

Bijlagen Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022 (MPG'22)

Bijlage 1b:

Actualisatie en resultaat grondexploitaties per 1 januari 2022

Inhoudsopgave

Toelichting overzicht grondexploitatie	3
1 Amerikaweg	4
2 Bladgroen	8
3 Boerhaavelaan	11
4 Cadenza 2	14
5 Dwarstocht	17
6 Engelandlaan 140	20
7 Gasfabriekterrein Delftsewallen	23
8 Katwijkerlaantracé	27
9 Kleurlaan	31
10 Kwadrant B&F Edisonpark	34
11 Lansinghage	37
12 Markt 10	41
13 Oosterheem	45
13.1 Oosterheem totaal	45
13.2 Deelgebied Woningbouw SOK	48
13.3 Deelgebied woningbouw niet SOK	48
13.4 Deelgebied woningbouw vlek A en C	49
13.5 Deelgebied bedrijventerreinen	49
13.6 Deelgebied Sara Lydiahoeve	50
13.7 Deelgebieden Martin Luther Kinglaan en Zwetstroom	50
13.8 Deelgebied Javalaan	50
14 Palenstein Programma	53
14.1 Palenstein – Herstructurering	55
14.2 Palenstein – Tango locatie	59
15 Plataanhout	62
16 Reigersblauw	65
17 Toverberg	68
18 Van Leeuwenhoeklaan	71
19 Voorweg Noord	75
20 Zegwaartseweg Noord	78

Toelichting overzicht grondexploitaties

Per project wordt een korte toelichting gegeven over wat het project inhoudt en welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. De toelichting is bedoeld om de leesbaarheid van de financiële informatie te vergroten. Bij de toelichting is bij de grondexploitaties de recente besluitvorming opgenomen die relevant is om de financiële informatie te duiden. Daarnaast worden ook de voor het project meest significante verschillen van het project belicht en zijn de eventuele gesignaleerde risico's van het project opgenomen. Voor zover van toepassing is ook de tussentijdse winstneming van het project toegelicht.

Op de eerste pagina van elke projectbeschrijving is een "factsheet" opgenomen met daarin de belangrijkste sturingsinformatie van het project. Deze informatie bestaat uit looptijd, ruimtegebruik, programma en het verwachte financiële resultaat. Afhankelijk van fase van het project is de informatie in de factsheet meer of minder concreet.

Van elke project is een verschillenanalyse opgenomen op basis van de niet geïndexeerde ramingen (nominale waarden). Hierbij worden MPG 2021 en MPG 2022 met elkaar vergeleken. In dit overzicht zijn ook de verschillen in faseringsresultaten (kostenstijging, opbrengststijging en rente), verschillen in boekwaarden (gerealiseerde opbrengsten en kosten) en verschillen in projectresultaten (nominaal, netto contant en op eindwaarde) opgenomen.

Tot slot is per project een gestandaardiseerde projectrapportage opgenomen. Hierin is de volledige herziene grondexploitatie per 1 januari 2022 zichtbaar. Dat wil zeggen dat per hoofdkostensoort inzicht wordt gegeven in de boekwaarde van de kosten en opbrengsten, de nog te realiseren kosten en opbrengsten en de daarbij horende fasering en het projectresultaat.

1 Amerikaweg

Het project Amerikaweg betreft de ontwikkeling van Gymworld (een voorziening gericht op de turnsport) en de ontwikkeling van het naastgelegen perceel waarop een gemengde bestemming rust. Eind 2016 heeft de gemeenteraad [de grondexploitatie Amerikaweg](#) vastgesteld.

Voortgang

In 2020 is Gymworld opgeleverd en het openbare gebied (rijbaan en parkeervoorzieningen) woonrijp gemaakt. Voor de ontwikkeling van het naastgelegen perceel is begin 2020 het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld (onderdeel van bestemmingsplan Voorweg). In 2021 is er gewerkt aan een invulling voor de vrije kavel. Gesprekken met een gegadigde lopen, maar zijn nog in een pril stadium. Een eventuele grondoverdracht met deze partij zal dan ook niet eerder dan 2023 plaatsvinden.

De einddatum is weer een jaar verschoven naar 31 december 2024.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing.

Verschillenverklaring

In onderstaande verschillenverklaring wordt de grondexploitatie met peildatum 1 januari 2022 vergeleken met de vastgestelde grondexploitatie met peildatum 1 januari 2021. In de afronding van de woonrijpmaakwerkzaamheden zijn in 2021 enkele onvoorziene kosten gemaakt (ca. € 30.000). Doordat de einddatum is verschoven met een jaar is er sprake van hogere rentekosten en kostenstijgingen. Het restant van de verschillen is toe te schrijven aan indexering van de kosten naar prijspeil 1 januari 2022. Deze wijzigingen resulteren in een verslechtering van het resultaat op eindwaarde van circa € 93.000 naar een bedrag van € 438.000 negatief. Op contante waarde per 1 januari 2021 bedraagt het resultaat circa € 413.000 negatief.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2016	
Planvorming	Eind:	2024	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			15.351 m2
Te handhaven			78 m2
Netto plangebied			15.273 m2
Uitgeefbaar	48,3%		7.376 m2
Verharding	30,3%		4.621 m2
Groen	21,4%		3.276 m2
Water	0,0%		0 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal	--	st
	Totaal	--	st
Commercieel			3.355 m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk			4.021 m2 bvo
Kantoren	--		m2 bvo
Bedrijven	--		m2 bvo

Risico omschrijving	Maximaal financieel risico	Kans van optreden	Netto risico
Totaal risicosaldo	€ 220.000	30%	€ 66.000

Verschillenanalyse

Opbrengsten	Totaal 1-1-2021	Totaal 1-1-2022	Verschil
-------------	--------------------	--------------------	----------

Opbrengsten woningbouwOpbrengsten niet-woningbouw

Overige opbrengsten	
---------------------	--

Faseringsinvloeden en boekwaarde	Totaal 1-1-2021	Totaal 1-1-2022	Vershil
----------------------------------	--------------------	--------------------	---------

Rente

Opbrengstenstijging/kostenstijging

[illegible]

Eindwaarde/NCW

Boekwaarde[illegible]

2 Bladgroen

Het project Bladgroen betreft de ontwikkeling van 9 middeldure appartementen voor senioren. De bouw is eind 2021 gestart.

De ontwikkelaar heeft een plan ingediend voor de bouw van 9 kleinschalige appartementen voor senioren. Het plan is breed getoetst op haalbaarheid. Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over de grondprijs en de koopovereenkomst. Op basis van deze kaders is door de gemeenteraad de [grondexploitatie](#) vastgesteld.

Voortgang

De basisuitgangspunten van de grondexploitatie gelden nog steeds als meest recent kader. In 2021 is de gronduitgifte volgens verwachting gerealiseerd.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels van het BBV omtrent tussentijdse winstneming is er in 2021 € 155.000 aan winst genomen. Dit is de eerste tussentijdse winstneming voor deze grondexploitatie.

Verschillenverklaring

Het verschil op eind- en contante waarde is vooral veroorzaakt door de tussentijdse winstneming. Er sprake van een relatief beperkt verschil op het saldo van kosten en opbrengsten. De kosten nemen licht toe met een aanpassing van de benodigde plankosten en de stijging van de kosten voor het inrichten van het gebied. In 2021 is zijn rioleringswerkzaamheden uitgevoerd. De kosten hiervan waren hoger dan voorzien.

De opbrengsten zijn in 2021 gestegen na het doorvoeren van de contractueel overeengekomen inflatiecorrectie tot het moment van afname.

Het financiële resultaat van deze grondexploitatie blijft nagenoeg gelijk. De tussentijdse winstneming lijkt per saldo het resultaat te verslechteren, maar het saldo van de overige kosten en opbrengsten geeft een beperkt verschil. Het project sluit per 1 januari 2022 op een netto contante waarde van € 32.000 positief en op eindwaarde per 31 december 2022 op € 33.000 positief.

Risico's

Voor dit project zijn geen projectspecifieke risico's benoembaar.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2020	
Uitvoering	Eind:	2022	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			1.016 m2
Te handhaven			208 m2
Netto plangebied			808 m2
Uitgeefbaar	70,5%	570 m2	
Verharding	29,5%	238 m2	
Groen	0,0%	0 m2	
Water		0 m2	
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels		st
	Duur		st
	Middel duur		9 st
	Sociaal		st
	Totaal		9 st
Commercieel	--	m2 bvo	
Sociaal-maatschappelijk	--	m2 bvo	
Kantoren	--	m2 bvo	
Bedrijven	--	m2 bvo	

Bladgroen
33-53569098
Ontwikkeling seniorenappartementen
23-2-2022

Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022

[illegible]

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022

[illegible]

Saldo op Netto Contante Waarde	C 31.875	1-1-2022
Saldo op Eindwaarde	C 32.513	31-12-2022
Saldo op Nominale Waarde	C 33.345	

3 Boerhaavelaan

Het project Boerhaavelaan bestaat uit de herontwikkeling van het gebied tussen de Afrikaweg en de Boerhaavelaan. In 2013 is een Realisatieovereenkomst met de projectontwikkelaar gesloten, die de eigenaar is van het voormalige IBM-terrein en daarmee het grootste gedeelte van het gebied.

Voortgang

Het [vaststellen van de gebiedsbusinesscase Entree](#) en de nieuwe grondexploitatie- en realisatieovereenkomst die met de ontwikkelaar op 28 september 2021 is gesloten, heeft gevolgen voor deze grondexploitatie. Het overgrote deel van de grondexploitatie maakt onderdeel uit van de businesscase Entree. In de grondexploitatie Boerhaavelaan is daardoor een groot deel van de geraamde opbrengsten en kosten geëlimineerd, omdat deze nu binnen de gebiedsbusinesscase Entree worden verantwoord. Voor het nu verwachte tekort op eindwaarde van € 284.000 wordt een voorziening getroffen ten laste van de businesscase Entree. In de businesscase is rekening gehouden met de inbreng van de boekwaarde ad € 864.000 (zie bladzijde 15 van de businesscase). De gedeeltelijke vrijval zal meegenomen worden in de herziening van de businesscase Entree.

Op basis van de nieuwe overeenkomst dienen er in deelgebied "Oost 5" en deelgebied "Oost 6" van programma Entree naar huidige inzichten nog 143 m2 respectievelijk 4.217 m2 grond binnen deze grondexploitatie te worden verkocht aan de ontwikkelaar. Er is een indicatieve grondwaarde opgenomen in de grondexploitatie. De grondwaarde zal door een onafhankelijke taxateur bepaald worden. De grond zal volgens de huidige planning in 2022 (Oost 6) en 2023 bouwrijp geleverd worden aan de ontwikkelaar. Er is een inschatting gemaakt van de kosten bouwrijp maken, de nog benodigde planontwikkelingskosten en de kosten tijdelijk beheer.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing.

Verschillenverklaring

Een belangrijk deel van de verschillen wordt verklaard door de aframing van de opbrengsten en kosten in verband met de ontwikkeling van deze gronden binnen de businesscase Entree. Er is een inschatting gemaakt van de nog benodigde plankosten en tijdelijke exploitatie kosten in kader van de te verkopen grond aan ontwikkelaar.

Risico's

Er worden geen risico's voorzien.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2016	
Planvorming	Eind:	2023	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		4.360	m2
Te handhaven		0	m2
Netto plangebied		4.360	m2
Te verkopen	100,0%	4.360	m2
Verharding			m2
Groen			m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Verkoop grond	Ontwikkelkader Oost 5	143	m2
	Ontwikkelkader Oost 6	4.217	m2
Totaal		4.360	m2
Commercieel			m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk	--		m2 bvo
Kantoren			m2 bvo
Bedrijven	--		m2 bvo

[illegible]

4 Cadenza 2

In het 'Rapport grondexploitatie Cadenza II' zijn de kaders en uitgangspunten van de grondexploitatie Cadenza II uiteengezet en toegelicht. Voorliggende financiële bijlage presenteert de geactualiseerde cijfermatige vertaling van deze kaders en uitgangspunten in de grondexploitatiebegroting.

Voortgang

In 2021 is er onderzoek gedaan naar het oplossen van het geluid van de trafo en een voorlopig ontwerp voor gemaakt. Hiernaast is er aandacht besteed aan het parkeren en het oplossen van het geluid en bezonning voor een beperkt aantal appartementen. Ook heeft de ontwikkelaar het schetsontwerp uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp, welke is getoetst door de gemeente. Dit heeft meer tijd gekost dan gepland waardoor de geplande werkzaamheden voor bouwrijp maken naar 2022 zijn doorgeschoven.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing.

Verschillenverklaring

De belangrijkste verschillen in 2021 aan de kostenzijde is de toename van de VTA-kosten, het bouwrijp- en het woonrijp maken. In 2021 is er meer overleg met de ontwikkelaar geweest over de uitwerking van het plan in verband met onder andere geluid, bezonning en parkeren, waarbij sprak was van meer inhuur van specialisten. Verder zijn de VTA -kosten geïndexeerd en op basis van een nieuwe raming verhoogd. Per saldo nemen de kosten van VTA toe met circa €70.000.

Bij het bouwrijp maken was geen rekening gehouden met een vergoeding voor het verleggen van kabels en leidingen. Verder zijn de kosten geïndexeerd voor bouwrijp maken. Nominaal zijn de kosten voor bouwrijp maken met ca € 38.000 verslechterd. De kosten voor het woonrijp maken zijn geïndexeerd en de kosten voor te treffen maatregelen aan het huidige transformatorhuis zijn aangepast. Nominaal zijn de kosten resultaat voor woonrijp maken met ca. € 44.000 verhoogd. Per saldo is er sprake van een kostenoverschrijding van circa € 153.000.

De actualisatie leidt tot een negatief resultaat van circa € 221.000 op netto contante waarde per 1 januari 2022, een verslechtering van € 150.000.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	1998	
Planvorming	Eind:	2024	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			4.387 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			4.387 m2
Uitgeefbaar	44,7%		1.963 m2
Verharding	55,3%		2.424 m2
Groen			289 m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middelduur		78 st
	Sociaal		63 st
	Totaal		141 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven			350 m2 bvo

Risico omschrijving	Maximaal financieel risico	Kans van optreden	Netto risico
Totaal risicosaldo	€ 128.250	34%	€ 42.500

Verschillenanalyse

Opbrengsten	Totaal 1-1-2021	Totaal 1-1-2022	Verschil
-------------	--------------------	--------------------	----------

Opbrengsten niet-woningbouw

Overige opbrengsten	
---------------------	--

Faseringsinvloeden en boekwaarde	Totaal 1-1-2021	Totaal 1-1-2022	Vershil
----------------------------------	--------------------	--------------------	---------

Opbrengstenstijging/kostenstijging

Eindwaarde/NCW	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

Boekwaarde

15

5 Dwarstocht

Het project Dwarstocht betreft de ontwikkeling van 165 grondgebonden koopwoningen en 40 sociale huur appartementen. De ontwikkeling vindt in 3 fasen plaats.

In de actualisatie zijn geen nieuwe uitgangspunten verwerkt. De [uitgangspunten van de grondexploitatie](#) welke de raad op 21 september 2020 heeft vastgesteld gelden nog steeds als meest recent kader.

Voortgang

De opbrengsten van de 1e fase zijn gepland in mei 2022 (5 maanden later dan gepland). De voorbereiding van het bouwrijp maken – en bestellen van materialen – heeft meer tijd gekost dan oorspronkelijk gedacht. Daardoor zijn de werkzaamheden in december 2021 gestart. De ontwikkelaar wil in mei/juni 2022 starten met de bouw van de eerste bouwphase. Het bouwrijp maken is voor die tijd afgerond.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels van het BBV omtrent tussentijdse winstneming is er in 2021 € 5.000 aan winst genomen. In voorgaande jaren is ook tussentijds winst genomen. Per saldo bedraagt de tussentijdse winstneming nu circa € 12.000.

Verschillenverklaring

De door de ontwikkelaar te betalen grondprijs is gekoppeld aan de door hem gerealiseerde VON-prijzen van de woningen. De opbrengstraming is bijgesteld op basis van de vraagprijzen waarvoor de woningen in de eerste twee fasen (Bloemrijk en Waterrijk) te koop werden aangeboden. De kostenramingen zijn geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2022. De overige verschillen zijn toe te schrijven aan indexering- en faseringsinvloeden.

De actualisatie leidt tot een positief resultaat van circa € 5,3 miljoen op netto contante waarde per 1 januari 2022, een verbetering van € 2,9 miljoen.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2020	
Uitvoering	Eind:	2024	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			107.586 m2
Te handhaven	14,1%		15.211 m2
Netto plangebied			92.375 m2
Uitgeefbaar	32,4%		34.855 m2
Verharding	13,3%		14.290 m2
Groen	37,6%		40.450 m2
Water	2,6%		2.780 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels		0 st
	Duur		165 st
	Middelduur		0 st
	Sociaal		40 st
	Totaal		205 st
Commercieel			0 m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk			0 m2 bvo
Kantoren			0 m2 bvo
Bedrijven			0 m2 bvo

Risico omschrijving	Maximaal financieel risico	Kans van optreden	Netto risico
Totaal risicosaldo	€ 1.400.000	20%	€ 280.000

6 Engelandlaan 140

Het project Engelandlaan 140 betreft de realisatie van 85 appartementen in de sociale huur door woningcorporatie De Goede Woning". De grondexploitatie is in april 2021 ([Raadsbesluit vaststelling grondexploitatie Engelandlaan 140](#)) vastgesteld en het ontwerp bestemmingsplan is in procedure.

Voortgang

Met de woningcorporatie is overeenstemming bereikt over de te sluiten kooprealisatie overeenkomst. De verwachting is dat op korte termijn de overeenkomst getekend zal worden en najaar 2022 gestart kan worden met de bouw.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels van het BBV omtrent tussentijdse winstneming is er in 2021 € 4.000 aan winst genomen. Dit is de eerste tussentijdse winstneming voor deze grondexploitatie.

Verschillenverklaring

De verwachting was dat de grondverkoop in 2021 zou plaatsvinden. Door vertraging in de besluitvorming over de kooprealisatie overeenkomst is de verkoop van de grond doorgeschoven naar 2022. De kosten en opbrengsten zijn volgens de parameters van het grondbedrijf geïndexeerd. Door de langere looptijd van de grondexploitatie met één jaar zijn er circa € 30.000 extra plankosten benodigd. Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 468.000 (NCW per 1 januari 2022) bij de vaststelling van de grondexploitatie bedroeg het resultaat € 516.000. Een verschil van circa € 48.000.

[Redacted text block]

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2021	
Planvorming	Eind:	2023	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			3.180 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			3.180 m2
Uitgeefbaar	14,5%		739 m2
Verharding	85,5%		2.441 m2
Groen			m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur		0 st
	Middelduur		0 st
	Sociaal		85 st
	Totaal		85 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Risico omschrijving	Maximaal financieel risico	Kans van optreden	Netto risico
Totaal risicosaldo	€ 175.000	26%	€ 45.000
[Redacted text block]			

Jaarschijven

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022	1-1-2023

[illegible]

Saldo op Netto Contante Waarde	C 467.765	1-1-2022
Saldo op Eindwaarde	C 486.662	31-12-2023
Saldo op Nominale Waarde	C 509.823	

7 Gasfabriekterrein Delftsewallen

Het project omvat de sanering en grondverkoop van het voormalige gasfabriekterrein aan de Delftsewallen. De locatie is in het verleden door de gemeente in het kader van de Wet bodembescherming verworven. Vervolgens heeft de gemeente de saneringsopgave overgenomen van de provincie. Voor de sanering heeft de provincie subsidie beschikbaar gesteld. De sanering is in 2015 afgerond.

Voortgang

Eind 2020 is de (bouwrijpe) grond verkocht aan de ontwikkelaar en eigenaar van het naastgelegen pand (voormalige beddenzaak). Beide percelen worden gezamenlijk ontwikkeld. De levering van het gemeenteperceel vindt plaats na het verkrijgen van een omgevingsvergunning door de ontwikkelaar. Deze procedure heeft vertraging opgelopen na bezwaren tegen het voorlopig ontwerp van het bouwplan dat gelijktijdig, op het eigen terrein van de ontwikkelaar moet worden gerealiseerd. Naar verwachting kan de grond in september 2022 door de ontwikkelaar worden afgenomen.

De gemeentelijke kosten worden derhalve deels gedekt door opbrengsten uit grondverkoop en voor een deel via de met de ontwikkelaar overeengekomen anterieure overeenkomst.

In 2019-2022 heeft de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente een Participatietraject doorlopen. Daarnaast heeft de gemeente een planuitwerkingskader (PUK) opgesteld. Deze is eind 2020 vastgesteld. Gelet op de huidige inzichten kan de grondexploitatie per 31 december 2022 worden afgesloten.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing.

Verschillenverklaring

De vertraging en daarmee de verlenging van de looptijd van de grondexploitatie met één jaar, heeft een negatief effect op de plankostenbesteding. Het project blijft immers een jaar langer de ambtelijke inzet vragen. De uitgestelde levering heeft echter ook een positief effect. Contractueel is afgesproken dat de grondprijs tot het moment van levering wordt geïndexeerd met de BDB-index.

Na het verwerken van de laatste inzichten is het resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde nagenoeg gelijk gebleven. Het project sluit per 1 januari 2022 op een netto contante waarde van circa € 2,18 miljoen negatief en op eindwaarde per 31 december 2022 op € 2,23 miljoen negatief.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2009	
Planvorming	Eind:	2022	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			1.943 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			1.943 m2
Uitgeefbaar	100,0%		1.943 m2
Verharding	0,0%		0 m2
Groen			m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur		5 st
	Middelduur	--	st
	Sociaal	--	st
	Totaal		5 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Risico omschrijving	Maximaal financieel risico	Kans van optreden	Netto risico
Totaal risicosaldo	€ 170.000	32%	€ 54.000

8 Katwijkerlaantracé

Het project Katwijkerlaantracé bestaat uit drie ontwikkellocaties op groenstroken die in het verleden waren bedoeld voor het tracé van een sneltramverbinding met Rotterdam. De verschillende deelgebieden zijn separaat uitgewerkt, binnen de context en randvoorwaarden van het overkoepelende project en het [raadsbesluit](#) van mei 2016.

Aangezien het Katwijkerlaantracé bij een gezondheidscentrum, een buurtcentrum, een winkelcentrum en andere voorzieningen ligt, worden twee van de deelgebieden ontwikkeld tot een woonservicezone. Het te bouwen programma omvat behalve de zorg- /verpleeg-woningen ook particuliere woningbouw (eengezinswoningen via een vorm van Particulier Opdrachtgeverschap) en levensloopbestendige appartementen.

Het programma bestaat uit:

- (A) Agaat: 28 grondgebonden woningen;
- (B) Zenobiagang: 14 levensloopbestendige koopappartementen en 64 intramurale zorgenheden;
- (C) Milenagang: 48 zorgwoningen, gerealiseerde gronduitgifte 2018; en 15 levensloopbestendige koopappartementen waarvoor in 2021 een grondverkoopovereenkomst is gesloten.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2013	
Planvorming	Eind:	2023	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			21.526 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			21.526 m2
Uitgeefbaar	38,4%		8.258 m2
Verharding	33,5%		7.221 m2
Groen	28,1%		6.047 m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur		43 st
	Middelduur		14 st
	Sociaal		112 st
	Totaal		169 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Voortgang

- Deelgebied A: de gronduitgifte is gerealiseerd in 2018 en de realisatie van dit deelgebied is in 2020 afgerond met het woonrijp maken van de openbare ruimte.
- Deelgebied B: De gronduitgifte heeft plaatsgehad in 2020. Daarna is de bouw van deelgebied B gestart, de woningen zijn in het 1^e kwartaal van 2021 opgeleverd. In 2021 is het openbaar gebied volledig ingericht.
- Deelgebied C: Voor deelgebied C is voor de levensloopbestendige woningen in 2021 een koopovereenkomst gesloten. De kavel is in 2021 bouwrijp geleverd. In december 2021 is de eerste paal geslagen van dit laatste deelproject.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels van het BBV omtrent tussentijdse winstneming is er in 2021 € 740.000 aan winst genomen. In voorgaande jaren is ook tussentijds winst genomen. Per saldo bedraagt de tussentijdse winstneming nu circa € 2,5 miljoen.

Verschillenverklaring

In bijgevoegde verschillenverklaring is de grondexploitatie met peildatum 1 januari 2022 vergeleken met de vastgestelde grondexploitatie met peildatum 1 januari 2021. De volgende wijzigingen zijn van toepassing:

- Woonrijp maken: De sterk gestegen inrichtingskosten voor het openbaar gebied hebben geleid tot overschrijdingen in de gemaakte kosten voor het woonrijpmaken van zowel deelgebied A als deelgebied B. De stijging is deels het gevolg van algemene prijsstijgingen voor weg- en waterbouw, maar ook door het uitvoeren van niet voorziene inrichtingsonderdelen. De raming voor het laatste deelgebied (Milenagang) is geactualiseerd. De verwachting is dat ook hier de kosten hoger zullen uitvallen dan waar vorig jaar nog in de grondexploitatie rekening mee werd gehouden.
- De plankostenraming is voor de resterende exploitatieperiode in positieve zin bijgesteld. Verwacht wordt dat met minder ambtelijke inzet het project kan worden afgerond.
- De grondwaarde van de verkoop van de Milenagang is met de overeengekomen inflatiecorrectie in positieve zin aangepast.
- Winstneming: de tussentijdse winstneming over 2021 is verwerkt in de grondexploitatie

De overige verschillen zijn toe te schrijven aan indexerings- en faseringsinvloeden.

Het financiële resultaat van deze grondexploitatie blijft nagenoeg gelijk. Door de tussentijdse winstneming lijkt per saldo het resultaat te verslechteren, maar het saldo van de overige kosten en opbrengsten geeft nauwelijks een verschil. Het project sluit per 1 januari 2022 op een netto contante waarde van circa € 395.000 positief en op eindwaarde per 31 december 2023 op € 411.000 positief.

Risico's

Voor dit project worden geen projectspecifieke risico's verwacht.

Kasstroom grondexploitatie	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022	1-1-2023
Kosten					

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022	1-1-2023

[illegible]

Saldo op Netto Contante Waarde	C 395.198	1-1-2022
Saldo op Eindwaarde	C 411.164	31-12-2023
Saldo op Nominale Waarde	C 421.694	

9 Kleurlaan

Het project Kleurlaan betreft de ontwikkeling van 62 sociale huur appartementen. De bouw is begin 2022 gestart.

De Goede Woning heeft een plan ingediend voor de bouw van 62 sociale huurappartementen aan de Kleurlaan bedoeld voor kleine huishoudens (stelletjes en eenoudergezinnen). Het plan is breed getoetst op haalbaarheid. Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over de grondprijs en de koopovereenkomst. Op basis van deze kaders is een [grondexploitatie](#) opgesteld die door de gemeenteraad op 15 maart 2021 is vastgesteld.

In de actualisatie zijn geen nieuwe uitgangspunten verwerkt. De basisuitgangspunten van de grondexploitatie gelden nog steeds als meest recent kader.

Voortgang

In 2021 is volgens planning gestart met het bouwrijpmaken van het te bebouwen terrein. Daarna is de grond geleverd en is de bouw gestart. Naar verwachting ontvangen huurders in het tweede kwartaal 2023 de sleutel van hun woning.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels van het BBV omtrent tussentijdse winstneming is er in 2021 € 99.000 aan winst genomen. Dit is de eerste tussentijdse winstneming voor deze grondexploitatie.

Verschillenverklaring

Het verschil op eind- en contante waarde is met name veroorzaakt door het totaal aan bestede en nog te maken plankosten. De optelling van de gemaakte kosten is verhoogd, omdat in de kosten (als inbrengwaarde) ook de vooruitbetaling op de grondprijs (reserveringsvergoeding) was meegenomen. Dat is nu gecorrigeerd. Daarnaast heeft het project meer ambtelijke inzet gevraagd dan vooraf is begroot. Het overige verschil is veroorzaakt door een aanpassing van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van het gebied. Tenslotte is, zoals hiervoor is aangegeven, in 2021 sprake geweest van een tussentijdse winstneming.

De opbrengsten zijn in 2021 gestegen na het doorvoeren van de contractueel overeengekomen inflatiecorrectie tot het moment van afname.

Het financiële resultaat van deze grondexploitatie blijft positief, maar is ten opzichte van vorig jaar negatief bijgesteld door hiervoor genoemde oorzaken. Het project sluit per 1 januari 2022 op een netto contante waarde van circa € 140.000 positief en op eindwaarde per 31 december 2023 op € 150.000 positief.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2021	
Uitvoering	Eind:	2023	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			6.114 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			6.114 m2
Uitgeefbaar	26,4%		1.614 m2
Verharding	7,0%		2.974 m2
Groen	3,5%		1.526 m2
Water			0 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal		62 st
	Totaal		62 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Risico omschrijving	Maximaal financieel risico	Kans van optreden	Netto risico
Totaal risicosaldo	€ 50.000	20%	€ 10.000

Jaarschijven

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022	1-1-2023

Saldo op Netto Contante Waarde	C 142.522	1-1-2022
Saldo op Eindwaarde	C 148.280	31-12-2023
Saldo op Nominale Waarde	C 167.984	

10 Kwadrant B&F Edisonpark

Het project Kwadrant B&F Edisonpark betreft de ontwikkeling van 536 woningen (150 grondgebonden woningen en 386 appartementen met 3 parkeergarages). De ontwikkeling vindt in 4 fasen plaats.

In de actualisatie zijn geen nieuwe uitgangspunten verwerkt. De [uitgangspunten van de grondexploitatie](#) welke de raad op 6 april 2021 heeft vastgesteld gelden nog steeds als meest recent kader.

Voortgang

Er is in 2021 zoals gepland gewerkt aan de uitwerking van het plan. Onderdeel daarvan is de verlegging van de Edisonstraat en positionering van de woningen, waardoor er meer woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. De uitwerkingsfase is nog niet afgerond. De looptijd is verlengd met 4 jaar van 31 december 2027 naar 31 december 2031. Het kost meer tijd om het plan uit te werken en de benodigde tijd voor realisatie wordt langer ingeschat door de parkeergarages en de verlegging van de Edisonstraat.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels van het BBV omtrent tussentijdse winstneming is er in 2021 € 17.000 aan winst genomen. Dit is de eerste tussentijdse winstneming voor deze grondexploitatie.

Verschillenverklaring

Het verschil ontstaat door de gewijzigde fasering en indexering van zowel de kosten en opbrengsten.

De actualisatie leidt na de tussentijdse winstneming tot een positief resultaat van € 10,97 miljoen op netto contante waarde per 1 januari 2022, een verbetering van € 3,24 miljoen.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Risico omschrijving	Maximaal financieel risico	Kans van optreden	Netto risico
Totaal risicosaldo	€ 2.881.720	51%	€ 1.460.592
[REDACTED]			

[REDACTED]

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2021	
Planvorming	Eind:	2031	
RUIIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			93.888 m2
Te handhaven	10%		9.008 m2
Netto plangebied	90%		84.880 m2
Uitgeefbaar	31,8%		29.883 m2
Verharding	28,7%		26.948 m2
Groen	35,0%		32.849 m2
Water	4,5%		4.208 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur		186 st
	Middelduur		200 st
	Sociaal		150 st
	Totaal		536 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk			655 m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Verschillenanalyse

Opbrengsten	Totaal 1-1-2021	Totaal 1-1-2022	Verschil
-------------	--------------------	--------------------	----------

[illegible]

[illegible][illegible][illegible]

[illegible]

11 Lansinghage

Het project Lansinghage betreft de realisatie van een grootschalig bedrijventerrein aan de zuidoostzijde van de stad. Het project is in 1987 gestart en grotendeels afgerond. Verwacht wordt dat de laatste kavels aan de Lus Zilverstraat in 2022 worden uitgegeven.

De gemeenteraad heeft in 2019 besloten de inhoudelijke en financiële kaders voor de Lus Zilverstraat te wijzigen en daarmee het initiatief voor een hotelfunctie mogelijk te maken. De grond is getaxeerd en de koop-/realisatieovereenkomst voor de locatie Lus zilverstraat is gezamenlijk met de initiatiefnemer getekend in 2019. De beoogde ontwikkeling door Van der Valk past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een gewijzigd bestemmingsplan benodigd is. In 2021 is de procedure gestart met het voorontwerp bestemmingsplan. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven, dat het oppervlak aan bedrijventerrein dat verloren gaat met de ontwikkeling van de hotelfunctie elders in Zoetermeer gecompenseerd zal moeten worden. In de afgelopen jaren is daar veel onderzoek naar gedaan.

In 2021 is gewerkt aan het uitwerken van de inrichting van het openbaar gebied na realisatie van het hotel. Gebleken is dat, gelet op de te verwachten verkeerstoename die het hotel met zich mee zal brengen, de ontsluiting op de Zilverstraat aangepast zal moeten worden. In de kostenraming is hier nu rekening mee gehouden.

De start bouw van het hotel heeft vertraging opgelopen. Dit is mede veroorzaakt door de economische onzekerheid die Covid 19 met zich meebracht. De doorlooptijd van de grondexploitatie is hierdoor verlengd tot 31 december 2025. Dit heeft directe gevolgen voor het financiële resultaat van de grondexploitatie.

Besluitvorming: Raadsbesluit Hotel van de Valk Zoetermeer ([besluit 7g, 24 juni 2019](#))

Tussentijdse winstneming

Conform de regels van het BBV omtrent tussentijdse winstneming is in 2021 de eerder verantwoorde tussentijdse winstneming gecorrigeerd voor een bedrag ad € 256.000 en ten laste gebracht van het resultaat grondbeleid. . Door de correctie op het resultaat bedraagt de totaal tussentijds genomen winst op de hele looptijd van het de grondexploitatie Lansinghage per 31 december 2021 € 45,00 miljoen.

Verschillenverklaring

In 2021 zijn de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken over het algemeen sterker gestegen dan voorzien. Ook voor het jaar 2022 moet rekening worden gehouden met een bovennormatieve kostenstijging van circa 6%. Daarnaast is het plangebied per 1 januari 2022 uitgebreid met de aanpassing van de ontsluiting van het personenverkeer van het hotel op de Zilverstraat. De kostenraming is hierop aangepast.

Het verlengen van de looptijd van de grondexploitatie met drie jaar (van december 2022 naar december 2025) heeft een negatieve invloed op de plankostenraming (VTA). De plankosten zullen naar verwachting toenemen met circa € 85.000.

Omdat de bouw van het hotel nog niet is gestart, ontstond de behoefte om een tijdelijke casinofunctie te realiseren.

Hiervoor is de grond vooruitlopend op de definitieve grondlevering tijdelijk verhuurd.

Met de vertraging in de grondverkoop voor het hotel kan nu rekening worden gehouden met een langere huurperiode. In de grondexploitatie wordt nu rekening gehouden met een huurperiode van 5 jaar.

Bovenstaande verschillen en faseringsinvloeden leiden tot een gewijzigd projectresultaat. Op eindwaarde stijgt het resultaat door met name de correctie op de tussentijdse winstneming naar een bedrag van € 3,83 miljoen per 31 december 2025. Op contante waarde per 1 januari 2022 bedraagt het resultaat nu € 3,54 miljoen.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	1987	
Planvorming	Eind:	2025	
RUIIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			20.827 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			20.827 m2
Uitgeefbaar		96,8%	20.167 m2
Verharding		7,0%	560 m2
Groen		3,5%	100 m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal	--	st
	Totaal	--	st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven			20.000 m2 bvo

[Redacted]

[Redacted]

Risico omschrijving	Maximaal financieel risico	Kans van optreden	Netto risico
Totaal risicosaldo	€ 600.000	25%	€ 148.000
[Redacted]			

[Redacted]

[illegible]

12 Markt 10

De grondexploitatie Markt 10 betreft de ontwikkeling van twee woontorens, één toren gelegen aan de Markt en één aan de Frankrijklaan en een gedeelte van de openbare ruimte. Naast de grondexploitatie maakt ook de realisatie van een openbare parkeergarage en de verdere inrichting van de openbare ruimte onderdeel uit van het totale project waarvoor een marktender is uitgeschreven. De parkeergarage en de inrichting van de Markt vallen buiten de scope van de grondexploitatie Markt 10 ([Raadsbesluit vaststelling grondexploitatie Markt 10 e.o.](#))

Voortgang

Het jaar 2021 heeft in het teken gestaan van uitvoerig overleg met de geselecteerde marktpartijen. Partijen is gevraagd hun plannen nogmaals te bezien. Hiervoor is een extra rekenvergoeding verstrekt. Door dit intensieve proces zijn meer ambtelijke kosten gemaakt dan geraamd en is op sommige onderdelen extern advies gevraagd. Helaas is het niet gelukt om tot gunning te komen omdat er voor een fors tekort geconstateerd is op de openbare parkeergarage. De gemeenteraad is hierover in een [memo van 13 oktober 2021](#) geïnformeerd.

Het project wordt door een extern bureau geëvalueerd en begin 2022 zal er reflectie met de gemeenteraad plaatsvinden. Op basis van de evaluatie zal aan de gemeenteraad richtinggevend kaders gevraagd worden voor de doorstart van het project. Eventuele gevolgen voor de grondexploitatie zijn nu nog niet inzichtelijk. De herziening van de grondexploitatie wordt daarom gebaseerd op de huidige uitgangspunten en in de risicoanalyse is op hoofdlijnen het risicoprofiel bepaald ten behoeve van de bepaling van het weerstandsvermogen.

Naar huidige inzichten verwachten we de grond voor de beide torens in 2025 te kunnen verkopen aan een ontwikkelaar. Uitgangspunt hierbij is een onherroepelijke bouwvergunning. De bouwtijd, mede als gevolg van de aanwezigheid van de slechtvalk is bezien op 3 jaar. Hierop is de fasering van de kosten en opbrengsten gebaseerd. Naar huidige inzichten kan de grondexploitatie eind 2028 afgerond worden.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing.

Verschillenverklaring

Buiten de indexering van de kosten en opbrengsten wordt onderstaand een toelichting gegeven op de belangrijkste afwijkingen. Door Stadsbeheer is op basis van gegevens van Stedin, Dunea en telecombedrijven een gedetailleerdere inschatting gemaakt van het minimaal benodigde budget voor kabels en leidingen. Dit wordt geraamd op minimaal € 720.000. Een verhoging met € 454.000. Daarnaast is in de risicoanalyse ook nog de verwachting dat de kosten nog hoger kunnen uitvallen.

Bij de VTA kosten van dit project is sprake van een tegenvaller van ca. € 617.000. Het niet slagen van de aanbesteding, de daaruit volgende vertraging en het opnieuw in de markt zetten zijn oorzaken van deze verslechtering. Daarnaast veroorzaken de complexiteit van dit project en de verlenging van de doorlooptijd de hogere VTA kosten waarvoor een geactualiseerde raming is gemaakt.

In kader van de beoordeling van de tenders en mogelijke aspecten van staatsteun is er een onafhankelijke taxatie gemaakt van het vastgoedprogramma van één van de indieners, die past binnen de ruimtelijke kaders van het project. De uitkomsten van dit taxatierapport van eind 2021 zijn verwerkt in de grondexploitatie. De totale grondopbrengst ligt op basis van dit taxatierapport ligt ca. € 1,9 miljoen lager ten opzichte van het MPG 2021. Aandachtspunt hierbij is de negatieve grondwaarde van het commercieel programma en de kosten van fietsparkeren.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2020	
Planvorming	Eind:	2025	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			6.490 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			6.490 m2
Uitgeefbaar	33,2%		2.157 m2
Verharding	48,8%		3.165 m2
Groen	18,0%		1.168 m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur		166 st
	Middelduur		55 st
	Sociaal		0 st
	Totaal		221 st
Commercieel			4220 m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

In de huidige markt stijgen de VON-prijzen van woningen harder dan de bouwkosten, wat een stijging van de grondwaarde betekent. Het taxatierapport is echter van eind 2021. Voor het prijspeil 1 januari 2022 is rekening gehouden met een beperkte stijging. Gezien de complexiteit van dit project is in afwijking van de verwachte opbrengststijging in de herziening uitgegaan van een voorzichtige opbrengstenstijging van 2% per jaar in de jaren 2022 en 2023.

Het resultaat van de grondexploitatie op basis van de gehanteerde uitgangspunten bedraagt ca. € 1,9 miljoen (NCW 1 januari 2022). Dit is een verslechtering ten opzichte van het resultaat NCW 1 januari 2021 (€ 4,1 miljoen) van ongeveer € 2,2 miljoen.

[REDACTED]

[REDACTED]

Risico omschrijving	Maximaal financieel risico	Kans van optreden	Netto risico
Totaal risicosaldo	€ 1.775.000	22%	€ 390.000
[REDACTED]			

[REDACTED]

13 Oosterheem

13.1 Oosterheem totaal

Het project Oosterheem betreft de realisatie van de laatste grootschalige uitbreidingswijk van Zoetermeer. Het overgrote deel van het project is inmiddels afgerond. Een aantal deelgebieden is in uitvoering, andere zijn in voorbereiding en sommige locaties zijn herontwikkeld van (beoogd) bedrijfsterrein naar woningbouw.

De "grote" grondexploitatie Oosterheem is administratief verdeeld naar de losse grondexploitaties voor de plannen die nog in ontwikkeling zijn. Het doel van deze onderverdeling is om de (financiële) sturing te verbeteren en om eventuele mutaties eenvoudiger en transparanter te maken. Formeel is sprake van de grondexploitatie Oosterheem, maar de verantwoording vindt op deelgebiedniveau plaats.

Voortgang

Onder de paragrafen 13.2 tot en met 13.8 wordt per deelgebied de voortgang vermeld.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels van het BBV omtrent tussentijdse winstneming is er in 2021 € 5,8 miljoen aan winst genomen. Deze winst is als kostenpost opgenomen in de diverse deelgrondexploitaties, naar rato van oppervlakte plangebied. Dit kan ertoe leiden dat sommige deelexploitaties een negatief resultaat laten zien, omdat de winstneming niet gekoppeld is aan het resultaat van de deelexploitatie, maar gebaseerd op oppervlakte plangebied. Overall is de grondexploitatie Oosterheem echter positief, waardoor er geen verliesvoorziening hoeft te worden gevormd voor deze negatieve deelexploitaties. In voorgaande jaren is ook tussentijds winst genomen. Per saldo bedraagt de tussentijdse winstneming nu circa € 67,5 miljoen.

Verschillenverklaring

Het resultaat op de grondexploitatie voor winstneming is fors positiever geworden. Met name door hogere grondopbrengsten uit woningbouw dan verwacht. Dit betekent ook dat weer winst kan worden genomen. Deze winstneming zorgt ervoor dat het resultaat minder positief wordt.

Het nominale resultaat van de grondexploitatie MPG 2022 na winstneming bedraagt € 9,3 miljoen positief en is € 1,6 miljoen negatiever ten opzichte van de grondexploitatie Oosterheem na vaststelling van de MPG 2021. Op eindwaarde is het positieve resultaat € 10,2 miljoen; een nadelig verschil van € 0,7 miljoen met vorig jaar. Netto contant gemaakt is het saldo per 1 januari 2022 € 8,9 miljoen positief daar waar het vorig jaar per 1 januari 2021 € 9,2 miljoen bedroeg, een bijstelling naar beneden van € 0,4 miljoen.

Omdat de kosten per saldo zijn toegenomen met € 7,0 miljoen (nominaal) en de opbrengsten met € 5,4 miljoen (nominaal), is er sprake van een verslechtering van het resultaat. Daarentegen is wel € 5,8 miljoen winst toegevoegd aan de reserve.

De boekwaarde is per saldo afgenomen; er zijn meer opbrengsten gerealiseerd (€ 16,4 miljoen) dan kosten gemaakt (€ 7,9 miljoen) in 2021. Het boekwaardesaldo bedraagt per 31 december 2021 € 15,0 miljoen.

Grote verschillen worden hieronder toegelicht.

De plankosten zijn gestegen met € 0,7 miljoen. Ook hier is in Noordrand de grootste stijging te zien van € 0,5 miljoen. De gemaakte plankosten voor 2021 waren hoger dan de raming, onder andere door veelvuldig overleg en coördinatie met de ontwikkelaars. Daardoor is de raming van de plankosten voor de jaren 2022 tot en met 2025 ook verhoogd. De rest van de stijging is het gevolg van indexatie van de nog te maken kosten.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	1995	
Uitvoering	Eind:	2028	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		3.564.000	m2
Te handhaven		239.000	m2
Netto plangebied		3.325.000	m2
Uitgeefbaar	49,4%	1.642.000	m2
Verharding	25,4%	846.000	m2
Groen	19,6%	653.000	m2
Water	5,5%	184.000	m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	0,4%	40 st
	Duur	32,0%	2.934 st
	Middelduur	37,1%	3.402 st
	Sociaal	30,4%	2.783 st
	Totaal		9.159 st
Commercieel		27.220	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		54.940	m2 bvo
Kantoren	--		m2 bvo
Bedrijven		199.070	m2 bvo

Over het boekjaar 2021 is voor geheel Oosterheem € 5,8 miljoen aan winst genomen. Deze kostenpost heeft het grootste effect op de stijging van de totale kosten.

De opbrengsten uit gronduitgifte voor woningbouw (en exploitatiebijdragen) nemen met € 4,2 miljoen toe. Noordrand heeft hier het grootste aandeel in met een stijging van gerealiseerde en nog te realiseren opbrengsten van € 3,2 miljoen. Voor Sara Lydiahoeve zijn de opbrengsten € 0,5 miljoen hoger geraamd en de verkoop van de gronden aan de Martin Luther Kinglaan heeft tot € 0,2 miljoen meer grondopbrengsten geleid.

Ook de uitgifte voor bedrijven levert een voordeel op voor de grondexploitatie. Diverse reserveringen van kavels worden gedaan voor hogere grondprijzen dan in de grondexploitatie opgenomen. Ook de uiteindelijke verkopen zijn daardoor gunstiger. De raming voor de uitgifte aan bedrijven neemt hierdoor toe met € 1,3 miljoen.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

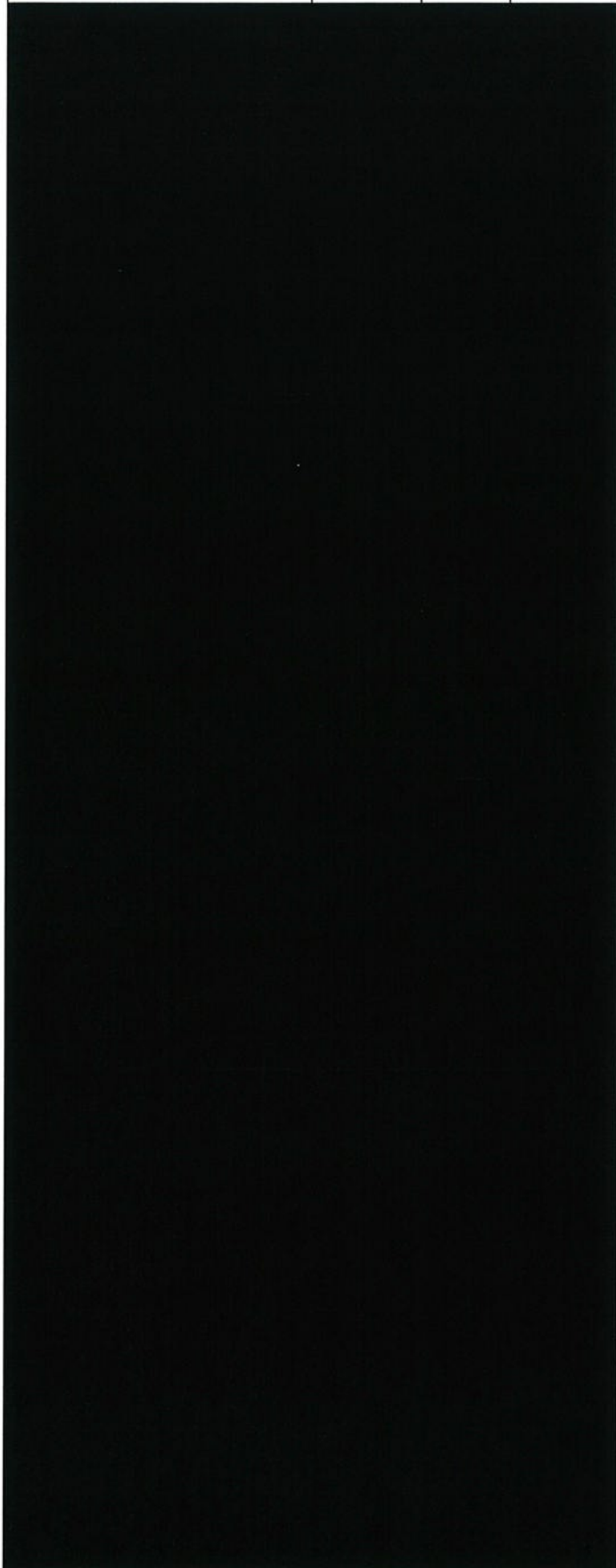
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Risico omschrijving	Maximaal financieel risico	Kans van optreden	Netto risico
Totaal risicosaldo	€ 3.159.401	28%	€ 895.216



Deelgebied Woningbouw SOK

Onder dit deelgebied vallen de Noordrand (Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan) en Sumatra. De Noordrand wordt onder de werking van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de VOF Oosterheem gerealiseerd. In 2020 is met de VOF overeengekomen dat wordt toegewerkt naar een afronding van de SOK. Dit betekent dat Sumatra niet per definitie meer door de VOF wordt ontwikkeld, maar dat de gemeente vrij is in de keuze voor een ontwikkelaar.

De Noordrand bestaat uit drie velden die door twee ontwikkelaars die deel uitmaken van de VOF worden gerealiseerd. Het totaal aantal woningen is 212, waarvan 84 eengezinswoningen en 128 appartementen.

In 2021 is veld 3 bouwrijp gemaakt zodat daar de ondergrond van alle 25 eengezinswoningen kon worden geleverd. Tevens is begonnen met het woonrijp maken van veld 2. Daar zijn de eengezinswoningen gereed. De ondergrond van de 67 appartementen van veld 2 zijn nagenoeg allemaal geleverd (van 18 woningen wordt de grondopbrengst in 2022 verwacht). Deze grondopbrengst is € 1,6 miljoen hoger dan verwacht doordat de VON-prijzen van de woningen meer zijn gestegen dan de verwachte indexatie. Het bouwrijp maken van veld 1 is begin 2022 afgerond. Nu alle gronden bouwrijp zijn gemaakt, kan het restant budget hiervoor vrijvallen; een voordeel van € 0,1 miljoen.

De verkoop van de ondergrond van de eengezinswoningen en één van de appartementsgebouwen op veld 1 zal in 2022 plaatsvinden. Beide woningtypen hebben hogere grondprijzen dan waarmee rekening was gehouden. Vooralsnog leidt dit tot een voordeel van € 1,6 miljoen. Daarna rest er slechts nog één appartementengebouw in veld 1. De grond voor deze ontwikkeling wordt naar verwachting in 2023 geleverd. In 2024 en 2025 kunnen dan de afrondende woonrijpmaakwerkzaamheden plaatsvinden. De raming voor de groenaanleg is verhoogd met € 0,2 miljoen. Abusievelijk was deze post niet in voldoende mate meegenomen. Met deze verhoging kan het groen conform de gewenste kwaliteit worden aangelegd.

De plankosten die in 2021 gemaakt zijn, zijn € 78.000 hoger dan geraamd. Dit is onder andere het gevolg van de discussie met een ontwikkelaar over de opbrengsten van het parkeren. Ook contracteren van de ontwikkelaars kost meer tijd van verwacht. Daarnaast heeft een ontwikkelaar de gronden later afgenomen dan eerder aangenomen. Hierdoor wordt verwacht dat de laatste gronden ook een jaar later pas woonrijp kunnen worden gemaakt en daardoor is de planperiode met een jaar verlengd. Het tekort in 2021, het verhogen van het restant budget in de komende jaren en het verlengen van de planperiode met een jaar tot en met 2025 zorgen ervoor dat de plankosten zijn verhoogd met € 0,5 miljoen.

Ten laste van deze deelgrondexploitatie is € 1,1 miljoen winst genomen over 2021. Hiermee heeft deze deelgrondexploitatie een eindwaardesaldo van € 7,2 miljoen positief, wat een verbetering is ten opzichte van de met de MPG 2021 vastgestelde deelgrondexploitatie (MPG 2021 € 5,2 miljoen na winstneming).

In een reststrook aan de Sumatra is op basis van het bestemmingsplan de bouw van maximaal 16 woningen mogelijk. Dit gebied is in het kader van de prioritering van projecten voor een half jaar on hold gezet. De uitgifte is dan ook een jaar verschoven naar 2024. In 2021 zijn nog plankosten gemaakt aan voorbereidende planvorming (startbrief en haalbaarheidsfase). Daarnaast is een deel van de winst van Oosterheem toegerekend aan deze deelgrondexploitatie. De grondwaarde is conform de intern vastgestelde indices geïndexeerd, waardoor rekening wordt gehouden met een hogere grondopbrengst. Hierdoor verbetert het saldo ten opzichte met de MPG 2021 met € 0,2 miljoen op eindwaarde. Het verwachte resultaat bedraagt na winstneming € 0,1 miljoen positief.

13.3 Deelgebied woningbouw niet SOK

De T-strook Noord (Aletta Jacobslaan/Hugo de Grootlaan) en de laatste kavel aan de Willem Dreeslaan vallen onder dit deelgebied. Deze locaties hebben inmiddels een woonbestemming. De woningbouw wordt niet ontwikkeld onder de werking van de SOK met de VOF Oosterheem, maar met een andere marktpartij.

Aan de Willem Dreeslaan worden 49 huurappartementen en 150 m² commerciële ruimte in de plint en bijbehorende parkeerplaatsen gebouwd. In 2021 is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden en is de grond verkocht. Door indexatie is de grondprijs iets hoger dan verwacht. Naar verwachting wordt het gebouw eind 2022 opgeleverd. Daarna wordt de beperkte openbare ruimte woonrijp gemaakt. Er zijn beperkt en binnen de raming kosten gemaakt aan het bouwrijp maken van het perceel. Ook de plankosten blijven binnen de raming. De nog te maken kosten zijn geïndexeerd en er is een deel van de winst toegerekend aan deze deelgrondexploitatie. Ten opzichte van de deelgrondexploitatie die met de MPG 2021 is vastgesteld, is er daarom sprake van een verslechtering van het resultaat met € 0,2 miljoen. Het eindwaardesaldo bedraagt dan ook € 0,5 miljoen negatief per 31-12-2028.

Voor de Aletta Jacobslaan/Hugo de Grootlaan zijn 50 eengezinswoningen en 116 appartementen gepland (44 koop en 72 huur). De koop- en realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar is gesloten. De koopsom wordt geïndexeerd vanaf oktober 2021 tot aan het moment van levering. Dit leidt tot een hogere grondopbrengst dan geraamd (€ 0,4 miljoen hoger). De

gecoördineerde procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de afgifte van de omgevingsvergunning voor de eerste fase afgerond. Dit is later dan verwacht, omdat naar aanleiding van de participatie (stedenbouwkundige) planwijzigingen zijn doorgevoerd wat is besproken met bewoners. Ook heeft dit tot meer plankosten geleid. Deze nemen toe met € 0,1 miljoen. Aan winstneming is ca. € 0,6 miljoen toegekend.

De vergunning voor de eerste fase van 69 woningen is verleend en de woningen gaan begin 2022 in de verkoop. De gronden worden vanaf 2022 bouwrijp gemaakt. De grondoverdracht vindt naar verwachting plaats in de periode 2022 tot en met 2025. De eerste woningen zullen waarschijnlijk in 2023 worden opgeleverd. Met name door de winstneming verslechtert de eindwaarde ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie (MPG 2021) met circa € 0,4 miljoen naar € 2,1 miljoen positief.

13.4 Deelgebied woningbouw vlek A en C

De deelgebieden Parkeiland, Waterzicht en Gooimeer maken hier deel van uit. Deze woningbouwgebieden zijn volledig uitgegeven en hier worden de laatste woonrijpmaakwerkzaamheden uitgevoerd.

Na oplevering van de woningen in 2022 zal de gemeente de laatste openbare ruimte in Parkeiland (Cyprus) woonrijp maken. In 2021 zijn voornamelijk plankosten gemaakt aan de gerechtelijke procedure. De gemeente is in de uitspraak van de door eisers ingesteld hoger beroep in het ongelijk gesteld. De gemeente dient de proceskosten te vergoeden. Voor het vervolg worden nog meer juridische kosten verwacht die niet voorzien waren. De eventuele schadeuitkeringen zijn als gevolg van deze uitspraak verhoogd. In totaal zijn daardoor € 0,1 miljoen meer kosten opgenomen. Of deze dienen te worden uitgekeerd is nog niet zeker, evenals de hoogte van de bedragen, maar de kans op schadevergoeding is wel groter. Er is € 0,3 miljoen winst aan deze deelgrondexploitatie toegerekend. Het saldo op deze deelgrondexploitatie verslechtert op eindwaarde met circa € 0,4 miljoen, naar circa € 1,0 miljoen negatief.

In Waterzicht hebben in 2021 vooral woonrijpmaakwerkzaamheden plaatsgehad (verharding, openbare verlichting en groenaanleg). De aanleg van een park en de rest van het groen vindt plaats in 2022, nu de laatste woningen zijn opgeleverd. De kostenraming kan naar beneden worden bijgesteld, nu er geen sprake is van onvoorziene omstandigheden. De genomen winst bedraagt hier € 0,1 miljoen. Het saldo op eindwaarde verslechtert hierdoor met € 0,1 miljoen naar € 0,2 miljoen negatief.

Gooimeer betreft een woonwagenlocatie. Deze is volledig uitgegeven en woonrijp gemaakt. In 2021 zijn de standplaatsen overgedragen aan Stedelijke Ontwikkeling die ze verder exploiteert. Doordat deze deelgrondexploitatie kan worden afgesloten is er geen winst aan toegekend. Het saldo blijft nagenoeg gelijk op € 0,6 miljoen negatief op eindwaarde.

13.5 Deelgebied bedrijventerreinen

Bedrijventerrein Oosterhage maakt deel uit van dit deelgebied, maar ook de uitgifte ten behoeve van de moskee aan de Olof Palmelaan. Ook de bedrijfskavels in Businesspark Oosterheem worden hier verantwoord.

Op bedrijventerrein Oosterhage zijn twee kavels uitgegeven in 2021 (totaal 6100 m²), met een gezamenlijke waarde van € 1,5 miljoen. Dit zijn minder kavels en een lagere grondopbrengst dan werd verwacht voor 2021. Eén grote kavel is namelijk pas begin 2022 verkocht. De grondprijs waarvoor is verkocht, is conform de in de grondexploitatie opgenomen bedragen. De restkavel op het Businesspark Oosterheem is gereserveerd. Eerder was geen rekening gehouden met deze uitgifte vanwege de grootte en ligging. Dit leidt tot een voordeel van € 0,3 miljoen. Er zijn daarnaast diverse percelen gereserveerd, soms met tussenkomst van een bedrijfsmakelaar, die in 2022 en 2023 tot grondverkoop kunnen leiden. De reserveringen zijn tot nu toe voor hogere m²-prijzen gedaan, dan waarvoor de kavels in de grondexploitatie zijn ingerekend. Dit leidt tot een voordeel op de grondexploitatie van € 0,7 miljoen. De prijs voor vrij uitgeefbare kavels zijn geïndexeerd met 2%, wat leidt tot een hogere grondwaarde van € 0,1 miljoen.

De opbrengstenkant van de grondexploitatie verbetert dan ook met € 1,1 miljoen nominaal en € 1,9 miljoen op eindwaarde doordat de grondprijzen nog zullen indexeren.

De verwachte opbrengst in 2022 bedraagt € 8,6 miljoen voor 3,6 ha uitgeefbaar terrein over 6 kavels. Dit is in zijn geheel gebaseerd op daadwerkelijke reserveringen die vaak al in een vergevorderd stadium van planvorming zijn.

In 2021 zijn nauwelijks werkzaamheden verricht aan het openbaar gebied. Het woonrijp maken gebeurt pas op het moment dat de percelen hieraan grotendeels bebouwd zijn.

De plankosten zijn ruim binnen de geraamde kosten voor 2021 gebleven. Oorzaken zijn dat er nauwelijks civieltechnische werkzaamheden zijn verricht en er minder kavels zijn verkocht dan geraamd. In beide gevallen is de besteding van (ambtelijke) uren lager. De toegerekende winst over 2021 bedraagt € 2,5 miljoen.

Het eindwaardesaldo verslechtert voor deze deelgrondexploitatie met € 1,0 miljoen naar € 3,0 miljoen positief, grotendeels veroorzaakt door het saldo van hogere opbrengstverwachting en winstneming.

Voor de moskee is het bestemmingsplan onherroepelijk en wordt de grond begin 2022 bouwrijp gemaakt. Na de grondoverdracht zal de aannemer van Stichting ICZ de bouwhekken plaatsen en gaan beginnen met de bouw. De levering is een jaar later dan gedacht. De grondprijs ligt vast, maar de kosten zijn onderhevig aan inflatie.

De winstneming over 2021 bedraagt voor deze locatie € 53.000. De deelgrondexploitatie wordt op eindwaarde € 0,4 miljoen negatief, een verslechtering van € 0,1 miljoen.

13.6 Deelgebied Sara Lydiahoeve

Op grond van het bestemmingsplan zijn hier maximaal negen woningen mogelijk. Dit plan heeft vertraging opgelopen door wisseling van personele inzet. De uitgifte door de gemeente van vrije kavels kan starten in 2022. Dit betekent een vertraging ten opzichte van de vorige MPG. Op dat moment is het terrein bouwrijp gemaakt en kunnen geïnteresseerden zich aanmelden en het (bouw) traject opstarten. Mogelijk dat in 2022 de eerste leveringen zullen plaatsvinden, gezien de grote vraag naar woningen en het beperkte aanbod van kavels in de gemeente. Na realisatie van de woningen (afhankelijk van de snelheid van verkoop, naar verwachting uiterlijk 2026) wordt de beperkte openbare ruimte woonrijp gemaakt. Een taxatie moet te zijner tijd leiden tot een marktconforme prijsstelling voor deze vrije kavels. Vooralsnog is de grondprijs per m² verhoogd naar het huidige prijspeil, wat een voordeel oplevert van € 0,5 miljoen en nog eens € 0,4 miljoen voor toekomstige prijsstijgingen. De winstneming bedraagt € 0,1 miljoen. Het positieve verschil met de vorige grondexploitatie bedraagt € 0,7 miljoen op eindwaarde en bedraagt nu € 1,8 miljoen positief.

13.7 Deelgebieden Martin Luther Kinglaan en Zwetstroom

Op de locatie Martin Luther Kinglaan worden 41 eengezinswoningen en 177 appartementen gebouwd. De gronduitgifte heeft (in tegenstelling tot wat werd verwacht) geheel in 2021 plaatsgevonden. De koopsom is door de indexatie tot aan het moment van levering met € 0,2 miljoen meer gestegen dan verwacht. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken zijn afgerond binnen de daarvoor opgenomen bedragen in de grondexploitatie. De gemaakte plankosten betreffen onder andere kosten als gevolg van het beroep dat is ingesteld tegen het bestemmingsplan. Dat is nu onherroepelijk. De resterende plankosten zijn waarschijnlijk voldoende als er zich geen onvoorziene omstandigheden voordoen. Van de winstneming Oosterheem over 2021 wordt € 0,7 miljoen toegerekend aan dit gebied. Dit leidt uiteindelijk tot een eindwaardesaldo voor deze deelgrondexploitatie van € 0,8 miljoen negatief. Dit is ca. € 0,8 miljoen negatiever dan bij de laatste MPG.

Op de woonwagenlocatie Zwetstroom worden nog drie standplaatsen uitgegeven, naast de bestaande drie standplaatsen. De plaatsen zullen gerealiseerd worden, wanneer de werkzaamheden aan de woonwagenlocatie aan de Bleiswijkseweg zijn afgerond. De prijzen (bouw- en woonrijp maken en grondprijzen) zijn conform interne afspraken geïndexeerd en de winstneming is verwerkt. Per saldo blijft deze deelgrondexploitatie op eindwaarde € 0,3 miljoen negatief.

13.8 Deelgebied Javalaan

Op deze locatie staat een tijdelijke school tot en met in ieder geval 2022. Wanneer bekend is dat de school niet meer nodig is, kan de planvorming starten voor een alternatieve invulling. Er rust een gemengde bestemming op. Als de tijdelijke school na 2022 nog steeds nodig blijft, wordt deze locatie als materieel vast activa beschouwd en niet meer als grondexploitatie. Er is voor € 35.000 aan winst genomen op deze locatie. Het eindwaardesaldo verslechtert hierdoor iets naar € 0,2 miljoen negatief (dit was € 0,1 miljoen negatief).

Kasstroom grondexploitatie

Kosten	Totaal 2021	Totaal MPG 2022	verschil

Totaal

Opbrengsten	Totaal	Totaal

Totaal

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Totaal
Stand per 1-1-		

Saldo op Netto Contante Waarde	€ 9.247.923	€ 8.860.030	€ 387.893
Saldo op Eindwaarde	€ 10.835.416	€ 10.177.389	€ 658.026
Saldo op Nominale Waarde	€ 10.826.369	€ 9.250.544	€ 1.575.825

14 Palenstein Programma

Het project Palenstein heeft tot doel de veiligheid en leefbaarheid in de wijk te vergroten door onder meer een grotere diversiteit aan woningen te realiseren. Dit doel wordt o.a. bereikt door diverse fysieke ingrepen in het betreffende gebied en het terug laten bouwen van grondgebonden woningen. De gemeente voert deze opgave samen uit met de woningcorporaties, waarmee een samenwerkingsovereenkomst en allonges zijn afgesloten. Het gezicht van Palenstein gaat veranderen. Het gebied transformeert van grote openbare ruimten rondom de bouwblokken, naar grote bouwblokken rondom kleinere hoogwaardigere openbare ruimten. De beschikbare openbare ruimte wordt omgevormd van een standaard kwaliteitsniveau naar een gebied met een hogere kwaliteit op de centrale ruimte en de singel. In 2021 zijn hier weer een aantal stappen in gezet. Per deelgrondexploitatie zullen de stappen worden benoemd. Het programma Palenstein bestaat uit twee grondexploitaties: Herstructurering Palenstein en Voormalig Tango-locatie.

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

14.1 Palenstein – Herstructurering

De grondexploitatie Herstructurering bestaat uit een aantal vlekken. Deze vlekken komen grotendeels overeen met de woningbouwprojecten. Aangezien het gebied ruimtelijk zeer verweven is én de ontwikkelingen per vlek veel gelijkenis hebben, zijn de vlekken samengevoegd in één grondexploitatie.

In 2020 is er een 2^e Allonge overeengekomen met de partners (woningbouwcorporaties) die actief zijn in de wijk. In de 2^e Allonge zijn afspraken vastgelegd over de realisatie van een omvangrijker programma (optimalisatie woningbouw). Deze aanvullende afspraken zien op de vlekken C, D en G. In onderstaande zal per vlek worden ingegaan op de recente ontwikkelingen en voortgang.

Voortgang

Vlek C (Goeswijn van der Poellaan):

In 2021 is in opdracht van de gemeente de openbare ruimte bouwrijp gemaakt. Wanneer de grond eind mei 2022 bouwrijp gereed is, wordt deze overgedragen aan de corporatie voor de bouw van 120 woningen en parkeerplaatsen. Het bouwprogramma bestaat uit 67 sociale huur appartementen en 53 vrije sector eengezinskoopwoningen. In 2022 zal worden gestart met de bouw in opdracht van de woningcorporatie.

Vlek D (Dirck van de Doortogelaan):

Het bestemmingsplan is in 2021 doorlopen en onherroepelijk geworden, zodat hier 84 woningen gerealiseerd kunnen worden; 55 sociale huurappartementen en 29 vrije sector huur appartementen. Zodra het winkelcentrum in vlek E/I gereed is en de winkeliers verplaatst zijn (begin 2022), kan de corporatie starten met de sloop van het oude winkelcentrum. De gemeente heeft hier weinig openbare ruimte in eigendom, maar wel het gebouw Welkom2. Doordat de naastgelegen watergang gedempt wordt, moet er een constructieve kademuur geplaatst worden. Hierin was niet voorzien en dit betekent een forse extra kostenpost voor deze vlek. Het ontwerp van het plein aan de zuidzijde van het plangebied zou in 2021 verder worden uitgewerkt, maar heeft vertraging opgelopen door capaciteitsproblemen. Voordat het definitieve ontwerp zal worden gerealiseerd zal er eerst een tijdelijke inrichting worden gerealiseerd (gezien de vele bouwwerkzaamheden die nog zullen plaatsvinden in de omgeving).

Vlek E&I (Jan van Beierenlaan):

In 2020 en 2021 zijn in opdracht van de woningcorporatie woningen en commerciële voorzieningen gebouwd. Het project bestaat uit 109 sociale huurwoningen, 42 middenhuur woningen, twee supermarkten en een aantal kleinere winkels. Er is in opdracht van de gemeente in twee fases (noord-/zuidzijde) woonrijp gemaakt. De laatste werkzaamheden (groenaanleg) zullen in 2022 plaatsvinden. Gelijktijdig met het woonrijp maken van de vlek, vinden ook werkzaamheden plaats aan de naastgelegen Van Aalstlaan, zoals de reconstructie van een fietspad. Dit was niet voorzien, maar levert geen extra nadeel op voor de grondexploitatie Palenstein, aangezien dit uit de raming voor het woonrijp maken kan worden bekostigd.

Vlek G (Diederik van Teilingenlaan):

De corporatie realiseert hier 119 woningen: 56 vrije sector koop eengezinswoningen, 17 sociale huur eengezinswoningen, 17 sociale huur appartementen en 29 middenhuur (vrije sector) appartementen. In 2021 is het plangebied bouwrijp gemaakt. Dit heeft geleid tot een aantal onvoorziene kostenposten. De levering aan de corporatie heeft begin 2022 plaatsgehad. Dit is later dan verwacht, en is met name het gevolg van de participatie die is doorlopen voor de bewoners van het Sandrinapad en vertraging bij het bouwrijpmaken door de gemeente. In deze vlek is een duikerdam gerealiseerd die in de uitvoering duurder was dan verwacht, onder andere door tegenvallers in de ondergrond. Ook dit kan nog worden opgevangen in de grondexploitatie en leidt niet tot een slechter resultaat. Het gevolg is wel dat voor het bouwrijp maken van de rest van Palenstein een restant bedrag beschikbaar is, krap is. Verdere tegenvallers zullen leiden tot een verslechtering van het resultaat.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2005	
Planvorming	Eind:	2024	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		124.133	m2
Te handhaven			m2
Netto plangebied		124.133	m2
Uitgeefbaar	0,0%	0	m2
Verharding	0,0%	0	m2
Groen	0,0%	0	m2
Water	0,0%	0	m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	0	st
	Duur	0	st
	Middelduur	217	st
	Sociaal	255	st
	Totaal	472	st
Commercieel		2995	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		400	m2 bvo
Kantoren		300	m2 bvo
Bedrijven		0	m2 bvo

Vlek 8 (Singel):

In 2021 is in de centrale as de singel verder uitgegraven ter hoogte van vlek G en C en hierover is een langzaamverkeersbrug gerealiseerd. De woonrijpmaakwerkzaamheden worden in 2024 uitgevoerd (aanleg groen en vlonder), nadat de bouw van vlek G is afgerond.

Vlek Infra (Van Aalstlaan en Du Meelaan):

Nadat de bouwwerkzaamheden aan de aanliggende vlekken zijn afgerond, zullen er enkele reconstructies plaatsvinden aan de Du Meelaan (30 km/h) en herstelwerkzaamheden aan de Van Aalstlaan.

Naar verwachting zal de grondexploitatie herstructurering worden afgesloten op einddatum (31 december 2024).

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing

Verschillenverklaring

Hieronder wordt het nominale verschil verklaard:

[REDACTED]

- Uitvoering raadsbesluit Sandrinapad en Van Lodensteinstraat: € 253.000. Hier heeft de [raad](#) in december 2021 over besloten.

[REDACTED]

- Indexatie van de restant plankosten: ook deze kosten stijgen, maar slechts met 2,5%. Effect: € 24.000. Verder stijgen de plankosten met € 57.000 als gevolg van de gemaakte kosten aan het Sandrinapad.
- Tot slot is per saldo voor € 51.000 aan administratieve boekingen geweest (rente over 2021, bijdrage van de corporaties aan de tijdelijke maatregelen en een correctieboekings van de boekwaarde over 2020).
- Het verschil genoemd onder overige opbrengsten (€ 236.000) is van technisch administratieve aard. De bijdragen die van de corporaties worden ontvangen voor de in de allonge II afgesproken kosten aan vlek G en C zijn namelijk verantwoord als negatieve kostenpost in plaats van een opbrengst.

Als gevolg van bovenstaande is het nominale resultaat (zonder rekening te houden met rente en inflatie) verslechterd met € 0,9 miljoen. Op eindwaarde verslechtert het resultaat met circa € 1,1 miljoen naar € 18,9 miljoen negatief.

Risico's

De projectrisico's zijn opgenomen in het algemene deel onder programma Palenstein.

Jaarschijven

Saldo op Netto Contante Waarde	-C 17.438.580	1-1-2022
Saldo op Eindwaarde	-C 18.876.080	31-12-2025
Saldo op Nominale Waarde	-C 18.268.095	

14.2 Palenstein – Tango locatie

De voormalig Tango locatie is in 2016 door de gemeente verworven. In 2018 is er een variantenstudie opgesteld waarin is gekeken naar een nieuwe invulling voor de locatie. Op basis van de variantenstudie is ervoor gekozen om het vastgoed voor een periode van twee jaar te verhuren. Deze huurperiode is in 2021 afgelopen, maar met een jaar verlengd.

Voortgang

In 2021 is besloten het bestaande contract met CIV/MBO een jaar te verlengen tot 6 juli 2022. Dit geeft tijd om met een goed plan te komen voor de toekomst van de Tango. Door gebrek aan ambtelijke capaciteit wordt hieraan geen prioriteit gegeven. Een andere invulling loopt daardoor vertraging op.

Als de locatie langdurig blijft gehandhaafd en geëxploiteerd door de gemeente, is er geen sprake van een grondexploitatie en ligt een interne overdracht naar het Vastgoedbedrijf voor de hand. Als de locatie herontwikkeld wordt, waarbij sprake is van transformatie en uitgifte van gronden, blijft het als grondexploitatie actief.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing

Verschillenverklaring

Omdat er nog geen besluitvorming is geweest over de toekomst van deze locatie, blijft deze als grondexploitatie actief. Er hebben zich geen significante inhoudelijke veranderingen voorgedaan binnen het project. De verschillen zijn toe te schrijven aan indexering- en faseringsinvloeden. Op eindwaarde daalt het resultaat met circa € 3.000 naar een bedrag van € 309.000 negatief. Op contante waarde per 1 januari 2022 bedraagt het resultaat circa € 303.000 negatief.

Risico's

De projectrisico's zijn opgenomen in het algemene deel onder programma Palenstein.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2019	
Planvorming	Eind:	2022	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		2.090 m2	
Te handhaven		2.090 m2	
Netto plangebied		0 m2	
Uitgeefbaar		0,0%	0 m2
Verharding		0,0%	0 m2
Groen		0,0%	0 m2
Water		0,0%	0 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	0 st	
	Duur	0 st	
	Middelduur	0 st	
	Sociaal	0 st	
	Totaal	0 st	
Commercieel		0 m2 bvo	
Sociaal-maatschappelijk		0 m2 bvo	
Kantoren		0 m2 bvo	
Bedrijven		0 m2 bvo	

Investeringsen	Totaal 1-1-2021	Totaal 1-1-2022	Verschil
----------------	--------------------	--------------------	----------

Year	2000	2001	2002	2003
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				

Opbrengsten	Totaal 1-1-2021	Totaal 1-1-2022	Verschil
-------------	--------------------	--------------------	----------

[illegible][illegible][illegible]

Faseringsinvloeden en boekwaarde	Totaal 1-1-2021	Totaal 1-1-2022	Vershil
----------------------------------	--------------------	--------------------	---------

Rente			

Opbrengstenstijging/kostenstijging

--	--	--	--

Eindwaarde / NCW

Case No.	Case Name	Case Type	Case Status
1	Case 1	Case 1 Type	Case 1 Status
2	Case 2	Case 2 Type	Case 2 Status
3	Case 3	Case 3 Type	Case 3 Status
4	Case 4	Case 4 Type	Case 4 Status
5	Case 5	Case 5 Type	Case 5 Status
6	Case 6	Case 6 Type	Case 6 Status
7	Case 7	Case 7 Type	Case 7 Status
8	Case 8	Case 8 Type	Case 8 Status
9	Case 9	Case 9 Type	Case 9 Status
10	Case 10	Case 10 Type	Case 10 Status
11	Case 11	Case 11 Type	Case 11 Status
12	Case 12	Case 12 Type	Case 12 Status
13	Case 13	Case 13 Type	Case 13 Status
14	Case 14	Case 14 Type	Case 14 Status
15	Case 15	Case 15 Type	Case 15 Status
16	Case 16	Case 16 Type	Case 16 Status
17	Case 17	Case 17 Type	Case 17 Status
18	Case 18	Case 18 Type	Case 18 Status
19	Case 19	Case 19 Type	Case 19 Status
20	Case 20	Case 20 Type	Case 20 Status
21	Case 21	Case 21 Type	Case 21 Status
22	Case 22	Case 22 Type	Case 22 Status
23	Case 23	Case 23 Type	Case 23 Status
24	Case 24	Case 24 Type	Case 24 Status
25	Case 25	Case 25 Type	Case 25 Status
26	Case 26	Case 26 Type	Case 26 Status
27	Case 27	Case 27 Type	Case 27 Status
28	Case 28	Case 28 Type	Case 28 Status
29	Case 29	Case 29 Type	Case 29 Status
30	Case 30	Case 30 Type	Case 30 Status
31	Case 31	Case 31 Type	Case 31 Status
32	Case 32	Case 32 Type	Case 32 Status
33	Case 33	Case 33 Type	Case 33 Status
34	Case 34	Case 34 Type	Case 34 Status
35	Case 35	Case 35 Type	Case 35 Status
36	Case 36	Case 36 Type	Case 36 Status
37	Case 37	Case 37 Type	Case 37 Status
38	Case 38	Case 38 Type	Case 38 Status
39	Case 39	Case 39 Type	Case 39 Status
40	Case 40	Case 40 Type	Case 40 Status
41	Case 41	Case 41 Type	Case 41 Status
42	Case 42	Case 42 Type	Case 42 Status
43	Case 43	Case 43 Type	Case 43 Status
44	Case 44	Case 44 Type	Case 44 Status
45	Case 45	Case 45 Type	Case 45 Status
46	Case 46	Case 46 Type	Case 46 Status
47	Case 47	Case 47 Type	Case 47 Status
48	Case 48	Case 48 Type	Case 48 Status
49	Case 49	Case 49 Type	Case 49 Status
50	Case 50	Case 50 Type	Case 50 Status
51	Case 51	Case 51 Type	Case 51 Status
52	Case 52	Case 52 Type	Case 52 Status
53	Case 53	Case 53 Type	Case 53 Status
54	Case 54	Case 54 Type	Case 54 Status
55	Case 55	Case 55 Type	Case 55 Status
56	Case 56	Case 56 Type	Case 56 Status
57	Case 57	Case 57 Type	Case 57 Status
58	Case 58	Case 58 Type	Case 58 Status
59	Case 59	Case 59 Type	Case 59 Status
60	Case 60	Case 60 Type	Case 60 Status
61	Case 61	Case 61 Type	Case 61 Status
62	Case 62	Case 62 Type	Case 62 Status
63	Case 63	Case 63 Type	Case 63 Status
64	Case 64	Case 64 Type	Case 64 Status
65	Case 65	Case 65 Type	Case 65 Status
66	Case 66	Case 66 Type	Case 66 Status
67	Case 67	Case 67 Type	Case 67 Status
68	Case 68	Case 68 Type	Case 68 Status
69	Case 69	Case 69 Type	Case 69 Status
70	Case 70	Case 70 Type	Case 70 Status
71	Case 71	Case 71 Type	Case 71 Status
72	Case 72	Case 72 Type	Case 72 Status
73	Case 73	Case 73 Type	Case 73 Status
74	Case 74	Case 74 Type	Case 74 Status
75	Case 75	Case 75 Type	Case 75 Status
76	Case 76	Case 76 Type	Case 76 Status
77	Case 77	Case 77 Type	Case 77 Status
78	Case 78	Case 78 Type	Case 78 Status
79	Case 79	Case 79 Type	Case 79 Status
80	Case 80	Case 80 Type	Case 80 Status
81	Case 81	Case 81 Type	Case 81 Status
82	Case 82	Case 82 Type	Case 82 Status
83	Case 83	Case 83 Type	Case 83 Status
84	Case 84	Case 84 Type	Case 84 Status
85	Case 85	Case 85 Type	Case 85 Status
86	Case 86	Case 86 Type	Case 86 Status
87	Case 87	Case 87 Type	Case

[illegible][illegible]

Projectnaam	Palenstein - Tango locatie
Projectnummer	42
Projectomschrijving	Palenstein - Tango locatie
Printdatum	24-2-2022

Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie

Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022

Opbrengsten

	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom

	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022

Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 302.611	1-1-2022
Saldo op Eindwaarde	-€ 308.663	31-12-2022
Saldo op Nominale Waarde	-€ 307.524	

31-12-2022

15 Plataanhout

Het project Plataanhout betreft de ontwikkeling van 27 sociale jongeren- én seniorenappartementen door De Goede Woning. De jongerenwoningen zijn een onderdeel van het raadsbesluit van 30 mei 2016 ([raadsbesluit](#), punt 7) voor de ontwikkeling van 200 jongerenwoningen in Zoetermeer. In [oktober 2018](#) heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Plataanhout vastgesteld.

Voortgang

Het gewijzigde bestemmingsplan is begin 2020 onherroepelijk geworden.

Eind 2020 is gestart met de voorbereiding voor het bouwrijp maken van de uit te geven gronden. Begin 2021 heeft de grondoverdracht plaatsgevonden en is de bouw gestart. De woningen worden in 2022 opgeleverd en aansluitend kan het openbaar gebied worden ingericht. De grondexploitatie kan eind 2022 worden afgesloten. Dit is conform planning.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing.

Verschillenverklaring

Met deze herziening is de opbrengstraming enigszins bijgesteld. Een vooraf betaald bedrag was niet juist administratief verwerkt. Daarnaast is de in 2021 ontvangen opbrengst hoger uitgevallen na het toepassen van de contractueel overeengekomen indexering. De kostenraming is op onderdelen bijgesteld, maar per saldo geeft dit een beperkt verschil. De overige verschillen zijn toe te schrijven aan indexering- en faseringsinvloeden. Het financiële resultaat blijft op eind- en contante waarde nagenoeg gelijk.

Het project sluit per 1 januari 2022 op een netto contante waarde van circa € 210.000 negatief en op eindwaarde per 31 december 2022 op € 214.000 negatief.

Risico's

Voor dit project zijn geen projectspecifieke risico's.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2018	
Uitvoering	Eind:	2022	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			4.070 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			4.070 m2
Uitgeefbaar	57,2%		2.329 m2
Verharding	7,0%		1.400 m2
Groen	3,5%		341 m2
Water			0 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal		27 st
	Totaal		27 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Jaarschijven

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022
-------------	--------	-------------------	------------	----------

	Totaal	Nog te realiseren	Beoogwende	1-1-2022
Inflatiecorrectie en benading van kraaksteun				

31-12-2022

16 Reigersblauw

De medio 2019 vastgestelde grondexploitatie [Reigersblauw](#) betreft een ontwikkellocatie waar De Goede Woning 15 kleine sociale grondgebonden eengezinswoningen heeft gerealiseerd. In het openbaar gebied zijn parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van dit project en is een naastgelegen trapveldje opgeknapt.

Voortgang

Begin 2020 is, in opdracht van de gemeente, het plangebied bouwrijp gemaakt. Na de grondoverdracht is gestart met de bouw van de 15 duurzame woningen. Eind 2020 zijn de woningen opgeleverd en is een start gemaakt met het woonrijp maken van het openbare gebied. Het woonrijp maken is conform planning afgerond in 2021. De grondexploitatie wordt per 31 december 2021 afgesloten.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing.

Verschillenverklaring

De resterende werkzaamheden binnen dit project zijn in 2021 afgerond. Niet alle begrote kosten voor het woonrijp maken zijn ook gerealiseerd. Per saldo levert dit voor de grondexploitatie een voordeel op van circa € 15.000. Het eerder verwachte en verantwoorde verlies op eindwaarde van ongeveer € 38.000, waarvoor een voorziening was gevormd, is daardoor uiteindelijk uitgekomen op een verlies van afgerond € 23.000. Dit uiteindelijke verlies wordt afgeboekt van de voorziening. Het restant van de voorziening komt ten gunste van het resultaat.

Risico's

Niet van toepassing

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2019	
Planvorming	Eind:	2021	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			3.070 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			3.070 m2
Uitgeefbaar	48,7%		1.495 m2
Verharding	21,3%		654 m2
Groen	30,0%		921 m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal		15 st
	Totaal		15 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Jaarschijven

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde
-------------	--------	-------------------	------------

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde
---	--------	-------------------	------------

Saldo op Netto Contante Waarde	€ 0	31-12-2021
Saldo op Eindwaarde	€ 0	31-12-2021
Saldo op Nominale Waarde	€ 0	

17 Toverberg

Het project Toverberg betreft de realisatie van 5 patiowoningen en de daarbij benodigde parkeerplaatsen. Medio 2019 is de [grondexploitatie vastgesteld](#) door de gemeenteraad.

Voortgang

In de eerste helft van 2020 is het plangebied bouwrijp gemaakt en heeft de grondoverdracht plaatsgevonden. Aansluitend is de ontwikkelaar gestart met bouwen. Dit heeft geresulteerd in de oplevering van de woningen begin 2021. In het 1^e kwartaal van 2021 is in opdracht van de gemeente het openbare gebied woonrijp gemaakt (o.a. de aanleg van parkeerplaatsen). De grondexploitatie wordt afgesloten met peildatum 31 december 2021.

Tussentijdse winstneming

De winstneming over het boekjaar 2021 is op basis van de regelgeving van het BBV bepaald aan de hand van de "percentage of Completion"-methode en bedraagt € 33.000. Eerder heeft ook winstneming plaatsgevonden van in totaal € 56.000.

Verschillenverklaring

De grondexploitatie Toverberg wordt afgesloten met peildatum 31 december 2021. In 2021 zijn er plankosten, woonrijp maak kosten en de winstneming 2021 geboekt op het project. Op peildatum 31-12-2021 zijn de restant kosten, circa € 13.000, komen vrij te vallen voor de kostensoorten woonrijp maken, plankosten, rente en exploitatielasten. Op eindwaarde resulteert dit voor de winstneming 2021 in een resultaat van € 33.000 positief, een verbetering van circa € 14.000.

Risico's

Geen project specifieke risico's meer.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2019	
Planvorming	Eind:	2021	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			1.788 m2
Te handhaven			80 m2
Netto plangebied			1.708 m2
Uitgeefbaar	44,9%		767 m2
Verharding	45,7%		781 m2
Groen	9,4%		160 m2
Water	0,0%		0 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middelduur		5 st
	Sociaal	--	st
	Totaal		5 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Jaarschijven

Copyright © 2012 John Wiley & Sons, Ltd.

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde
-------------	--------	-------------------	------------

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde
---	--------	-------------------	------------

Saldo op Netto Contante Waarde	€ 0	31-12-2021
Saldo op Eindwaarde	€ 0	31-12-2021
Saldo op Nominale Waarde	€ 0	

18 Van Leeuwenhoeklaan

Het project Van Leeuwenhoeklaan bestaat uit enkele deelprojecten die ieder hun eigen planning en ontwikkeling hebben. De samenhang is de gezamenlijke ligging aan de Van Leeuwenhoeklaan en de gezamenlijke grondexploitatie.

Het project bestaat uit bouwplannen voor kantoren en woningen, waarbij het gaat om kwalitatief hoogwaardige en duurzame woonvormen.

Het oostelijke plandeel langs de Bijdorplan moet nog worden gerealiseerd. Daarna kan de grondexploitatie worden afgesloten. Tevens behoort de in het plangebied gelegen woning aan de Brinkershof 17 tot dit project. Deze woning is verkocht, maar de levering vindt in 2022 plaats. De woning is verkocht tegen een hogere prijs dan waarmee in de grondexploitatie rekening werd gehouden (zie verschillenverklaring).

Voortgang

In het afgelopen jaar is het gelukt om met de projectontwikkelaar een afspraak te maken over de hoogte van de grondprijs voor de ontwikkeling van het laatste deelgebied van dit project aan de Bijdorplan. Naar verwachting zal de levering van de grond in de tweede helft van 2022 plaatsvinden. De grondopbrengst is ten opzichte van de per 2021 vastgestelde grondexploitatie sterk gestegen (zie verschillenverklaring).

De levering van de grond is gekoppeld aan de start van de bouw van de 87 appartementen. Deze woningen zullen worden gerealiseerd in drie blokken van 29 appartementen. Eén van de blokken (29 appartementen) zal op de markt komen als (deels) middeldure huur.

De actualisatie heeft geleid tot een verbeterd projectresultaat. Het project laat nu voor het eerst een positief resultaat zien en dat betekent dat de verliesvoorziening voor dit project per 1 januari 2022 kan vrijvallen.

Op eindwaarde verbetert het resultaat met circa € 1,0 miljoen naar een positief saldo van circa € 546.000. Op contante waarde per 1 januari 2022 bedraagt het resultaat nu € 514.000 positief. De verliesvoorziening komt hiermee volledig te vervallen. Per 1 januari 2022 is er sprake van een winstgevend grondexploitatie. In de hier genoemde resultaten is de tussentijdse winstneming uit 2021 verwerkt.

Tussentijdse winstneming

Deze herziening van de grondexploitatie geeft nu een winstgevend resultaat. Conform de regels van het BBV omtrent tussentijdse winstneming is er in 2021 € 1,1 miljoen aan winst genomen. Dit is de eerste tussentijdse winstneming voor deze grondexploitatie.

Verschillenverklaring

Het belangrijkste verschil betreft de raming van de nog te realiseren opbrengsten.

Zowel de verkoopbrengst van Brinkershof 17 als de opbrengst voor de gemeentelijke kavel aan de Bijdorplan is hoger dan vorig jaar werd verwacht. De (zeer) gunstige marktomstandigheden zijn hiervoor de oorzaak. Het verwachte financiële resultaat van deze grondexploitatie is verder verbeterd met het actualiseren van de kostenraming. Zowel voor de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken, als de nog te maken gemeentelijke plankosten is er sprake van een verlaging van de raming voor de nog te maken kosten. Zoals hiervoor vermeld is het projectresultaat hiermee verbeterd en is er per 1 januari 2022 sprake van een omslag van een verlieslatende naar een winstgevend grondexploitatie.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2009	
Uitvoering	Eind:	2024	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			81.000 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			81.000 m2
Uitgeefbaar	40,7%		33.000 m2
Verharding	24,4%		19.800 m2
Groen	28,0%		22.700 m2
Water	6,8%		5.500 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur		182 st
	Middelduur		93 st
	Sociaal		145 st
	Totaal		420 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk			2.330 m2 bvo
Kantoren			19.875 m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

[REDACTED]

Risico omschrijving	Maximaal financieel risico	Kans van optreden	Netto risico
Totaal risicosaldo	€ 350.000	29%	€ 100.000
[REDACTED]			

19 Voorweg Noord

Het nieuwe plan Voorweg Noord is in maart 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Bij dit plan zijn de kaders en [uitgangspunten voor de nieuwe grondexploitatie](#) vastgelegd. Dit plan omvat de realisatie van een 12-tal vrije kavels en de verkoop van de bestaande boerderij.

Voortgang

Ten behoeve van dit plan is in 2017 de ruimtelijke procedure gestart voor wijzigen van het bestemmingsplan. In 2020 is het herziene bestemmingsplan Voorweg onherroepelijk geworden. In afwachting van de uitkomst van de ruimtelijke procedures heeft het project nagenoeg stilgelegen. Door andere prioriteiten is het in 2021 niet gelukt om het project weer op te starten. De huidige verwachting is dat in 2022 de boerderij verkocht gaat worden en gestart gaat worden met het bouwrijp maken van de locatie zodat in 2023 en 2024 de 12 vrije kavels verkocht kunnen worden op basis van een nog te bepalen strategie.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing

Verschillenverklaring

De belangrijkste verschillen bij de herziening van de grondexploitatie zijn ontstaan door de geactualiseerd parameters voor MPG 2022. Vooral de grondopbrengsten zijn gestegen in de huidige markt. De plankosten zijn nader onderbouwd en de fasering is op basis van huidige inzichten aangepast. De grondexploitatie kent een positief resultaat van € 424.000 (NCW 1 januari 2022). Dit is een verbetering ten opzichte van het geschatte resultaat bij de vorige herziening, waar nog sprake was van een tekort van € 178.000 (NCW 1 januari 2021).

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2012	
Planvorming	Eind:	2025	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			15.369 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			15.369 m2
Uitgeefbaar	68,2%		10.487 m2
Verharding	11,0%		1.684 m2
Groen	6,9%		1.059 m2
Water	13,9%		2.139 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels		12 st
	Verkoop bestaande boerderij		1 st
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal	--	st
	Totaal		13 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Risico omschrijving	Maximaal financieel risico	Kans van optreden	Netto risico
Totaal risicosaldo	€ 60.000	23%	€ 14.000

20 Zegwaartseweg Noord

Het project omvat de realisatie van een hoogwaardig woongebied aan één van de oude linten van Zoetermeer: de Zegwaartseweg.

In dit project is het bouwen van vrijstaande woningen in particulier opdrachtgeverschap mogelijk gemaakt. De nog te verrichten werkzaamheden voor de gemeente zijn vooral de technische voorbereiding en het vervangen van de tijdelijke bouwstraat door een definitieve bestrating. De laatste kavel is in 2020 verkocht.

Voortgang

De bewoners van de Hofwegenstraat en Maasdamstraat zijn betrokken bij de uitvoering van de definitieve inrichting. Uit de opmerkingen/wensen voor de Maasdamstraat is gebleken dat er een nieuw inrichtingsplan dient te komen. Er bleken te veel knelpunten te zijn. De uitvoering is daardoor vertraagd en eind 2021 gestart. De werkzaamheden worden in de loop van 2022 afgerond en blijven daarmee binnen de looptijd van deze grondexploitatie. In 2020 is met de bewoners afgesproken dat er tijdelijke inritten zullen worden aangelegd. De kosten hiervan passen binnen het beschikbare krediet dat in de grondexploitatie voor de totaalinrichting is gereserveerd. Deze tijdelijke inritten zijn in 2021 aangelegd.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2008	
Planvorming	Eind:	2022	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			27.210 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied	100%		27.210 m2
Uitgeefbaar	66,2%		18.019 m2
Verharding	20,9%		5.691 m2
Groen	12,9%		3.500 m2
Water			0 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels		30 st
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal	--	st
	Totaal		30 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

De definitieve aanleg van het openbaar gebied valt duurder uit dan in de grondexploitatie was voorzien. [REDACTED]

[REDACTED] Dit komt deels door het toevoegen van een hogere inrichtingskwaliteit, maar de algemene sterke stijging van de inrichtingskosten in 2021 van circa 6% speelt hierbij ook een belangrijke rol.

Het financiële resultaat van deze grondexploitatie verslechtert hierdoor, maar blijft positief. Het project sluit op netto contante waarde € 1,12 miljoen positief en op eindwaarde € 1,2 miljoen positief.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels van het BBV omtrent tussentijdse winstneming is er in 2021 € 30.000 aan winst genomen. In voorgaande jaren is ook tussentijds winst genomen. Per saldo bedraagt de tussentijdse winstneming nu circa € 3,9 miljoen.

Verschillenverklaring

Ten opzichte van het MPG 2021 zijn de kosten voor het woonrijpmaken (inclusief afwerken) verhoogd. Na een positieve bijstelling van de plankosten in de vorige grondexploitatie, moet deze nu in negatieve zin worden bijgesteld. Er zijn meer plankosten nodig in 2022 voor het afronden van dit project.

Risico's

Er zijn geen projectspecifieke risico's.

