0,0	4,0	4,1	4,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Totale rente	0,0	-1,5	-0,6	-0,5	-0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kasstroom (per jaar)	**-49,3**	**21,5**	**8,0**	**5,0**	**4,8**	**-0,8**	**3,2**	**1,7**	**1,8**	**-2,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Kasstroom (cumulatief)	**-49,3**		**-41,2**	**-36,2**	**-31,4**	**-32,2**	**-29,0**	**-27,3**	**-25,5**	**-27,8**	**-27,8**	**-27,8**	**-27,8**

De tabel geeft weer dat de boekwaarde per 1 januari 2021 op dit moment € 49,3 miljoen bedraagt. Dit is lager dan de € 62,2 miljoen per 1 januari 2020. De boekwaarde zal de komende jaren, bij

voortzetting van het beleid, geleidelijk worden afgebouwd naar € 27,8 miljoen. Vanaf 2021 wordt een sterke daling van de kosten verwacht. De verklaring ligt bij het de afronding van een aantal projecten zoals de Verwondering, Langeraar Oost en de Noordse Buurt, waarbij een groot deel van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gemaakt. Op de langere termijn zullen bij het project Buytewech Noord nog substantiële realisatiekosten worden gemaakt.

De jaarlijkse kasstroom zijn grotendeels positief, met uitzondering van de jaren 2024 en 2028. De negatieve kasstroom in 2024 komt door de hoge kosten in het project Buytewech Noord, waarbij de andere lopende projecten worden afgerond of gereed zijn. Na 2027 zullen volgens planning de grondopbrengsten voor de Buytewech Noord gerealiseerd zijn. Dan zullen in 2028 alleen nog kosten gemaakt worden. Dit leidt tot een geraamd negatieve kasstroom in 2028.

Plankosten
Een specifiek onderdeel in de actualisatie betreft de plankosten. Door vertragingen of extra werkzaamheden voor enkele projecten (als gevolg van gerechtelijke procedures, meer overleggen met omwonenden en bezwaarmakers en het soms ontwikkelen van meerdere varianten) lopen de plankosten op. De bovenstaande tabel geeft weer dat de totale kosten (excl. rente) voor 2021 zijn geraamd op € 7,2 miljoen. Van deze kosten bestaat ca. € 1,1 miljoen uit plankosten. In onderstaande tabel is een overzicht weergeven van de te verwachte plankosten voor de komende jaren.

Overzicht te verwachte plankosten alle projecten

CW	BW	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
€ 15.762.473	€ 13.018.191	€ 1.130.878	€ 884.093	€ 572.682	€ 180.422	€ 183.309	€ 186.242	€ 166.785	€ 169.454	-	-	-

4.8 JAARREKENING 2020 EN ALGEMENE RESERVE

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2021 heeft gevolgen voor het jaarrekeningresultaat 2020 en een aantal reserves en voorzieningen. Een deel van de consequenties komt tot uitdrukking in het boekjaar 2020 en een deel in het boekjaar 2021. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid ingegaan op de financiële consequenties. Hieronder zijn de consequenties voor het Jaarrekeningresultaat 2020 en de Algemene reserve kort samengevat.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2021 heeft een positief effect van € 978.000 op het Jaarrekeningresultaat van 2020. Voor een deel daarvan (€ 913.000) zal worden voorgesteld dit bij de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2020 te storten in de Reserve winstneming. Het positieve resultaat is als volgt opgebouwd.

Invloed actualisatie grondexploitaties per 1 januari 2021 op Jaarrekeningresultaat 2020

Financiële consequenties		
Verhoging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	€	-281.000
Positieve eindresultaat grondexploitatie Land van Koppen	€	346.000
Winstneming grondexploitatie de Verwondering	€	661.000
Winstneming grondexploitatie Schoterhoek II	€	252.000
INVLOED OP JAARREKENING	**€**	**978.000**

Daarnaast zal er als gevolg van deze actualisatie een bedrag van € 427.000 worden gestort in de Algemene Reserve in het boekjaar 2021.

Stortingen in de algemene reserve (2021)

Financiële consequenties		
Vrijval uit Reserve onvoorzien grondexploitaties	€	222.000
Vrijval Reserve winstneming door afronding Land van Koppen	€	205.000
TOTAAL STORTING IN ALGEMENE RESERVE	**€**	**427.000**

5. De projecten

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden eerst enkele grondexploitaties aangehaald die bij eerdere actualisaties zijn afgesloten maar, waarbij zich nog noemenswaardige ontwikkelingen hebben afgespeeld. Daarna wordt een overzicht gegeven van de lopende grondexploitaties met daarbij in het kort de recente ontwikkelingen. Hierna volgen de toelichtingen op de lopende projecten.

5.2 OVERZICHT AFGESLOTEN GRONDEXPLOITATIES

Bij de grondexploitaties die bij voorgaande actualisaties zijn afgesloten kunnen nog resterende ontwikkelingen of werkzaamheden plaatsvinden. Hieronder volgen de projecten waarbij noemenswaardige ontwikkelingen spelen.

Gemeentehuis Zevenhoven
Van de vier vrije kavels zijn de laatste twee kavels in 2020 geleverd. Er volgen nog kleine resterende werkzaamheden vanuit de afdeling beheer openbare ruimte. De grondexploitatie was al per 31 december 2019 afgesloten.

Teylerspark I
De resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken zijn in 2020 geheel afgerond. De grondexploitatie was al per 31 december 2019 afgesloten.

Damstaete
Het woonrijp maken is in 2020 gestart en ook geheel afgerond. De grondexploitatie is per 31 december 2020 afgesloten.

Zuidhoek
In 2020 zijn er drie vrije kavels geleverd. Er resteert nog één kavel van fase 4, welke verkocht onder voorbehoud is. Deze kavel zal volgens de planning in 2021 geleverd worden. Er volgen aankomend jaar nog resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken en het op diepte brengen van de watergang. De grondexploitatie is per 31 december 2020 afgesloten.

Land van Koppen
De resterende vrije kavel is gesplitst verkocht en geleverd in 2020. Dit betekent dat Land van Koppen volledig is uitverkocht. Ook bij Land van Koppen volgen de werkzaamheden voor het woonrijp maken wat waarschijnlijk in 2021 wordt afgerond. De grondexploitatie is per 31 december 2020 afgesloten.

5.3 OVERZICHT EN TOELICHTINGEN LOPENDE GRONDEXPLOITATIES

Hieronder volgt een overzicht van de lopende grondexploitaties met daarbij de actuele ontwikkelingen. Verderop volgen de uitgebreide toelichtingen.

Noordse Buurt
Eind 2020 is van de circa 50 bedrijven ruim 95% geleverd en gesloopt. Nog 2 bedrijven moeten opleveren (laatste oplevering mogelijk tot eind 2021). Het bouwrijp (afkoppelen nutsvoorzieningen, beheer en etc.) en woonrijp (fase 1 en 2) maken gaat naar verwachting in 2021 en 2022 plaatsvinden. Daarnaast is de provincie akkoord met de aanleg van het rietmoeras en het bos, waarbij gezamenlijk een schetsontwerp voor het NNN-gebied opgesteld zal worden. De provincie gaat 27 hectare rietmoeras en 6 hectare bos aanleggen. Het plan is dat de gemeente, met instemming van de gemeenteraad, 5,5 hectare bos aanlegt.

De Verwondering
In 2020 zijn 26 vrije kavels verkocht en geleverd. De resterende 29 vrije kavels zijn allemaal verkocht onder voorbehoud, met één kavel op het Parkeiland, 15 op het Noordereiland en 13 op het Zuidereiland. Op het Parkeiland is het woonrijp maken in 2020 afgerond. Op het Noorder- en Zuidereiland is het bouwrijp maken in 2020 afgerond en volgt het woonrijp maken in 2021 en 2022. Als laatste volgt het woonrijp maken van de Laan der Verwondering in 2023. Voor de maatschappelijk gronden zal nader een invulling gezocht worden.

Schoterhoek II
Er is veel lokale belangstelling voor de kavels van Schoterhoek II en het grootste deel van de kavels zijn in optie genomen. In 2020 zijn er 5 kavels verkocht en geleverd, waaronder een interne levering voor de buitendienst. De aanleg van het warmtenet is zo goed als afgerond. In 2019 is het bouwrijp maken afgerond en het woonrijp maken volgt in 2022 en 2023 (afhankelijk van de bouw).

Buytewech Noord
Op 9 juli 2020 is een herijkt woningbouwprogramma geamendeerd vastgesteld door de gemeenteraad. Het woningbouwprogramma gaat uit van een diversiteit aan woonconcepten wat aansluit op het meest actuele woonbeleid van de gemeente Nieuwkoop. Ook is in 2020 is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Buytewech Noord, waarbij de procedure in 2021 zal volgen. Daarnaast is het bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29a voor de nieuwe hoofdaansluiting in 2020 in procedure gebracht. De actuele planning is dat het bouwrijp maken start in 2021, de kavelsuitgifte (twee fasen) in 2022 tot en met 2027 en het woonrijp maken volgt in 2026 tot en met 2028.

Langeraar Oost (Vivero)
Bij het project Langeraar Oost zijn er in 2020 6 kavels verkocht en geleverd. De laatste vrije kavel is verkocht onder voorbehoud en zal in 2021 geleverd worden. Het woonrijp maken voor fase 3, W2 en W5 is in 2020 begonnen en in de afrondende fase. De laatste fase De Landerij en Langeraarseweg volgt in 2021.

Ter Aar Vernieuwd Verbonden
Het bouwrijp maken van IKC de Vaart is in 2020 afgerond en de bouw ver gevorderd. Inmiddels is het woonrijp maken aanbesteed en zal het ICK na de zomervakantie in gebruik genomen worden. De voormalige scholenlocaties de Vosscheschans, Kompas en Fontein, zullen in 2022 bouwrijp gemaakt worden. De uitgifte van de grond voor de woningbouw is naar verwachting vanaf 2022 en het woonrijp maken in 2023.

GZ 17 NOORDSE BUURT

Portefeuillehouder: Guus Elkhuizen
Ambtelijk opdrachtgever: Lex Niekel

Projectleider: Rebecca van Nie
Projectfase: Realisatiefase

GZ17 NOORDSE BUURT Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	**GZ17 Noordse Buurt**
Gemeentekern	Noordse Buurt
Deelproject	0
Datum	12-apr-2021
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2021
Looptijd	(3 jaar)
Resultaat prijspeil	-€ 28.852.205
Resultaat netto contant	**-€ 28.485.338**

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**1.243.782**	**100%**
Variabel	106.500	9%
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	**1.137.282**	**91%**
Uitgeefbaar	-	-
Bebouwd	-	-
Verharding	61.153	5%
Groen	1.076.129	95%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	**1.137.282**	**100%**



HET PROJECT

Doelstelling

Saneren glastuinbouw met behoud van de huidige woningen in het gebied en de herinrichting van het gebied met onder andere een natuurontwikkeling.

Toelichting

Aanleiding

De Noordse Buurt was een verouderd glastuinbouwgebied dat geen mogelijkheden had om zich te ontwikkelen tot een toekomstbestendig glastuinbouwgebied.

Er zijn drie belangrijke beleidsdoelen die ten grondslag liggen aan de ingezette transformatie van de Noordse Buurt:

1. Herstructureren van de glastuinbouw.
2. Beëindigen wateronttrekking uit de Nieuwkoopse Plassen.
3. Tegengaan van de bodemdaling.

Deze doelen zijn grotendeels bereikt.
In de eindsituatie is sprake van een landschappelijk aantrekkelijk en leefbaar gebied. Een gebied dat gekenmerkt kan worden door een combinatie van natuur, recreatie en grondgebonden agrarisch gebruik als ook een omgeving voor circa 70 bestaande particuliere woningen.

Stand van zaken

Sloop en sanering bedrijven

Met alle bedrijven zijn overeenkomsten tot koop gesloten behoudens één glastuinbouwbedrijf en de zorgboerderij. Eind 2020 is ruim 95% geleverd en gesloopt.

Zodra gronden vrij komen na sloop en sanering, worden de gronden tijdelijk beheerd door drie lokale agrariërs. De gemeente sluit hiervoor een tijdelijke pachtovereenkomst af voor telkens maximaal 1 jaar met een tussentijdse opzegtermijn van 1 maand. De agrariërs laten schapen grazen op de gronden.

Herinrichting Noordse Buurt

In november 2015 heeft het college en de raad de koers ingezet om te komen tot een organische ontwikkeling van de Noordse Buurt en te starten met de potentieel kansrijke initiatieven. Gelijktijdig is gestart met het opstellen van een inrichtingsvisie. De inrichtingsvisie ‘Nieuwe Toekomst voor de Noordse Buurt’ is in mei 2016 door de raad vastgesteld. De inrichtingsvisie gaat in op ruimtelijke kaders waarmee sturing wordt gegeven aan de locatiebepaling en landschappelijke inpassing van een initiatief in de omgeving.

Begin 2018 heeft het college ingestemd met de grondverkoopovereenkomsten van twee initiatieven.

In opdracht van het programmabureau Veenweide Gouwe Wiericke is eind 2018 een verkenning verricht naar de potenties van de Noordse Buurt als 'uitdeuklocatie' voor het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Hieruit bleek dat er mogelijkheden liggen voor een combinatie van bosontwikkeling aan de zuidrand van het gebied en de ontwikkeling van een rietmoeras aansluitend op het Vergeten Putje in de zuidoostkant.

In 2019 heeft de stuurgroep Gouwe Wiericke besloten tot het uitdeuken van het NNN in de Noordse Buurt met 27 hectare rietmoeras en 11,5 hectare bos. Voor het rietmoeras en 6 hectare van het bos zullen aan de provincie gelden worden gevraagd voor aankoop. Het restant aan bos (5,5 ha) blijft in eigendom van de gemeente, hier staan geen vergoedingen tegenover van de provincie (aankoop, inrichting of beheer). Gezamenlijk met de provincie wordt een ontwerp gemaakt voor de totale natuurontwikkeling.

Op 4 februari 2020 heeft Gedeputeerde Staten ingestemd met het voorstel van de stuurgroep, ook over de financiën. De financiën zijn door Provinciale Staten reeds opgenomen in de Provinciale Begroting, maar er is nog niet formeel besloten over het in- en uitdeuken. Dit besluit was gekoppeld aan de besluitvormingsprocedure over de Provinciale Omgevingsverordening maar die is uitgesteld. Nu wordt het PS-besluit over het in- en uitdeuken gekoppeld aan het Omgevingsbeleid 2020, waarover besluitvorming gepland staat voor 19 mei 2021. Na vaststelling ligt er een formeel besluit om het netwerk uit te deuken in de Noordse Buurt. Inmiddels is ook gestart met het aankoopproces van de gemeentelijke grond door de provincie. Hierdoor kan na het formele besluit de ontwikkeling verder uitgewerkt worden.
Het rietmoeras en het bos moeten in 2024 worden opgeleverd.

De ontwikkeling van rietmoeras en bos past binnen het huidige bestemmingsplan voor de Noorse Buurt. Voor het overige deel van de buurt zal in het tweede kwartaal van 2021 een nieuw ontwerp bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dit nieuwe bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het bestemmen van de woonkavels, het bestemmen van de maatschappelijke voorziening en de laatst overgebleven kwekerij.

Risico's
Het is niet zeker of de grondopbrengst conform de grondexploitatie ook daadwerkelijk kan worden behaald.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik
De Noordse Buurt omvat circa 119 hectare grondgebied. De gemeente saneert de glastuinbouw en verwerft daarvoor de eigendommen. De woningen in het gebied blijven behouden. Deze woonpercelen staan in het ruimtegebruik opgenomen als 'variabel'. Elke woonkavel kan groeien tot een maximale grootte van 1500 m². De bestaande wegen blijven gehandhaafd.

Programma
Het programma van de Noordse Buurt bestaat uit het saneren van de glastuinbouw met behoud van de huidige woningen en het realiseren van een inrichting gericht op natuur, recreatie en agrarisch gebruik.

In de Noordse Buurt staan circa 70 particuliere woningen die elk de mogelijk hebben gekregen om hun woonperceel aan te passen naar maximaal 1.500 m2. Volgens het vigerende bestemmingsplan mogen er geen extra woonbestemmingen toegevoegd worden in de Noordse Buurt.
De gemeente heeft twee losse woningen als onderdeel van de aankoop van een complex aangekocht. Deze woningen zijn in 2013 weer verkocht. Daarnaast heeft de gemeente nog één kavel in bezit met een woonbestemming aan de Ir. J. Nysinghweg 6. In het nieuwe bestemmingsplan zal de woonbestemming van deze kavel vervallen. In plaats daarvan wordt aan een perceel gelegen aan de Floraweg (schuin tegenover het perceel Floraweg 11) een bestemmingsvlak wonen toegekend. Er is mede voor deze nieuwbouwlocatie gekozen, omdat (de realisatie van) een woning op deze locatie past binnen de stedenbouwkundige beeldvorming van woningen langs dit deel van de Floraweg.

GZ 25 De Verwondering

Portefeuillehouder: Antoinette Ingwersen
Ambtelijk opdrachtgever: Lex Niekel

Projectleider: Richard Bosboom
Projectfase: Realisatiefase

GZ25 - DE VERWONDERING Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	**GZ25 - De Verwondering**
Gemeentekern	Nieuwveen
Deelproject	0
Datum	12-apr-2021
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2021
Looptijd	(3 jaar)
Resultaat prijspeil	€ 1.576.621
Resultaat netto contant	**€ 1.482.830**

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**211.553**	**100%**
Variabel	-	-
Reservering water	31.680	15%
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	**179.873**	**85%**
Uitgeefbaar	79.637	44%
Bebouwd	-	-
Verharding	27.728	15%
Groen	72.509	40%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	**179.873**	**100%**



HET PROJECT

Doelstelling

Het realiseren van een aantrekkelijk woongebied met een centraal gesitueerd park voor de bewoners uit Nieuwveen. Een belangrijke doelstelling is tevens het behouden en versterken van de voorzieningen in de kern Nieuwveen.

Toelichting

Aanleiding

Het Rijk en de Provincie hebben ingestemd met de bouw van 430 extra woningen ten behoeve van de transformatie van de Noordse Buurt. Een 100-tal woningen daarvan worden gerealiseerd in plan de Verwondering. De nieuwe woningen leveren daarbij een extra impuls aan de leefbaarheid en vitaliteit van de voorzieningen van Nieuwveen.

Stand van zaken

Het basis bestemmingsplan is in april 2013 door de raad vastgesteld en in november 2013 onherroepelijk geworden. In het bestemmingsplan is de omvang van de kavels flexibel gehouden.

In 2018 en begin 2019 zijn zowel het herziene bestemmingsplan van het Noordereiland, respectievelijk het wijzigingsplan Zuidereiland onherroepelijk geworden.

In 2015 is de verkoop van de 29 vrije kavels van het Parkeiland gestart, later gevolgd door de 67 vrije kavels op het Noorder- en Zuidereiland. In 2020 zijn er 26 kavels verkocht en overgedragen. Er resteren nog 29 kavels, welke reeds zijn verkocht onder voorbehoud. De verwachting is dat de resterende kavels in 2021/2022 verkocht en geleverd zijn.
Met de Woningstichting Nieuwkoop is in 2016 een overeenkomst afgesloten voor de realisatie van twaalf sociale huurwoningen. De woningen zijn in het 3e kwartaal van 2019 opgeleverd.

Ontwikkelingen bouw- en woonrijp maken

In 2020 is het woonrijp maken van het Parkeiland nagenoeg afgerond en zijn het Noorder- en Zuidereiland bouwrijp opgeleverd aan de kavelkopers.

De verwachting is dat het Noorder- en Zuidereiland in 2022 woonrijp gemaakt kunnen worden. Dit gebeurt aan de hand van het door het college van B&W vastgestelde inrichtingsplan.

De civiele werkzaamheden in 2021 beperken zich tot de aanleg van tijdelijke inritten, welke in een later stadium definitief worden ingericht.

Planschade
De afgelopen jaren is een groot bedrag aan planschade uitgekeerd aan omwonenden. In totaal is er 82 keer planschade uitgekeerd. Het totaal bedrag aan uitgekeerde planschade bedraagt circa € 742.000. De kosten voor planschade advies waren circa € 70.000.

Momenteel lopen er nog twee planschade aanvragen en kunnen er nog acht nieuwe aanvragen worden ingediend. De verwachting is dat de gemeente de komende jaren nog circa € 150.000 aan planschade met bijhorend advies kwijt is. De totale post planschade en advies bedraagt daardoor ongeveer € 962.000.

Risico's
Waar voorheen de verkoop van een groot aantal kavels als risico werd omschreven, is het grootste risico momenteel het uitkeren van planschade. Dit risico is niet in de grondexploitaties verwerkt, maar is als kostenpost meegenomen bij de overige kosten.

Een ander risico is dat er geen grondopbrengsten binnenkomen voor de maatschappelijke voorzieningen. In het plan De Verwondering is rekening gehouden met de realisatie van een aantal maatschappelijke voorzieningen, waaronder (mogelijk) een nieuw schoolgebouw op het Zuidereiland.

Besluitvorming over de locatiekeuze voor de nieuwe school in Nieuwveen moet nog plaatsvinden. Mocht niet voor de locatie binnen het plangebied gekozen worden dan moet er een andere invulling worden gezocht voor de kavels met een maatschappelijke bestemming. De kans bestaat dat geen andere maatschappelijke invulling gevonden wordt waarvoor een exploitant de geraamde grondprijs wil betalen. De geraamde opbrengst kan dan niet gerealiseerd worden.

Als gevolg hiervan is het onzeker wanneer en met hoeveel kosten de locaties voor de maatschappelijke voorzieningen woonrijp gemaakt moeten worden. Om deze reden is nog geen kostenpost opgenomen voor het woonrijp maken van de maatschappelijke locaties, maar is dit wel meegenomen in de risicoanalyse.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik
Het plan omvat drie eilanden. Het bestemmingsplan biedt in het Noordereiland ruimte voor woonkavels. Het centrale Parkeiland, met aan de oostzijde verdichting binnen de voormalige oude rode contour in de vorm van projectmatige bouw, biedt ruimte voor sociale huurwoningen en een regulier programma (rijwoningen en tweekappers). Aan de westzijde bevinden zich de vrije kavels. Het Parkeiland kent in het centrum een ruime parkvoorziening. Het Zuidereiland voorziet in woonkavels en kent tevens drie ruimtereserveringen voor maatschappelijke functies. Dwars door de drie eilanden loopt de hoofdontsluiting met een aansluiting via de rotonde op de Schilkerweg. Alle eilanden worden omgeven door water.

Programma
Op basis van afspraken met de provincie mogen er op het Noorder- Zuider- en Parkeiland maximaal 100 woningen worden gebouwd. Een deel van deze woningen valt buiten de voormalige rode contouren. Het aantal woningen is als volgt verdeeld:

Parkeiland	29 woningen
Noordereiland	34 woningen
Zuidereiland	33 woningen

Vier kavels op het Zuidereiland zijn bestemd voor een particulier, en zijn ook geen eigendom van de gemeente.
Het resterende programma van maximaal 66 woningen was bestemd in de voormalige oude rode contour aan de oostzijde (o.a. plan de Beuk). Dit programma is inmiddels via CPO (Collectief particulier opdrachtgeverschap) en projectmatige woningbouw al geruime tijd geleden ontwikkeld. Daarnaast waren er twee bouwblokken binnen de oude rode contour voor maximaal 12 woningen. Voor deze blokken is een overeenkomst met de WSN gesloten om daar sociale huurwoningen te realiseren. De realisatie is in 2019 afgerond.

GZ 26 Schoterhoek II

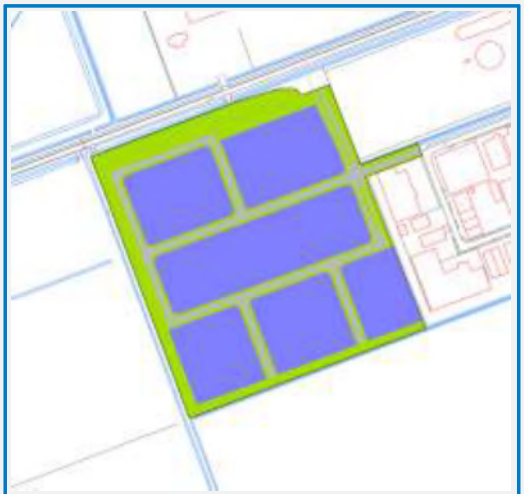
Portefeuillehouder: Antoinette Ingwersen
Ambtelijk opdrachtgever: Lex Niekel

Projectleider: Jan Willem van der Linde
Projectfase: Realisatiefase

GZ26 SCHOTERHOEK II Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	**GZ26 Schoterhoek II**
Gemeentekern	Nieuwveen
Deelproject	0
Datum	12-apr-2021
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2021
Looptijd	(3 jaar)
Resultaat prijspeil	€ 2.132.904
Resultaat netto contant	**€ 2.166.118**

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**93.628**	**100%**
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	**93.628**	**100%**
Uitgeefbaar	66.998	72%
Bebouwd	-	-
Verharding	12.153	13%
Groen	14.477	15%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	**93.628**	**100%**



HET PROJECT

Doelstelling

De gemeente Nieuwkoop profileert zich vanuit de gemeentelijke structuurvisie als ondernemende, groene en duurzame gemeente. Nieuwkoop wil voorzien in de ruimtebehoefte van bedrijven door voldoende ruimte te bieden op een beperkt aantal goede bedrijventerreinen. De behoefte aan bedrijventerreinen is echter groter dan de ruimte die kan worden gecreëerd door herontwikkeling van bestaande terreinen. Hiermee is de ontwikkeling van Schoterhoek II noodzakelijk om ook in de toekomst voldoende ruimte beschikbaar te hebben voor bedrijven.

Toelichting

Aanleiding

Uit het behoefteonderzoek dat is uitgevoerd voor de subregio Rijn- en Veenstreek (gemeente Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn en Kaag en Braassem) bleek dat om voor de periode 2010-2025 aan de vraag naar gemengde bedrijventerreinen te kunnen voldoen het noodzakelijk was om Schoterhoek II te ontwikkelen. Het huidige aanbod is niet of nauwelijks voldoende. Schoterhoek II voorziet nadrukkelijk in de lokale vraag van bedrijven in de gemeente Nieuwkoop.

Stand van zaken

Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk. Door de gemeenteraad is besloten om het gemeentelijk afvalstation en het onderkomen van de buitendienst te realiseren op Schoterhoek II. Het afvalstation is inmiddels in gebruik. Het onderkomen voor de buitendienst is in aanbouw.

Het bouwrijp maken is afgerond, met uitzondering van een aantal inritten. Op dit moment is het nog onduidelijk waar de inritten aangelegd moeten worden. Zodra er per kavel een definitief ontwerp is kunnen de inritten gerealiseerd worden. In de grondexploitatie is hiervoor een bedrag gereserveerd. Tevens is ook de rotonde aangelegd.

Het warmtenet is aanbesteed en bekend is wat de aanlegkosten worden. Het netwerk is eind februari 2021 gereed. Sinds het 4e kwartaal 2020 kunnen gronden ook juridisch worden geleverd. Kopers zullen een bijdrage van €15,- per m² kavel betalen voor het warmtenet. Deze bijdrage is niet verwerkt in de grondprijs. Voor de kosten van het warmtenet is een separaat krediet door de raad beschikbaar gesteld. Voor het eigendom en beheer van het warmtenet wordt een coöperatie opgericht waar alle bedrijven lid van worden. Onderhoud voor de

eerste 5 jaar is meegenomen in de aanbesteding van de aanleg.

Inmiddels zijn diverse kavels in optie uitgegeven. Koopovereenkomsten zijn gesloten. De levering van kavels vindt sinds het 4e kwartaal 2020 plaats, er is veel (vooral lokale) belangstelling voor de kavels.

Risico's
Er is veel belangstelling voor bedrijfsgrond. Toch is er een risico dat de uitgifte niet zo snel verloopt als gepland. Vooralsnog wijzen signalen hier niet op.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik
Voor de locatie is het een gegeven dat voor een goede ruimtelijke inpassing een groenstrook moet worden gerealiseerd. Deze groenstrook is op de kaart ingetekend. Er wordt in de berekening vanuit gegaan dat circa 68% van het gebied uitgeefbaar is voor bedrijfskavels.

Programma
Het uitgeefbare gebied meet 63.548 m², dat volledig wordt uitgegeven als bedrijventerrein. Naast het gemeentelijke afvalstation en de buitendienst worden er circa 29 bedrijfskavels uitgegeven. Het aantal uit te geven kavels is indicatief, omdat in de huidige fase van het project kavels nog gesplitst of samengevoegd kunnen worden. Dit is afhankelijk van het aantal vierkante meters dat ondernemers wensen te kopen. Per 1 januari 2021 zijn er, naast de gemeentelijke percelen, 4 bedrijfskavels verkocht en overgedragen.

GZ 29 Buytewech-Noord

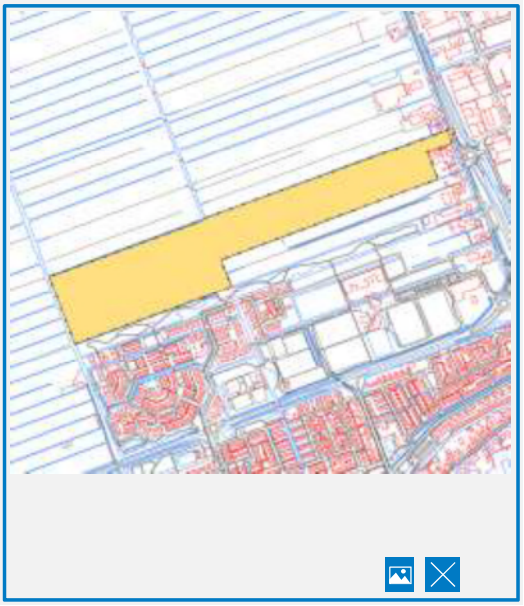
Portefeuillehouder: Guus Elkhuizen
Ambtelijk opdrachtgever: Lex Niekel

Projectleider: Richard Bosboom
Projectfase: Definitiefase

GZ29 - BUYTEWECH NOORD Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	**GZ29 - Buytewech Noord**
Gemeentekern	Nieuwkoop
Deelproject	0
Datum	12-apr-2021
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2021
Looptijd	(8 jaar)
Resultaat prijspeil	-€ 16.562
Resultaat netto contant	**€ 140.458**

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**188.269**	**100%**
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	**188.269**	**100%**
Uitgeefbaar	60.338	32%
Bebouwd	-	-
Verharding	22.645	12%
Groen	92.186	49%
Overig/bijzonder	13.100	7%
Controle Netto	**188.269**	**100%**



HET PROJECT

Doelstelling

Het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad van de kern Nieuwkoop en daarmee aansluiten op de woningbehoefte en het leveren van een bijdrage aan de vitaliteit van de kern Nieuwkoop.

Toelichting

Aanleiding

In het verleden heeft de gemeente grond aangekocht voor de ontwikkeling van Buytewech-Noord. Het Rijk en de Provincie hebben ingestemd met de bouw van 430 extra woningen ten behoeve van de transformatie van de Noordse Buurt. Een deel hiervan (66 woningen) wordt gerealiseerd binnen het project Buytewech-Noord.

Er is in onze gemeente een brede woonvraag en deze behoeften kan ook goed gefaciliteerd worden binnen dit project. Naast bouwen voor doelgroepen, speelt er ook een ander maatschappelijk aspect, namelijk het behoud van de voorzieningen waarin de gemeente investeert. Aandacht is er voor maatschappelijke thema's zoals (sociale) duurzaamheid in de vorm van ontmoeting, biodiversiteit, mobiliteit en klimaatadaptatie.

Stand van zaken

In november 2017 is gestart met een uitgebreid participatietraject waarbij het project samen met inwoners is opgebouwd. In 2018 heeft de gemeenteraad besloten om het Vlekkenplan 'Polder' te kiezen als uitgangspunt voor het inmiddels vastgestelde stedenbouwkundig plan Buytewech-Noord. Ten aanzien van duurzaamheid is gekozen voor de 'Middenvariant' als uitgangspunt voor een integrale aanpak van duurzaamheid voor Buytewech-Noord.

In 2020 is ook gestart met het opstellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Buytewech-Noord en de procedure zal in 2021 starten.

Risico's

De onderkenning van risico's is in de huidige projectfase van belang. Ook heeft het tijdig in kaart hebben van de risico's meerwaarde voor het opstellen van het programma van eisen. De belangrijkste risico's zijn:

Ontsluitingsvraagstuk

In 2017 is gestart met een voorstudie rondom de haalbaarheid van diverse ontsluitingen. Dit heeft geresulteerd in het ontwerp van een hoofdontsluiting met een directe aansluiting op de rotonde ter hoogte van de Nieuwveenseweg 29a. Inmiddels is over de verwerving van de gronden overeenstemming

bereikt met de eigenaar en een koopovereenkomst getekend. Het bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29a is in 2020 in procedure gebracht. Belanghebbenden hebben bezwaar gemaakt wat tot vertraging van de procedure leidt. Nadat het bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29a (waarmee de ruimtelijke kaders voor de ontsluiting worden vastgelegd) onherroepelijk is geworden zal de grond geleverd worden aan de gemeente.

Milieuaspecten
20ke, stikstofdepositie, PFAS, flora en fauna en de dubbelbestemming archeologie zijn zaken die veel aandacht vragen. Voor stikstof loopt een aanvullende studie die in 2021 moet worden afgerond.

Grondopbrengsten
De grondopbrengsten zijn geraamd op basis van het woonprogramma zoals in de gemeenteraadsvergadering van 9 juli 2020 geamendeerd is vastgesteld.
Bij de raming van toekomstige grondopbrengsten bestaat altijd een markt- en conjunctuurrisico. De VON prijzen fluctueren door de dynamische markt en bouwkosten kunnen stijgen of dalen door vraag en aanbod van materialen en arbeid en wetgeving in de vorm van duurzaamheidseisen.

Bouw- en woonrijp maken
Zoals in het raadsvoorstel van 9 juli 2020 benoemd kan het bouw- en woonrijp maken zorgen voor grote financiële schommelingen. In de huidige kostenramingen voor de inrichting van de openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken) wordt uitgegaan van standaard kengetallen. De civiele kostenraming en het ruimtegebruik (op basis van bouwblokken) is opgesteld door een gespecialiseerd bureau. Naarmate het plan meer vorm krijgt komt er ook meer zicht op het uiteindelijke ruimtegebruik en de invulling van de buitenruimte. Dit kan, afhankelijk van de keuzes die daarbij worden gemaakt, binnen een groot plangebied zoals dat van Buytewech-Noord aanzienlijke meer- of minderkosten betekenen. Bij het opstellen van het inrichtingsplan ontstaat een veel beter zicht op deze kosten.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik
Van het totale netto plangebied is circa 32% uitgeefbaar gebied, 49% groen, 12% verharding en 16% water. Bij verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan zal het ruimtegebruik geoptimaliseerd worden.

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**188.269**	**100%**
Variabel		-
Reservering water		-
Buiten beschouwing		-
Netto plangebied	**188.269**	**100%**
Uitgeefbaar	60.338	32%
Bebouwd		-
Verharding	22.645	12%
Groen	92.186	49%
Overig/bijzonder	13.100	7%
Controle Netto	**188.269**	**100%**

Programma
Het uitgeefbare gebied meet 60.338 m². Op basis van het woningbouwprogramma is er ruimte voor 230 woningen (gemeentelijk plangebied). De totale opbrengsten zijn geraamd op circa € 15,5 miljoen.

Op 9 juli 2020 is een herijkt woningbouwprogramma geamendeerd vastgesteld door de gemeenteraad. Het woningbouwprogramma gaat uit van een diversiteit aan woonconcepten wat aansluit op het meest actuele woonbeleid van de gemeente Nieuwkoop.

Woningbouw	Aantal
fase 1	
2. Sociale rijwoning	32
3. Sociale appartement (jongeren)	26
4. Sociale appartement (senioren)	8
5. Appartement middenhuur	6
6. Ikbouwbetaalbaar	17
7. Studio jongeren	23
8. Appartement gezinnen (koop)	24
fase 2	
9. Appartement middenhuur	15
10. Appartementen gezinnen (koop)	6
11. Geschakeld gezinnen	20
12. Geschakeld (huur)	15
13. Vrije kavels	23
14. Geschakeld ouderen (duur)	5
15. Geschakeld ouderen(duur)	10
Totaal	**230**

GZ 32 Langeraar Oost (Vivero)

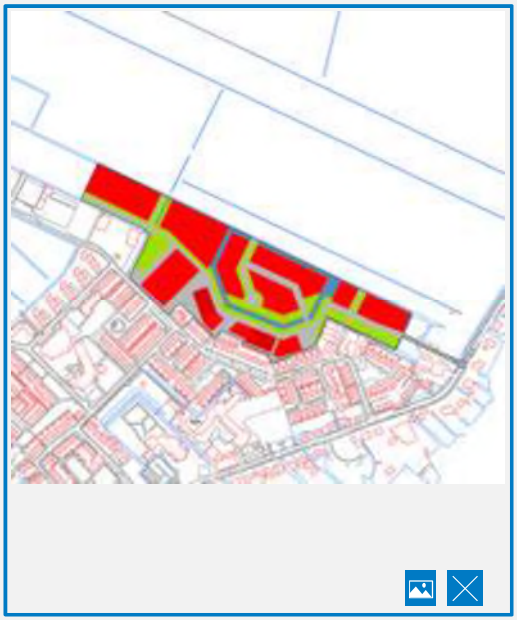
Portefeuillehouder: Guus Elkhuizen
Ambtelijk opdrachtgever: Lex Niekel

Projectleider: Richard Bosboom
Projectfase: Realisatiefase

GZ32 - LANGERAAR-OOST Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	**GZ32 - Langeraar-Oost**
Gemeentekern	Langeraar
Deelproject	0
Datum	12-apr-2021
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2021
Looptijd	(1 jaar)
Resultaat prijspeil	-€ 226.922
Resultaat netto contant	**-€ 222.506**

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**69.904**	**100%**
Variabel	-	-
Reservering water	6.921	10%
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	**62.983**	**90%**
Uitgeefbaar	33.829	54%
Bebouwd	-	-
Verharding	19.622	31%
Groen	9.532	15%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	**62.983**	**100%**



HET PROJECT

Doelstelling

Het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad van Langeraar en zodoende bijdragen aan de woningbehoefte en leefbaarheid.

Toelichting

Aanleiding

De verplaatsing van het voetbalcomplex van RKSV Altior bood kansen voor de realisatie van woningbouw voor verschillende doelgroepen.

Stand van zaken

De ontwikkeling van het grootste deel van het project is afgerond, alleen het eiland en het perceel ten oosten daarvan zijn nog in ontwikkeling.

De vrije- kavelverkoop op het ‘eiland’ is goed verlopen en op één kavel na zijn alle kavels inmiddels verkocht. De resterende kavel is verkocht onder voorbehoud.

De initiatiefnemer van het aangrenzend te ontwikkelen ‘Landgoed Langeraar’ en plandeel ‘de Drooghmakerij’ heeft de infrastructuur van het landgoed inmiddels grotendeels aangelegd en is er een start gemaakt met de beplanting. Nadere afspraken zijn gemaakt over de vervolgfase, waaronder de aanleg van de verbindingsbruggen en de termijn waarbinnen de realisatie afgerond moet worden. Deze volgen spoedig zodra het landgoed te betreden is. De voorzieningen hiervoor (zgn. brughoofden) zijn reeds aangelegd.

Risico’s

Beoogd wordt om gelijktijdig met de ontwikkeling van de woningbouw ook het Landgoed Langeraar zo spoedig mogelijk tot een afronding te brengen. Dit is echter een volledig particulier initiatief, maar ook een ‘unique selling point’ voor de locatie. Het is dus van belang dat het landgoed volledig wordt gerealiseerd en hierin voortgang te houden. In 2020 is de verdere aanleg opgepakt.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

Doordat het gebied grenst aan de rand van het dorp waar ook een landgoed ontwikkeld wordt met recreatiemogelijkheden, is in het bebouwde gebied verhoudingsgewijs weinig groen opgenomen. Hierdoor krijgt het plangebied de verdeling van uitgeefbare gronden, verharding, groen en water van een iets dichter dan gemiddeld bebouwde dorpsuitbreiding. Het is om deze reden

mogelijk om een breed programma aan te bieden met ruime (straat)profielen. Er blijft zondermeer wel oog voor behoud van het landelijke karakter en inpassing van speelvoorzieningen.

Programma

In totaal is er conform het bestemmingsplan ruimte voor maximaal 140 woningen op gronden van de gemeente, maar dit aantal wordt niet volledig benut. In het plandeel W1 hebben zowel ontwikkelaar Bolton als een deel van de CPO-zelfbouwers er namelijk voor gekozen grotere kavels te hanteren. Ten oosten van het eiland (plandeel W5) heeft de gemeente ervoor gekozen om dit deel te benutten voor ruime twee-onder-één-kap- en vrije kavelpercelen.

Het programma is grofweg gelijk verdeeld tussen goedkope woningen en middeldure woningen plus vrije kavels. Het flexibele bestemmingsplan biedt aan de kavelkoper veel ruimte voor de bouw van een woning.

Programma	2021
EG Sociaal huur (won)	**28**
EG Goedkoop (won)	**24**
EG Middelduur (won)	**23**
EG Duur (won)	**19**
EG Vrije Kavel (won)	**33**
Totaal woningbouw	**127**

GZ 92 Ter Aar Vernieuwd Verbonden

Portefeuillehouder: Gerben van Duin
Ambtelijk opdrachtgever: Lex Niekel

Projectleider: Jan Willem van der Linde
Projectfase: Voorbereidingsfase

GZ92 - VERNIEUWD VERBONDEN FASE 2 Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	**GZ92 - Vernieuwd Verbonden fase 2**
Gemeentekern	Ter Aar
Deelproject	vm rioolwaterzuivering en vrij te vallen schoollocaties
Datum	12-apr-2021
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2021
Looptijd	(3 jaar)
Resultaat prijspeil	-€ 1.608.259
Resultaat netto contant	**-€ 1.519.129**

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**42.752**	**100%**
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	**42.752**	**100%**
Uitgeefbaar	14.661	34%
Bebouwd	-	-
Verharding	17.009	40%
Groen	11.082	26%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	**42.752**	**100%**



HET PROJECT

Doelstelling

Het optimaal organiseren van verschillende maatschappelijke voorzieningen in de zuidelijke helft van Ter Aar om het gebied toe te rusten voor de komende 25-50 jaar.

Toelichting

Aanleiding

De noodzaak tot groot onderhoud van de scholen, het realiseren van zorgvoorzieningen om te voorzien in de grote zorgbehoefte in de kern Ter Aar en de noodzaak tot herstructurering van een deel van de sociale woningbouw.

Stand van zaken

Fase 1 Herstructurering

De sloop van de 44 woningen is in maart 2014 gestart en de nieuwbouw is afgerond. Het gebied is woonrijp gemaakt en 12 januari 2016 feestelijk geopend. De grondexploitatie is per 31 december 2015 afgesloten.

Fase 2 Integraal Kind Centrum Ter Aar

Op de locatie de Wip/rioolwaterzuivering wordt een IKC gerealiseerd.

Voor dit gebied is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is in 2018 vastgesteld maar de Raad van state heeft gevraagd om aanpassingen. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk.

De aankoop van het zuiveringsterrein is in 2015 afgerond. Dit terrein is nu in eigendom van de gemeente Nieuwkoop.
Het voetbalcomplex is aangepast. Dit is in de zomer van 2016 afgerond. Ook is er een overeenkomst gesloten met de tennisvereniging voor het aanpassen van het tenniscomplex. In de winter van 2017/2018 is het nieuwe complex gerealiseerd.

De raad heeft besloten een nieuwe sporthal voor de kern Ter Aar (ter vervanging van de huidige Vlinder) te realiseren binnen het plangebied van fase 2. In de verdere ontwerpfase is dit meegenomen.

De gronden voor de IKC zijn begin 2020 bouwrijp gemaakt. De gronden ten behoeve van de bouw van het IKC worden in 2021 uitgegeven. Er is een inrichtingsplan gemaakt voorzien van een raming. Op basis hiervan is een bestek gemaakt. Inmiddels is het woonrijp maken aanbesteed. Dit is inclusief fietsstraat. De uitvoering start in februari 2021.

Fase 2 Herontwikkeling basisschoollocaties
In 2017 is er ook voor gekozen om de herontwikkeling van de basisschoollocaties: de Fontein, de Vosseschans en het Kompas, mee te nemen in het plan. Op deze drie locaties wordt woningbouw gerealiseerd. Op de locatie van het Kompas wordt tevens een zorgconcept voorzien.

Risico's
Kans op vertraging door bezwaar tegen een vergunning.

UITGANGSPUNTEN

Fase 1 is inmiddels afgerond en zal hiernavolgend, behoudens het financiële eindresultaat, niet verder worden toegelicht.

Fase 2 van Ter Aar Vernieuwd Verbonden bestaat uit de bouw van een IKC en een sporthal. Voor deze actualisatie is het stedenbouwkundig plan van 2015 het uitgangspunt.

Verder is fase 2 uitgebreid met de herontwikkeling van de drie achterblijvende scholenlocaties: de Fontein, de Vosseschans en het Kompas.

Ruimtegebruik
Door het betrekken van de drie basisscholen is het plangebied eerder vergroot. Op basis van een opgestelde (voorlopige) raming voor de scholenlocaties is het ruimtegebruik aangepast en nauwkeuriger berekend. Daarnaast is de Westkanaalweg, waar de fietsstraat wordt aangelegd ten behoeve van het nieuwe IKC, meegenomen in het ruimtegebruik.

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**42.752**	**100%**
Variabel		-
Reservering water		-
Buiten beschouwing		-
Netto plangebied	**42.752**	**100%**
Uitgeefbaar	14.661	34%
Bebouwd		-
Verharding	17.009	40%
Groen	11.082	26%
Overig/bijzonder		-
Controle Netto	**42.752**	**100%**

Programma
Voor het IKC inclusief sporthal is 6.081 m^2 aangehouden. Daarnaast is er binnen het ICK ruimte voor kinderopvang SKL en kinderopvang De Boomhut. Ook is er rekening gehouden met een uitbreiding/ verplaatsing van een deel van het tenniscomplex.

Op de locaties van de bestaande basisscholen komen in totaal 36 woningen en naar verwachting een maatschappelijke bestemming zoals een zorgconcept.

Woningbouw	Aantal
Sociale huurwoningen (Vosseschans)	16
Goedkope koop (Vosseschans)	4
Middeldure koop (Kompas)	4
Middeldure koop (Fontein)	8
2^1 kap woningen (Fontein)	4
Totaal	**36**

6. Materiele vaste activa – strategische gronden

Beschrijving per 1 januari 2021 (boekwaarden zijn per 31 december 2020).

Bij de actualisatie van grondexploitaties wordt ook het mva-s bijgewerkt: de materiele vaste activa – strategische gronden.

Strategische gronden zijn beoogd voor een toekomstige ontwikkeling door de gemeente. Deze ontwikkeling staat niet vast of een toekomstige (eind-)bestemming is nog niet bekend. Maar door de ligging van de gronden, vaak nabij of in kernen of bij andere ontwikkellocaties, hebben deze gronden een potentieel. Als de ontwikkeling duidelijk(er) wordt, de gronden in ontwikkeling worden genomen en hiervoor een bestemmingsplan wordt vastgesteld, gaat het object over van mva-s naar de daartoe te openen grondexploitatie.