GEMEENTE NIEUWKOOP
2023

GEHEIM

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 Grondprijzenbeleid 6
2.4 Gemeentelijk beleid 7
2.5 Provinciaal- en rijksbeleid 7
3. Programmering 8
3.1 Inleiding 8
3.2 Projecten 8
3.3 Woningbouwplanning 8
3.4 Fasering 9
4. Risico's 10
4.1 Inleiding 10
4.2 Risicomanagement 10
4.3 Risicomethodiek 10
4.4 Actuele risico's 12
5. Resultaten actualisatie 14
5.1 Inleiding 14
5.2 Actualisatieproces 14
5.3 Afsluiten grondexploitaties 14
5.4 Resultaten positieve grondexploitaties 14
5.5 Resultaten negatieve grondexploitaties 15
5.6 Voorzieningen en reserves 16
5.7 Weerstandsvermogen 19
5.8 Overzicht kosten en opbrengsten 20
5.9 Jaarrekening 2022 en algemene reserve 20
6. De projecten 22
6.1 Inleiding 22
6.2 Overzicht afgesloten grondexploitaties 22
6.3 Overzicht en toelichtingen lopende grondexploitaties 22
7. Materiele vaste activa – strategische gronden 57

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 Nota Grondbeleid 2022 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 richt de gemeente zich zowel op het afronden als het realiseren van projecten. In 2022 is het project **De Verwondering (GZ 25)** vrijwel afgerond. In 2022 is de laatste particuliere kavel overgedragen om te worden bebouwd. Voor de overgebleven maatschappelijke kavels moet nog een invulling gevonden worden en deze worden overgeboekt naar de strategische gronden. In de nabije toekomst geeft de gemeente hier nadere invulling aan. Aansluitend worden de laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken uitgevoerd in 2023. **Ter Aar Vernieuwd Verbonden (GZ 92)** is eveneens afgerond. In 2022 zijn alle kavels voor woningbouw verkocht en geleverd, waarna de laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken in 2023 worden afgerond.

Binnen de **Noordse Buurt (GZ 17)** is in 2022 het saneren, slopen en bouwrijp maken van de verworven grond uitgevoerd. Begin 2023 is de laatste particuliere kavel verkocht en overgedragen. Dat betekent dat komend jaar ingezet wordt op het woonrijp maken van het plangebied. Daarnaast zal in 2023 de grond definitief aan de provincie verkocht worden voor de aanleg van rietmoeras en bos. Bij het bedrijventerrein **Schoterhoek II (GZ 26)** is weer een deel van de bedrijfskavels overgedragen. De resterende kavels zijn al verkocht onder voorbehoud en zullen in 2023 worden overgedragen.

In 2022 zijn er 4 projecten in de voorbereidingsfase. Voor **Buytewech-Noord (GZ 29)** geldt dat naar verwachting eind 2023 gestart kan worden met het bouwrijp maken van de hoofdstructuur en de eerste wooneilanden. Inmiddels worden de voorbereidende werkzaamheden getroffen voor de selectie van een ontwikkelaar.
Voor het project **Lindelaan (GZ 104)** is eind 2022 een ontwikkelaar geselecteerd die de woningen gaat realiseren.
Het bestemmingsplan van **Tochtpad Noordeinde (GZ 105)** is vastgesteld door de gemeenteraad in 2022, waarna beroep is ingediend. Het is nog niet duidelijk wanneer deze beroepszaak zal dienen, ondertussen wordt wel gewerkt aan de marktselectie voor dit project.
Als laatste zijn ook de voorbereidingen voor een marktselectie voor **Teylerspark fase II (GZ 106)** in 2022 opgestart. Naar alle waarschijnlijkheid wordt medio 2023 een ontwikkelaar geselecteerd.

In 2023 zullen voor **Vrouwenakker-West**, **IKC-Langeraar** en **Land van Koppen fase 3** grondexploitaties worden voorgelegd ter vaststelling.

1.3 RESULTATEN

De actualisatie van de grondexploitaties 2023 heeft positief invloed van € 1.081.000 op het Jaarrekeningresultaat 2022. Een groot deel hiervan wordt veroorzaakt door verlaging voor de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties en het overige door het positieve eindresultaat van De Verwondering (na tevens een storting in Reserve dekking risico's woningbouw). Daarnaast zal er als gevolg van deze actualisatie een bedrag van € 44.000 worden gestort in de Algemene Reserve in het boekjaar 2022.

Er worden twee lopende grondexploitaties per 31 december 2022 afgesloten. Het project De Verwondering sluit af met een positief resultaat van € 1.550.000 (was begroot € 1.024.000). Daarmee is het resultaat positiever dan vorig jaar bij de actualisatie werd verwacht. Voor Ter Aar Vernieuwd Verbonden is er uiteindelijk een negatief resultaat van € 220.000. Tegelijkertijd is dit ten opzichte van voorgaande jaarrekening positiever (was begroot op € 389.000).

Bij de positieve grondexploitaties is sprake van een verwacht positief resultaat van € 2,9 miljoen, NCW per 1 januari 2023. Ten opzichte van de actualisatie 2022 is dit een voordeel van ca. € 0,8 miljoen. Dit wordt verklaard doordat de grondexploitatie Teylerspark 2 na vaststelling van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2022is geopend en wordt toegevoegd aan de positieve complexen van het MPG 2023. Verder heeft Buytewech Noord te maken gehad met een verbetering van het resultaat t.o.v. het MPG 2022.

Voor de negatieve grondexploitaties is er sprake van een verwacht negatief resultaat van € 29,7, NCW per 1 januari 2023. Dit betekent een/verslechtering van € 0,7 ten opzichte van de actualisatie 2022. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door toevoegen van de grondexploitaties Lindenlaan en Tochpad Noordeinde aan de negatieve complexen.

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 2022 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, waarna het gemeenlijk grondprijzenbeleid nader wordt toegelicht. Vervolgens wordt het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid ten aanzien van woningbouw besproken.

2.2 MARKTONTWIKKELINGEN

Landelijk

Volgens de Macro Economische Verkenning 2023 van het CPB (Centraal Planbureau) herstelt de economie zich sterk na de coronacrisis. De verwachting is dat de economie in 2023 groeit met 2,6% na een zeer sterke groei van 9,9% in 2022. De werkloosheid stijgt naar verwachting licht naar 3,9%.

Op de woningmarkt is er sinds het dal in juni 2013 doorlopend sprake van stijgende prijzen van koopwoningen. Echter zijn de prijzen de afgelopen vijf maanden niet verder gestegen. De woningprijzen liggen in september nog wel 97,6% hoger dan in 2022. In het derde kwartaal van 2022 zijn woningen gemiddeld 11,9% duurder ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Een kwartaal eerder was dat 18,4%. Daarmee lag de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Nederland in het derde kwartaal van 2022 op € 443.000.

Het aantal woningverkopen laat al sinds de tweede helft van 2021 een dalende trend zien. In het derde kwartaal van 2022 zijn er 6,4% minder bestaande koopwoningen van eigenaar gewisseld in vergelijking met het derde kwartaal van 2021. Tot en met het derde kwartaal 2022 zijn er ruim 142 duizend bestaande woningen verkocht. Dit is ruim 22% minder dan in dezelfde periode van 2021. Daarentegen zijn het aantal te koop gezette woningen sinds het tweede kwartaal van 2022 aan het stijgen. De vrees voor een daling van de woningprijzen zorgt er mogelijk voor dat doorstromers meer haast voelen om hun woning te verkopen.

Met de Eigen Huis Marktindicator meet Vereniging Eigen Huis/OTB het vertrouwen van de consument in de woningmarkt. De waarde ligt tussen de 0 en de 200, waarbij een waarde van 100 een ‘neutrale stemming’ heeft. In het derde kwartaal van 2022 nam de score op de Marktindicator af tot een score van ‘83’ ten opzichte van een score van ‘87’ in het eerste kwartaal van 2022. Met name door de woonconsument ingeschatte minder gunstige koopomstandigheden (beperkt aanbod) en de verwachte rentestijging liggen hieraan ten grondslag.

Regio

Als er gekeken wordt naar de provincie Zuid-Holland is de gemiddelde prijsstijging van woningen 13,9% in 2021 ten opzichte van 2020. Dit is 1,3% lager dan de landelijke prijsstijging. De gemiddelde verkoopprijs was circa € 384.000. In 2021 zijn er circa 47.000 woningen verkocht in de provincie Zuid-Holland, dit is 0,8% minder ten opzichte van 2020.

In de gemeente Nieuwkoop zijn er in 2021 278 woningen verkocht voor een gemiddeld prijs van € 454.000. De gemiddelde WOZ waarde in de gemeente nieuwkoop was in 2021 € 345.000. Dit is gemiddeld 10,6% hoger dan een jaar geleden.

Vooruitzichten

Volgens de prognose van het ING Economisch Bureau is de woningmarkt aan het afkoelen. De verwachting is dat de woningprijzen vanaf de prijspiek in augustus 2022 tot in ieder geval eind 2023 gaan dalen. De stijging was in 2021 gemiddeld 15,2% en zou in 2022 neerkomen op 14% (mede vanwege de overloop uit 2021). In 2023 zullen de woningprijzen dalen, met naar verwachting 2,5%. De ING verwacht dat het aantal woningverkopen afneemt ten opzichte van 2021 met ongeveer 15% naar 190.000. In 2023 daalt het aantal transacties verder met 7,5% richting 175.000.

Ook de Rabobank publiceerde in het Kwartaalbericht Woningmarkt dat de daling van de woningprijzen naar verwacht doorzet. Door de verder gestegen rente koelt de huizenmarkt sneller af dan voorzien. De prognose is dat de woningprijzen dit jaar gemiddeld 13,7% hoger zullen liggen dan in 2021. Daarnaast verwacht de Rabobank in 2023 een daling van 3,1% en in 2024 nog eens een daling van 2%. De voorspelling is dat het aantal woningverkopen verder gaat dalen naar 188.000 in 2022, bijna

17% minder dan in 2021. In 2023 wordt een verdere daling van 5% verwacht naar 179.000 transacties.

De prijsstijging en de afname van de woningverkopen zijn grotendeels het gevolg (en sterk afhankelijk) van de hogere hypotheekrentes. In vergelijking met begin dit jaar is de rente bij het afsluiten van een hypotheek in oktober, 3 tot 3,5% hoger. Dit drukt het bedrag dat kopers kunnen lenen en zorgt voor fors hogere maandlasten. Daarnaast zal de vraag van beleggers op de woningmarkt verminderen, door de verdere verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers (naar 10,4% in 2023) en de aangekondigde regulering van het vrije middensegment. Als laatste zetten de hoge inflatie en energieprijzen de koopkracht van huishoudens flink onder druk, waardoor grote aankopen worden uitgesteld en de woningvraag zal verminderen

2.3 GRONDPRIJZENBELEID

In de Nota Grondbeleid 2022 is het grondprijzenbeleid voor de gemeente Nieuwkoop opgenomen. Het grondprijzenbeleid geeft kaders voor de te hanteren gemeentelijke grondprijzen voor de uitgifte van grond en draagt bij aan het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. In het grondprijzenbeleid is bepaald dat er jaarlijks een grondprijzenbrief wordt vastgesteld door het college. De grondprijzenbrief bevat de grondprijzen en de methoden om de prijzen te bepalen voor het verkopen van grond, waarbij het uitgangspunt is dat de gemeente Nieuwkoop marktconforme prijzen hanteert.

In de grondprijzenbrief 2023 (vastgesteld op 10 januari 2023) is een marktanalyse uitgevoerd, waarmee de gehanteerde grondprijzen en parameters zijn bepaald. Voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2023 is voor zowel woningbouw als bedrijventerrein gerekend met een opbrengstenstijging van 0% tot en met 2025, waarna vanaf 2026 een opbrengstenstijging van 1,6% gehanteerd wordt.

Daarnaast is in de grondprijzenbrief 2023 een overzicht opgenomen met de grondprijzen en de methoden voor de prijsbepaling per gebruiksfunctie. Voor sociale woningbouw en woon-zorgvoorzieningen rekent de gemeente een vaste grondprijs per woning op basis van grondprijsafspraken met de woningcorporaties. Voor middeldure- en vrije sector huurwoningen, projectmatige koopwoningen en particuliere kavels wordt de residuele grondwaarde methode gehanteerd. Daarnaast wordt de kapitalisatiemethode gebruikt bij de huurwoningen en zowel de comparatieve als de residuele grondwaarde methode ingezet bij het bepalen van de grondprijs van particuliere kavels. Daarbij wordt ook advies ingewonnen bij adviesbureaus, taxateurs en makelaars. Bij de uitgifte van bedrijfskavels wordt advies ingewonnen bij een taxateur over een vaste grondprijs. Voor maatschappelijke voorzieningen wordt een vaste grondprijs of een taxatie uitgevoerd. Bij de uitgifte van snippergroen, restpercelen en de verhuur van agrarische gronden gelden vaste prijzen.

In de grondexploitaties wordt gerekend met een aantal algemene (reken)parameters. Deze parameters zijn weergegeven in tabel 2.1 en vastgesteld met verdere toelichting in de grondprijzenbrief 2023.

Parameters	2023	2024	2025	2026 >
Kostenstijging GWW	5,00%	3,00%	3,00%	1,60%
Kostenstijging VTU- en plankosten	4,00%	4,00%	4,00%	1,60%
Opbrengstenstijging grondwaarde woningbouw	0,00%	0,00%	0,00%	1,60%
Opbrengstenstijging grondwaarde bedrijventerrein	0,00%	0,00%	0,00%	1,60%
Rente	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Tabel 2.1: Parameters

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

Door het landelijke, maar vooral ook lokale, woningbouwtekort is woningbouw een actueel en urgent thema. Om in de behoefte van onze inwoners te kunnen voorzien is het de ambitie om in alle dorpen van de gemeente Nieuwkoop woningen te bouwen. Naar aanleiding van het raadsvoorstel 'Nieuwkoop bouwt!' (d.d. 15 juli 2021) is per 1 oktober 2021 een team Woningbouw opgericht specifiek voor het realiseren van de grote woningbouwopgave.

In de gemeentelijk Woonvisie 2016 – 2025 is het woonbeleid opgenomen, waarin wordt ingezet op het zijn van een aantrekkelijk woongemeente met goede voorzieningen en voldoende en betaalbare, duurzame en energiezuinige woningen voor jongeren, ouderen en jonge gezinnen. Voor ouderen zal er aandacht zijn voor bijzondere woonvormen met zorg. Hiermee ligt de focus in de gemeente Nieuwkoop op het bouwen voor doelgroepen. Om de ambities uit de woonvisie te realiseren is in 2020 het doelgroepenbeleid vastgesteld, bestaande uit een viertal instrumenten:
1. Het eerste instrument is de herziene 'starterslening'. Voor starters op de woningmarkt wordt er een starterslening van maximaal € 50.000 beschikbaar gesteld als aanvulling op de hypotheek.
2. Als tweede is het 'integraal woningbouwprogramma' opgesteld, waarin voor alle dorpskernen is gekeken naar de bouwmogelijkheden en passende woningtype per locatie. Met het nieuwe woningbouwprogramma ligt de nadruk op het specifiek bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroepen jongeren, ouderen en jonge gezinnen en op het bouwen voor doorstroming. Dit resulteert in een programma met veel minder grondgebonden woningen en veel meer gestapelde woningen.
3. Ten derde is de 'doelgroepenverordening' vastgesteld, waarin is vastgelegd hoeveel sociale huur, middenhuur en goedkope koopwoningen een plan moet bevatten. In de verordening zijn ook termijnen opgenomen over hoelang de woning voor een bepaalde doelgroep beschikbaar moet blijven.
4. Als vierde is het 'woonfonds' herzien. Het woonfonds is een vereveningsfonds en zorgt ervoor dat er genoeg sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen gebouwd worden. Met verplichte stortingen door (bij minder sociale woningbouw) en bijdragen aan (bij meer sociale woningbouw) worden ontwikkelaars en/of bouwers gestimuleerd om (ook) sociale woningen te bouwen.

2.5 PROVINCIAAL- EN RIJKSBELEID

De provincie Zuid-Holland heeft in 2019 een 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 voor de groei van de eigen bevolking en de bovenregionale vraag. Overigens bekijkt de provincie alle woningbouwplannen nu op regionaal (Holland Rijnland) niveau en dus niet (meer) op sub-regionaal niveau of gemeentelijk niveau. De nieuwe locaties moeten regionaal worden afgestemd.

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.

In 2022 zijn er 37 projectmatige woonkavels, 1 vrije kavel, 5 bedrijfskavels en 4 maatschappelijke kavels (waarvan 3 interne levering) verkocht en geleverd. In totaal staan er per 1 januari 2023, voor de lopende projecten met een grondexploitatie, nog 399 uit te geven woningen. Alle woningen worden met behulp van het uitvoeren van een tenderprocedure via een ontwikkelaar op de markt gezet. De nog beschikbare woningen bevinden zich binnen Buytewech-Noord, Lindelaan, Tochpad Noordeinde en Teylerspark fase 2. Naast de uit te geven woningbouw staan er bij het project Schoterhoek II nog 5 uit te geven bedrijfskavels geprogrammeerd. Alle bedrijfskavels zijn al verkocht onder voorbehoud en zullen in 2023 worden overgedragen. Ook zullen er nog verschillende maatschappelijke en agrarische gronden worden uitgegeven bij het projecten Noordse Buurt.

Projecten	Totaal aantal	Verkocht in 2022	Resterend aantal	Uitgeefbaar m2
Woningbouw				
Noordse Buurt	3	0	1	4.525
De Verwondering	158	1	0	73.766
Buytewech-Noord	230	0	230	32.206
Ter Aar Vernieuwd Verbonden	37	37	0	5.940
Lindelaan	65	0	65	1.608
Tochtpad Noordeinde	42	0	42	2.329
Teylerspark fase 2	61	0	61	5.015
Commercieel				
Schoterhoek II	32	5	5	63.548
Maatschappelijk				
Noordse Buurt - provincie en gemeente bos en rietmoeras	1	0	1	330.000
Noordse Buurt - diverse grondvekropen (agrarisch)	1	0	1	466.793
De Verwondering - maatschappelijk	3	3	0	5.871
Ter Aar Vernieuwd Verbonden - Futurahuis	1	1	0	1.586
Totaal woningbouw	**596**	**38**	**399**	**125.389**
Totaal projecten	**634**	**47**	**406**	**993.187**

Tabel 3.1: Projecten en (woning)bouwprogramma

3.3 WONINGBOUWPLANNING

In tabel 3.2 is het volledige woningbouwprogramma (ook in dit geval alléén 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 gezien de aard als bedrijventerrein niet meegenomen.

Van het totale woningbouwprogramma van 399 woningen per 1 januari 2023 is 25% sociaal, 39% goedkoop, 27% middelduur, 3% duur en 6% particuliere kavels. Op basis van de actualisatie is de verwachting dat er in de huidige woningbouwprojecten gronden worden geleverd vanaf 2023 tot en met 2025. In de grondexploitaties is rekening gehouden met de marktontwikkelingen en met een gemiddelde gronduitgifte van 133 woningen per jaar vanuit de bestaande grondexploitaties.

Woningcategorie	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal	in %
EG Sociaal huur	0	26	20	0	0	0	0	0	0	**46**	12%
EG Goedkoop	0	28	4	0	0	0	0	0	0	**32**	8%
EG Middelduur	0	58	0	0	0	0	0	0	0	**58**	15%
EG Duur	1	10	0	0	0	0	0	0	0	**11**	3%
EG Vrije Kavel	0	23	0	0	0	0	0	0	0	**23**	6%
MG Sociaal	15	40	0	0	0	0	0	0	0	**55**	14%
MG Goedkoop	50	55	18	0	0	0	0	0	0	**123**	31%
MG Middelduur	0	51	0	0	0	0	0	0	0	**51**	13%
MG Duur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0%
Aantal	**66**	**291**	**42**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**399**	**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. In 2022 zijn 16 sociale huurwoningen opgeleverd binnen het project TAVV. Op basis van de totale woningbouwuitgifte van de vastgestelde grondexploitaties zullen tot en met 2025 nog 101 sociale woningen worden gerealiseerd binnen de projecten Lindelaan, Buytewech-Noord en Tochtpad Noordeinde. Met de reeds uitgegeven gronden en de woningbouwplanning moeten in nieuwe plannen nog 151 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
Lindelaan	15	
Buytewech-Noord	66	2023 t/m 2025
Tochtpad Noordeinde	20	2025
Totaal	**175**	

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 een voorbereidingskrediet gevraagd en een startnotitie opgesteld met de uitgangspunten voor planontwikkeling, waaronder een eerste financiële verkenning. Bij de **definitiefase** worden de ruimtelijke en financiële aspecten van het plan uitgewerkt met een haalbaarheidsstudie. In de **ontwerpfase** wordt het stedenbouwkundig plan opgesteld en vindt een financiële doorrekening plaats op basis van een voorlopig ontwerp. Afhankelijk van de grootte van het project worden het bestemmingsplan en de grondexploitatie gelijktijdig vastgesteld in de **voorbereidingsfase**. De berekeningen zijn op basis van het inrichtingsplan gemaakt met opgestelde ramingen voor het bouw- en woonrijp maken. Ook wordt het plangebied bouwrijp gemaakt. In de r**ealisatiefase** wordt het projectplan uitgevoerd. Met de actualisatie van de grondexploitatie worden kosten en inkomsten bijgehouden. 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				■		
Ter Aar Vernieuwd Verbonden						■
Lindelaan				■		
Tochtpad Noordeinde				■		
Teylerspark fase 2				■		

Tabel 3.4: Fasering projecten

4. Risico's

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe er bij de actualisatie van de grondexploitaties wordt omgegaan met risico's en welke risicomethodieken worden gehanteerd om de risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. Als laatste worden de belangrijkste, actuele risico's voor de actualisatie 2022 besproken.

4.2 RISICOMANAGEMENT

Om de strategische koers van het grondbedrijf goed te waarborgen wordt risicomanagement ingezet, om de financiële en inhoudelijke voortgang in de lopende grondexploitaties te monitoren. Elk project waarin doelen zijn gesteld kent risico's. In het geval van project- of gebiedsontwikkeling gaat het over risico's zoals kostenoverschrijdingen, extra kosten, gederfde inkomsten of vertraging. Het doel van de risicoanalyse is het identificeren, waarderen en beheersen van projectrisico's, zodat de waarschijnlijkheid van het berekende resultaat in de grondexploitatie in kaart gebracht kan worden.

Bij de actualisatie van de grondexploitaties wordt voor alle lopende grondexploitaties jaarlijks een risicoanalyse opgezet. Bij de negatieve complexen wordt het bedrag aan onvoorzien opgenomen in de Reserve onvoorzien (zie §5.6). Bij de positieve complexen wordt dit binnen het saldo van de grondexploitatie opgevangen. In de risicoanalyses worden per risico beheersmaatregelen geformuleerd die erop zijn gericht om het risico te mitigeren (verminderen), te vermijden of te accepteren. Hierbij wordt duidelijk welke risico's de grootste financiële impact hebben en welke sturing het meeste rendement oplevert.

4.3 RISICOMETHODIEK

Standaard en project specifieke risico's

Bij verschillende ruimtelijke projecten komen vaak vergelijkbare risico's voor. Om deze reden wordt gewerkt met standaardisering van een aantal risico's. In tabel 4.1 zijn de standaard risico's per hoofdthema (bodem, BWRM, plankosten en opbrengsten) opgesomd. De tabel met standaard risico's vormt de basis voor elk project. De risico's die niet van toepassing zijn in het betreffende project worden weggelaten. Daarnaast wordt er rekening gehouden met een grotere of kleinere trefkans (x) en het effect (y) van de risico's. Vanuit het project worden de standaard risico's aangevuld met project specifieke risico's.

Incident, oorzaak, gevolg, trefkans, effect en beheersmaatregelen

Alle risico's en kansen zijn opgedeeld naar incident, oorzaak en gevolg. Een incident kan zich meerdere malen voordoen afhankelijk van de oorzaak. De afzet van woningen kan namelijk stagneren omdat consumenten geen financiering kunnen krijgen, omliggende gemeentes een beter product aanbieden of als ons aanbod niet goed op de markt aansluit. In alle gevallen is hierbij het gevolg dat de woningbouw vertraagt. In het gevolg is altijd heel expliciet beschreven welk financieel gevolg voor de gemeente optreedt.

De trefkans geeft de kans aan dat het risico optreedt. De trefkans wordt ingezet om opstapeling van risico's te voorkomen. De trefkans neemt namelijk drastisch af naarmate risico's zich opstapelen. Op deze manier wordt herhaling van risico's vermeden. Naast de trefkans wordt ook het effect in beeld gebracht. Het effect is de financiële vertaling van het gevolg. De financiële vertaling is netto contant berekend. Vervolgens wordt de kans vermenigvuldigd met het effect om de omvang van een risico en ook het totaal aan risico's te berekenen.

Als laatste wordt aangegeven op welke manier de gemeente iets gaat doen om het risico te mitigeren (verminderen), te vermijden of (indien noodzakelijk) te accepteren. Dit zijn de beheersmaatregelen, welke als sturingselement dienen om de risico's binnen een project te beheersen.

Algemene risico's Hoofdthema	Incident	Oorzaak	Gevolg	Trefkans	Effect	Kans*effect	Maatregel
Bodem	Aantreffen van vervuiling, archeologische vondsten, flora + fauna, kabels + leidingen en slechte bodemgesteldheid.	Onderzoek naar vervuiling, archeologische vondsten, flora + fauna, kabels + leidingen en slechte bodemgesteldheid, ondanks bodemonderzoek.	Extra kosten bodem (€ 10/m2).	X	Y	X*Y	Tijdig uitvoeren van bodemonderzoek.
Bodem	Aantreffen van vervuiling, archeologische vondsten, flora + fauna, kabels + leidingen en slechte bodemgesteldheid.	Onderzoek naar vervuiling, archeologische vondsten, flora + fauna, kabels + leidingen en slechte bodemgesteldheid, ondanks bodemonderzoek.	Vertraging 1 jr + plankosten € …	X	Y	X*Y	Tijdig uitvoeren van bodemonderzoek.
BWRM	Incidentele stijging kosten materieel (bwrm).	Incidentele stijging kosten grondstoffen (bwrm) of vraag naar werken.	Stijging kosten bouw- en woonrijp maken 10%.	X	Y	X*Y	Exogeen. Alleen bouwstroom eigen projecten goed afstemmen.
BWRM	Incidentele daling kosten materieel (bwrm).	Incidentele daling kosten grondstoffen (bwrm) of vraag naar werken.	Daling kosten bouw- en woonrijp maken 10%.	X	Y	X*Y	Kans.
BWRM	Tussentijdse aanpassing van programma en inrichting.	Gebrek aan kwaliteit huidige plan.	Stijging kosten bouw- en woonrijp maken 10%.	X	Y	X*Y	Accepteren.
Plankosten	Daling kwaliteit woonomgeving omwonenden.	Veel bezwaren op het bestemmingsplan.	Stijging kosten planschade (plankosten).	X	Y	X*Y	Uitvoeren planschadeonderzoek. Zo mogelijk doorlegen naar onwikkelaars.
Plankosten	Veel bezwaar/beroep tegen het bestemmingsplan, meer communicatie en procedures.	Gebrekkige afstemming belangeverenigingen of veel weerstand van lokale belanghebbenden.	Vertraging 1 jr + plankosten € …	X	Y	X*Y	Overleg met lokale vereniging (dorpsraad), communicatieplan opstellen.
Plankosten	Plankader moet worden aagepast aan gewijzigde uitgangspunten.	Politieke bereidheid voor plan wijzigt.	Vertraging 1 jr + plankosten € …	X	Y	X*Y	Informeren politiek over gevolgen van gewijzigde standpunten.
Opbrengsten	Dalende woningprijzen.	In economische situaties kunnen woningprijzen dalen.	Daling opbrengsten 10%.	X	Y	X*Y	Goed marktonderzoek en evt. bijstellen programma.
Opbrengsten	Niet kunnen onderscheiden t.o.v. omringende gemeenten. Vraag neemt af.	Omringende gemeenten hebben (over)aanbod c.q. betere locatiekenmerken.	Vertraging opbrengsten 1 jr, daling opbrengsten 5%.	X	Y	X*Y	Marketing, aanbod afstemmen op markt.
Opbrengsten	Afzet van woningen/kavels stagneert.	Overaanbod in moeilijk lopende segmenten en te weinig onderscheidend programma.	Vertraging opbrengsten 1jr + plankosten € …	X	Y	X*Y	Marktonderzoek. Omzetting naar andere (kleinere) woningtypen. Aanbod afstemmen op vraag.
Opbrengsten	Afzet van woningen/kavels stagneert.	Door de aangescherpte regels is het verkrijgen van financiering moeilijker en/of de verwachting omtrent de verkoopbaarheid van de huidige woning blijken niet haalbaar.	Vertraging opbrengsten 1jr.	X	Y	X*Y	Marktonderzoek. Omzetting naar andere (kleinere) woningtypen. Aanbod afstemmen op vraag.

Tabel 4.1: Algemene risico's

Monte Carlo simulatie

Na het uitvoeren van de hiervoor beschreven risicoanalyse wordt de hoogte van de Reserve onvoorzien bepaald door bij de risicoanalyse (van de negatieve complexen) de Monte Carlo simulatie toe te passen. Met een Monte Carlo wordt de risicoreservering bepaald voor alle risico's waarvan het mogelijk (30% kans), aannemelijk (50% kans) of waarschijnlijk (70% kans) is dat ze zich voordoen. Voor risico's met een kleine kans van optreden (10% of minder) wordt geen risicoreservering gedaan. Deze risico's worden voorzien van een beheersmaatregel om te voorkomen dat ze optreden. Naast risico's kunnen er ook kansen optreden, welke in de risicoanalyse worden benoemd zodat er sturing aan gegeven kan worden.

De risico's worden op basis van een logische groepering opgenomen in de Monte Carlo simulatie. De logische groepering is terug te zien in tabel 4.1 en bestaat uit verwerving (indien aanwezig), bodem, bouw- en woonrijp maken, plankosten en opbrengsten. De logische eenheden worden als bandbreedtes in de Monte Carlo simulatie ingevoerd. De Monte Carlo simulatie is een wetenschappelijk breed geaccepteerde simulatietechniek waarbij door vele herhalingen een verdelingsgrafiek wordt verkregen. De uitkomst van de Monte Carlo simulatie is een bepaling van de zekerheid van het saldo van de grondexploitatie.

Voor plannen in uitvoering wordt gestreefd naar een minimale zekerheid van het saldo van 50%. De uitgaven zijn immers vaak al gedaan en moeten weer terugverdiend worden. Voor plannen in

voorbereiding, plannen met veel sturingsmogelijkheden (beheersmaatregelen) om het saldo te verbeteren, wordt van een lager zekerheidspercentage van 30% uitgegaan.

4.4 ACTUELE RISICO'S

Stijging kosten bouw- en woonrijp maken
De bouwsector is enorm in beweging. De vraag in de bouw is ongekend hoog om te kunnen voorzien in de grote vraag naar woningen. Er zijn verschuivingen in de mondiale materialenmarkt te zien door het toepassen van andere, duurzamere materialen bij bouwprojecten. (Geo-)politieke ontwikkelingen, zoals de langdurige lockdowns wereldwijd en de oorlog in Oekraïne hebben gezorgd voor grote verstoringen in de productiecapaciteit. Als volgt is de schaarste van bouwmaterialen groter geworden en dit zorgt voor kostenstijgingen. Daarnaast hebben de stijgende energieprijzen ook een nadelig effect op de hoogte van de bouwkosten. Deze stijgende bouwkosten kunnen mogelijk een rem zetten op de woningbouw. De GWW (grond-, weg- en waterbouw) sector wordt ook getroffen door de stikstofproblematiek, zoals de afschaffing van de bouwvrijstelling, waardoor projecten vertraging oplopen en veel bedrijven kampen met een gebrek aan orders.

Er worden elk jaar ramingen gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken van de plangebieden. Deze ramingen kunnen zorgen voor grote financiële schommelingen in de grondexploitaties. Naarmate het plan meer vorm krijgt komt er meer zicht op het uiteindelijke ruimtegebruik en de invulling van de buitenruimte. Dit kan, afhankelijk van de keuzes die daarbij worden gemaakt, aanzienlijke meer- of minderkosten betekenen.

Plankosten
Hoewel bij een deel van de projecten een stijging te zien is in de plankosten, vertoont een deel ook juist een daling in plankosten. De raming van plankosten is gebaseerd op de in te brengen ambtelijke uren. Voor deze ambtelijke uren wordt jaarlijks een uurtarief berekend Bij een stijging van het uurtarief worden er hogere kosten in de grondexploitaties doorgerekend. Gelijktijdig kan het ook voorkomen dat het aantal benodigde uren lager uitvalt dan geraamd waardoor de totale plankosten gelijk blijven of zelfs dalen.

Hypotheekrente en VON prijzen
De koopwoningmarkt is in 2022 aan veranderingen onderhevig geweest. Onrustige (geo-)politieke omstandigheden op wereldwijd niveau, stijgende energieprijzen, inflatie en de voortzettende gestage stijging van de hypotheekrente zorgen voor onrust bij de consument. Er komen minder biedingen per woning en de verhitte woningmarkt lijkt wat af te koelen. In het derde kwartaal van 2022 heeft het NVM opgemerkt dat het aantal woningen dat te koop wordt gezet vele malen hoger dan in het jaar ervoor. Dat neemt niet weg dat het aantal transacties verder af is genomen. Verkopers op de woningmarkt anticiperen daarmee op de verwachting dat verkoopprijzen zullen dalen. De vooruitzichten op de woningmarkt zijn niet veelbelovend, maar het voorspellen van de toekomst blijft onzeker.

Stikstof
Voor de gemeente Nieuwkoop is 'stikstof' al geruime tijd een punt van zorg en aandacht. In 2019 heeft de hoge raad een uitspraak gedaan met betrekking tot de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) die verstrekkende gevolgen heeft voor (woning)bouwprojecten. Inmiddels zijn 'Aerius berekeningen' uitgevoerd voor de gemeentelijke grondexploitaties waar de risico's op gevolgen van de stikstofregels het grootst zijn, om inzicht te krijgen in wat dit voor deze projecten betekent. Lastige hierbij is dat het Aerius model steeds wordt bijgesteld.

Het huidige landelijke beeld is dat de verschillende overheidslagen en stakeholders, met toenemend gevoel voor urgentie, (mee)werken aan duidelijkheid en oplossingen in wat gerust de 'stikstofcrisis' mag heten. Hoewel in 2021 de nieuwe Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking trad, met o.a. een vrijstelling voor de realisatiefase (bouw en sloop) van woningen, utiliteitsbouw, energieprojecten, en grond-, weg- en waterbouw heeft de Raad van State eind 2022 bepaalt dat de bouw vrijstelling niet gebruik mag worden bij bouwprojecten. Voor elk project moet onderzocht worden naar de mogelijke gevolgen van de stikstofuitstoot.

Voor ons Natura2000-gebied, Nieuwkoopse Plassen en De Haeck, wordt primair ingestoken op de zogenaamde gebiedsgerichte aanpak (GGA) onder provinciale regie (= bevoegd gezag) waarin Nieuwkoop bestuurlijk en ambtelijk stevig participeert. Aan de basis staat een breed gebiedsproces

met een integrale benadering waarin behalve stikstof ook natuurherstel, waterkwaliteit én -kwantiteit, CO2-reductie, bodemdaling en de landbouwtransitie een plek hebben. De raakvlakken en relaties zijn evident. Ook binnen deze wijdere scope blijft stikstof prioritair, vanwege de directe (juridische) invloed op o.a. woningbouw en economische ontwikkelingen. De GGA werkt niet alleen toe naar gebied specifieke afspraken en maatregelen, maar spoort provincie(s) en Rijk bijvoorbeeld ook aan om niet slechts met extra financiële middelen, maar ook met doelmatige beleidsregels en juridisch houdbare wet- en regelgeving te komen.

Voor Nieuwkoop werkt de stikstofproblematiek onvermijdelijk door in gemeentelijke projecten en initiatieven uit de samenleving, en dus ook in onze woningbouwprojecten. Wij hebben echter, met zorgvuldig gekozen externe adviespartners, gaandeweg steeds meer kennis en ervaring opgebouwd inzake verplichtingen en (on)mogelijkheden. In de praktijk heeft stikstof door een combinatie van vroegtijdig signaleren, grondig onderzoeken en zorgvuldig onderbouwen vooralsnog niet tot onoverkomelijke problemen of ingrijpende aanpassingen van onze woningbouwprojecten geleid. En in voorkomend geval alleen tot uitstel en niet tot afstel.

Aanvullingswet geluid
Een ander risico voor de woningbouwontwikkeling in onze gemeente is de aanvullingswet geluid. De Aanvullingswet geluid bevat de wet- en regelgeving over geluid onder de Omgevingswet. De (concept) Aanvullingswet geluid gaat gepaard met een aantal beleidswijzigingen, ook op het gebied van luchtvaartgeluid. Het gebied waarin het wettelijk verplicht is om luchtvaartgeluid mee te nemen bij bepaling van de geluidsdruk (bijvoorbeeld een criterium bij woningbouwprojecten) wordt verruimd naar een groter gebied rond Schiphol. De nieuwe rekensystematiek betekent een forse verzwaring van de theoretische hinderlijkheidsfactor van luchtvaartgeluid. Dit kan betekenen dat woningbouwlocaties in onze gemeente niet meer voldoen aan de eisen van een gezond woon- en leefklimaat en daarmee niet tot ontwikkeling kan worden overgegaan. In oktober 2020 is, na veel discussie over de mogelijke gevolgen van de aanvullingswet, bestuurlijk afgesproken de nieuwe rekenregel voorlopig niet te laten ingaan. Het Rijk heeft in plaats daarvan een overgangsregeling opgenomen en bepaald eerst een impactanalyse te maken voor de nieuwe wetgeving. De oude formule wordt voorlopig gehandhaafd maar wel in een groter gebied. Het is nog niet duidelijk hoe dit wetgevingstraject verder zal verlopen en of en wanneer de nieuwe rekenregels uiteindelijk daadwerkelijk in zullen gaan. Belangrijk is te beseffen dat alle woningbouwplannen waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld voordat deze regelgeving van kracht wordt, niet worden geraakt.

5. Resultaten actualisatie

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt eerst kort ingegaan op het actualisatieproces. Hierna worden de resultaten van de actualisatie van de grondexploitaties 2023 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 kosten en opbrengsten en de gevolgen voor de jaarrekening 2022 en de algemene reserve.

5.2 ACTUALISATIEPROCES

Het doel van het opstellen en actualiseren van een grondexploitatie is om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt inzichtelijk te maken en houden. Daarmee wordt inzicht gegeven in de (verwachtte) financiële resultaten van de beoogde ontwikkeling.

Een grondexploitatie bestaat uit de boekwaarde voor de gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten. Daarnaast worden de ramingen voor de nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten geactualiseerd. Bij deze ramingen worden de geraamde kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd en geïndexeerd (met de vastgestelde parameters), waardoor een lopend saldo ontstaat. Bij de actualisatie wordt bekeken hoeveel kosten en opbrengsten er gemaakt zijn en hoeveel rente er betaald of ontvangen wordt, afhankelijk van een positieve of negatieve boekwaarde. Aan het eind van de looptijd van een project ontstaat een projectresultaat, oftewel de eindwaarde. Om de eindwaarde van de verschillend projecten vergelijkbaar te maken worden deze bedragen netto contant gemaakt, door de eindwaarde terug te rekenen naar het huidige jaar. Dit gebeurt door de eindwaarde over de resterende looptijd te delen door de disconteringsvoet.

Bij de actualisatie worden de voortgang en de relevante ontwikkelingen van de projecten beschreven en het ruimtegebruik, het (woning)bouwprogramma en de fasering per project tegen het licht gehouden. Daarnaast wordt de risicoanalyse en de verschillenanalyse op basis van de geactualiseerde resultaten uitgevoerd en wordt de informatie over strategische gronden van de materiële vaste activa geactualiseerd.

Na vaststelling van het MPG vormen de geactualiseerde grondexploitaties het financiële kader voor de verdere uitvoering van de projecten.

5.3 AFSLUITEN GRONDEXPLOITATIES

Er worden twee lopende grondexploitaties per 31 december 2022 afgesloten. Het betreft de grondexploitatie De Verwondering en Ter Aar Vernieuwd Verbonden. De eerstgenoemde heeft een positiever resultaat dan beoogd was bij de actualisatie van 2022. Het project sluit af met een positief resultaat van € 1.550.000 (was begroot op € 1.024.000). Dit verschil is met name te verklaren door het lager uitvallen van de kosten voor het woonrijp maken. Voor Ter Aar Vernieuwd Verbonden is het negatieve resultaat van € 220.000, positiever dan voorgaand jaar begroot was, namelijk een negatief resultaat van € 389.000. Ondanks dat de kosten voor planvorming uiteindelijk hoger uitgevallen zijn, viellen de totale kosten voor milieu gerelateerde activiteiten en het bouw- en woonrijp maken uiteindelijk mee.

5.4 RESULTATEN POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES

Voorlopige resultaten positieve complexen (zonder tussentijdse winstneming) 2022 - 2023
Zonder rekening te houden met de tussentijdse winstneming is er voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 4,5 miljoen, NCW per 1 januari 2023. Dit valt (afgerond) € 2,1 miljoen hoger uit ten opzichte van vorig jaar. De verschillen worden later verklaard.

	POSITIEVE COMPLEXEN zonder tussentijdse winstneming	NCW 1-1-2022	NCW 1-1-2023	Verschil
	in miljoenen			
GZ106	Teylerspark fase 2		€ 0,5	€ 0,5
GZ26	Schoterhoek II	€ 2,4	€ 2,2	-€ 0,2 Nadeel
GZ29	Buytewech Noord	€ 1,1	€ 1,8	€ 0,7 Voordeel
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**€ 3,5**	**€ 4,5**	**€ 1,0** Voordeel

Voorlopige resultaten positieve complexen (met tussentijdse winstneming) 2022 – 2023
Rekening houdend met tussentijdse winstneming is voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 2,9 miljoen, NCW per 1 januari 2023. De tussentijdse winstneming leidt tot een afroming van het te verwachten positieve resultaat van circa € 1,6 miljoen (van € 4,5 miljoen zonder tussentijdse winstneming naar € 2,9 miljoen met tussentijdse winstneming), NCW per 1 januari 2023. Dit komt doordat voor Schoterhoek II (in totaal € 1.655.000) al verplicht winst is genomen. Dit betekent ten opzichte van de actualisatie 2022 een voordeel van € 0,3 miljoen waarvan een deel komt door een positiever resultaat van Buytewech-Noord en het toevoegen van de nieuwe grondexploitatie Teylerspark fase 2. Als gezegd is volgens de regelgeving voor de accountantscontrole en jaarrekening is de prognose van de positieve grondexploitaties met tussentijdse winstneming leidend.

	POSITIEVE COMPLEXEN met tussentijdse winstneming	NCW 1-1-2022	NCW 1-1-2023	Verschil
	in miljoenen			
GZ106	Teylerspark fase 2		€ 0,5	€ 0,5
GZ26	Schoterhoek II	€ 1,0	€ 0,6	-€ 0,4 Nadeel
GZ29	Buytewech Noord	€ 1,1	€ 1,8	€ 0,7 Voordeel
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**€ 2,1**	**€ 2,9**	**€ 0,8** Voordeel

Verklaring resultaten
Het resultaat van Schoterhoek II is ten opzichte van de actualisatie 2022 met € 0,4 miljoen gedaald. De verklaring hiervoor ligt bij hogere kosten voor het woonrijp maken en een verplichte tussentijdse winstneming (hogere kostenpost). De kosten voor het woonrijp maken zijn fors gestegen als gevolg een extreme stijging van materiaalkosten en energieprijzen.

Het resultaat van de grondexploitatie Buytewech-Noord is ten opzichte van de actualisatie 2022 met € 0,7 miljoen gestegen. Dit komt doordat de kostenzijde flink lager uitvalt dan vooraf geraamd. Terwijl de kosten voor verwerven en milieu gerelateerde activiteiten toenemen, dalen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Ook de kosten voor activiteiten vallend onder de plan structurele voorzieningen zijn gedaald. Parallel is aan de opbrengstenzijde een daling van de opbrengsten in woningbouw zichtbaar. De ontwikkelaar zal namelijk deels verantwoordelijk zijn voor het bouwrijp maken van het gebied en volledig voor het woonrijp maken, dit zal zich vertalen in een lagere grondprijs. Tegelijkertijd zijn er wel enkele (provinciale) subsidies voor het project toegekend. Dat verevent de lagere grondopbrengsten gedeeltelijk over het totaal.

Het resultaat van Teylerspark fase 2 kent een positieve NCW per 1 januari 2023. De grondexploitatie is in 2022 geopend.

5.5 RESULTATEN NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES

Bij de actualisatie van 2022 was het verwachte negatieve resultaat van de negatieve complexen samen € 29,0 miljoen, NCW. Voorgesteld wordt om de grondexploitatie Ter Aar Vernieuwd Verbonden af te sluiten met een eindresultaat van € 220.000 negatief. In de onderstaande tabel is deze grondexploitatie buiten beschouwing gelaten bij de vergelijking.

Voorlopige resultaten negatieve complexen 2022 - 2023

Voor de negatieve complexen is er per 1 januari 2023 sprake van een verwacht negatief resultaat van € 29,7 miljoen, NCW. Dit betekent een verslechtering van circa € 0,7 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

	NEGATIEVE COMPLEXEN	NCW 1-1-2022	NCW 1-1-2023	Verschil
	in miljoenen			
GZ17	Noordse Buurt	-€ 29,0	-€ 28,1	€ 0,9 Voordeel
GZ104	Lindelaan		-€ 0,4	-€ 0,4 Nadeel
GZ105	Tochtpad Noordeinde		-€ 1,1	-€ 1,1 Nadeel
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 29,0**	**-€ 29,7**	**-€ 0,7** Nadeel

Verklaring resultaten

Het resultaat van de grondexploitatie Noordse Buurt is ten opzichte van de actualisatie 2022 met € 0,9 miljoen gestegen. De stijging van het resultaat is te verklaring door een daling van de totale kosten voor milieu/sanering en het woonrijp maken. Verder zijn de totale grondopbrengsten gestegen door de opbrengsten uit de verkoop van een woning. Aansluitend is het rentepercentage (op basis van de jaarlijkse administratieve doorrekening) verlaagd waardoor de toekomstige rentelasten lager liggen wat tot een minder negatief resultaat.

De grondexploitaties van de projecten Lindelaan en Tochtpad Noordeinde zijn in 2022 vastgesteld en geopend. Deze waren bij de actualisatie van de grondexploitaties van 2022 nog niet meegenomen omdat deze grondexploitaties pas na vaststelling van het MPG 2022 zijn vastgesteld. Doordat de grondexploitaties pas recentelijk zijn geopend kan pas volgend jaar een verschillenanalyse worden gemaakt.

5.6 VOORZIENINGEN EN RESERVES

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

- De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties;
- De Reserve onvoorzien grondexploitaties;
- De Reserve winstneming.

Daarnaast worden de grondexploitaties De Verwondering en Ter Aar Vernieuwd Verbonden afgesloten, wat invloed heeft op de Voorziening afgesloten complexen. Ook zijn er nog een drietal overige reserves, namelijk de Reserve reservering woningbouw, de Reserve dekking risico's woningbouw en de Reserve volkshuisvesting (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 1-1-2022	NCW 1-1-2023	EW Variabel
	in miljoenen			
GZ17	Noordse Buurt	-€ 29,0	-€ 28,1	-€ 29,6
GZ104	Lindelaan		-€ 0,4	-€ 0,5
GZ105	Tochtpad Noordeinde		-€ 1,1	-€ 1,2
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 29,0**	**-€ 29,7**	**-€ 31,2**

Voorziening nadelige saldi grondexploitaties

Op 1 januari 2022 was het totale resultaat van alle negatieve grondexploitaties op eindwaarde tezamen € 30,9 miljoen. Het negatieve resultaat van Ter Aar Vernieuwd Verbonden (per 1 januari 2022 geraamd op € 389.000) draagt in 2023 niet meer bij aan het saldo van de negatieve grondexploitaties omdat deze grondexploitatie per 31 december 2022 is afgesloten. Tevens is met het openen van de grondexploitaties Lindenlaan en Tochtpad Noordeinde een bedrag in de voorziening gestort.

Bij afsluiting van het project Ter Aar Vernieuwd Verbonden blijkt het daadwerkelijke resultaat van deze grondexploitatie € 220.000 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 2023 op eindwaarde **€31.233.000 negatief**. Ter afdekking van dit verwachte verlies moet dus ruim€ 31,2 miljoen in de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties gereserveerd zijn. Op basis van de actualisatie per 1 januari 2023 moet de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties daarom verlaagd worden met een bedrag van **€ 940.000** (eindwaarde) ten gunste van het Jaarrekeningresultaat 2022. Onderstaand is de berekening voor deze Voorziening weergegeven. Belangrijk is te vermelden dat bij afsluiting de negatieve resultaten van de grondexploitaties Lindelaan, Tochtpad Noordeinde en de Noordse Buurt ten laste van deze voorziening zullen worden gebracht.

Bepaling hoogte Voorziening negatieve saldi grondexploitaties

Voorziening nadelige saldi grondexploitaties		
Saldo per 1 januari 2022		**30.882.000** EW
Toevoeging Lindelaan (opening)		471.000 EW
Toevoeging Tochtpad Noordeinde (opening)		1.040.000 EW
Onttrekking Ter Aar Vernieuwd Verbonden (werkelijk)		-220.000 EW
Saldo per 31 december 2022	A1	**32.173.000** EW
Behoefte actualisatie per 1 januari 2023	B1	**31.233.000** EW
Benodigde verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	C1=B1-A1	**-940.000** EW

Reserve onvoorzien 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 **€ 308.000** Dit leidt tot een verhoging van de Reserve onvoorzien grondexploitaties met **€ 68.000**. Dit bedrag wordt onttrokken uit de Algemene reserve in boekjaar 2022.

Overzicht berekende onvoorzien per complex

	NEGATIEVE COMPLEXEN	NCW 1-1-2023	Berekende onvoorzien
	in miljoenen		
GZ17	Noordse Buurt	-€ 28,1	€ 148.075
GZ104	Lindelaan	-€ 0,4	€ 43.723
GZ105	Tochtpad Noordeinde	-€ 1,1	€ 116.241
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 29,7**	**€ 308.039**

Berekening saldo Reserve onvoorzien grondexploitaties

Saldo per 1 januari 2022	A2	240.000
Totaal behoefte op basis van risicoberekening negatieve complexen per 1 januari 2023	B2	308.000
Benodigde verhoging van de Reserve onvoorzien	C2=A2-B2	**-68.000**

Reserve winstneming

In het kader van de regelgeving van het BBV (besluit, begroting en verantwoording) wordt voor positieve grondexploitaties verplicht tussentijdse winst genomen 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 (die bij de actualisatie 2019 is genomen) 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 is winst genomen bij de Verwondering (€ 661.000) en Schoterhoek II (€ 252.000). Daarnaast is de grondexploitatie Land van Koppen per 31 december 2020 afgesloten waardoor de tussentijds genomen winst (€ 205.000) naar de Algemene reserve is gevloeid. Het bedrag in de Reserve winstneming is daarmee per 1 januari 2021 € 843.000. Bij de actualisatie 2022 is opnieuw tussentijdse winst genomen van € 983.000. Aansluitend wordt er bij de actualisatie 2023 opnieuw tussentijdse winst genomen voor de grondexploitatie Schoterhoek II (€ 223.000). De grondexploitatie De Verwondering is per 31 december 2022 afgesloten waardoor de tussentijds genomen winst (€ 591.000) wordt gestort in de Reserve dekking risico's woningbouw. Het bedrag in de Reserve winstneming is **€ 1.458.000** na de winstneming in 2023.

Berekening saldo Reserve winstneming

	Project	Winstneming 2021	Saldo 2021	Winstneming 2022	Saldo 2022	Winstneming 2023	Saldo 2023
GZ25	De Verwondering	€ 661.000	**€ 591.000**		**€ 591.000**	€ -591.000	**€ -**
GZ26	Schoterhoek II	€ 252.000	**€ 252.000**	€ 983.000	**€ 1.235.000**	€ 223.000	**€ 1.458.000**
GZ93	Land van Koppen	€ -205.000	**€ -**		**€ -**		**€ -**
	TOTAAL RESERVE WINSTNEMING		**€ 843.000**		**€ 1.826.000**		**€ 1.458.000**

Bij de grondexploitatie Schoterhoek II is tussentijdse winst genomen. De totaal genomen tussentijdse winst voor Schoterhoek II wijkt af van het bedrag in de Reserve winstneming, dit komt doordat de Reserve winstneming pas is ingesteld nadat al eerder winst genomen was voor deze grondexploitatie (wat in de Algemene reserve is gestort). Op basis van de eindwaarde van de positieve grondexploitaties is de toekomstig te nemen winst weergegeven.

Berekening toekomstige winstneming

	Project	Afsluiting	Al genomen winst	Nog te nemen winst
GZ26	Schoterhoek II	2024	1.657.000	639.000
GZ29	Buytewech Noord	2026		1.921.000
GZ106	Teylerspark fase 2	2025		567.000

Voorziening afgesloten complexen

Bij het afsluiten van een grondexploitatie resteren vaak nog afrondende werkzaamheden. De budgetten voor deze afrondende werkzaamheden worden vanuit de grondexploitatie overgeheveld naar de Voorziening afgesloten complexen.

Overzicht Voorziening afgesloten complexen

	Stand per 1 januari 2022	Beschikbaar 31 december 2022	Vrijval actualisatie 2023	Toevoeging actualisatie 2023	Stand per 1 januari 2023
Buytewech Oost					
WRM	13.078	978			978
Overige kosten	36.252	32.040			32.040
Plankosten	179	0			0
Teylerspark I					
Planschade	84.211	84.211			84.211
Damstaete					
Planschade	115.197	115.197			115.197
Zuidhoek					
WRM	84.692	51.627	51.627		0
Overige kosten	12.856	12.856	12.856		0
Plankosten	60.505	47.129	47.129		0
Land van Koppen					
Overige kosten	80.071	51.374			51.374
Plankosten	70.493	70.493			70.493
Langeraar Oost					
WRM	328.328	108.181			108.181
Overige kosten	39.466	39.002			39.002
Plankosten	56.312	26.924			26.924
De Verwondering					
WRM				1.416.000	1.416.000
Overige kosten				90.000	90.000
Plankosten				256.348	256.348
Ter Aar Vernieuwd Verbonden					
BRM				74.682	74.682
WRM				446.000	446.000
Overige kosten				75.000	75.000
Plankosten				187.487	187.487
TOTAAL KOSTEN	**981.639**	**640.013**	**111.613,37**	**2.545.517**	**3.073.917**

Bij deze actualisatie worden de grondexploitaties de Verwondering en Ter Aar Vernieuwd Verbonden afgesloten. Voor het project de Verwondering volgen er nog resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken van het plangebied, de ontsluiting en de maatschappelijke kavels. In totaal wordt er vanuit de Verwondering circa € 1.762.000 overgeheveld. Voor het project Ter Aar Vernieuwd Verbonden volgen er resterende werkzaamheden voor het bouw en woonrijp maken van de scholenlocaties. In totaal wordt er vanuit Ter Aar Vernieuwd Verbonden circa € 783.000 overgeheveld.

Daarnaast zijn er voorgaande jaren grondexploitaties afgesloten waarvan nog een budget beschikbaar is. Bij de projecten Buytewech-Oost, Land van Koppen en Langeraar Oost zijn kosten opgenomen voor afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken, overige kosten en plankosten. Voor deprojecten Teylerspark I en Damstaete is budget opgenomen voor het eventueel uitkeren van planschade. Een verzoek kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend. Het beschikbare budget van circa € 112.000 voor het project Zuidhoek kan vrijvallen. De stand van de Voorziening afgesloten complexen is per 1 januari 2023 **€ 3.074.000**.

Reserve reservering woningbouw (R23)

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 woningen financieel mogelijk te maken.

Op 1 januari 2022 was er in de Reserve reservering woningbouw een bedrag van € 3.460.000 beschikbaar. Bij het openen van de grondexploitaties Lindelaan (€ 1.040.000 negatief) en Tochtpad Noordeinde (€ 471.000 negatief) is het negatieve resultaat van de grondexploitatie gedekt door een storting vanuit de Reserve reservering woningbouw naar de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties. Daarmee is er op 31 december 2022 een bedrag van € 1.949.000 beschikbaar. Vanuit de begroting 2023 is er een bedrag van € 1.051.000 gestort in de Reserve reservering woningbouw, waarmee er per 1 januari 2023 een bedrag van **€ 3.000.000** beschikbaar is.

Reserve dekking risico's woningbouw

Met als aanleiding de motie 'Aanvalsplan versnellen binnenstedelijke woningbouw' is op 8 juli 2021 het geamendeerde raadsvoorstel 'Nieuwkoop Bouwt!' vastgesteld. Met dit raadsvoorstel is er een team Woningbouw ingericht om woningbouwprojecten te versnellen. Ook is de Reserve dekking risico's woningbouw ingesteld met als doelstelling: "het afdekken van risico's die voortvloeien uit het opschalen van de capaciteit voor woningbouwontwikkeling. De tekorten en frictiekosten die in de toekomst mogelijk ontstaan als gevolg van de opgeschaalde capaciteit zullen worden gedekt ten laste van deze reserve." De raad heeft besloten dat de omvang van de reserve maximaal € 2.000.000 zal zijn en opgebouwd wordt vanuit de winsten die worden gerealiseerd bij het afsluiten van positieve grondexploitaties.

Bij het afsluiten van de grondexploitatie de Verwondering per 31 december 2022 zal de winstneming van € 591.000 vanuit de Reserve winstneming worden toegevoegd aan de Reserve dekking risico's woningbouw. Daarnaast zal een deel (€ 1.409.000) van het positieve resultaat van de Verwondering worden gestort in de reserve. De stand van de Reserve dekking risico's woningbouw is per 1 januari 2023 **€ 2.000.000**.

Reserve volkshuisvesting (woonfonds) (R41)

Het bedrag in de Reserve 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 Reserve woonfonds is per 1 januari 2023 **€ 1.298.000**.

5.7 WEERSTANDSVERMOGEN

Om eventuele calamiteiten financieel op te vangen moet de gemeente een Weerstandsvermogen aanhouden. Dit Weerstandsvermogen wordt jaarlijks berekend en bijgesteld en is onderdeel van de Programmabegroting en de Jaarrekening. Met behulp van de IFLO-norm wordt de hoogte van het benodigde Weerstandsvermogen van het grondbedrijf berekend op basis van 10% van de boekwaarde, 10% van de nog te maken kosten en met aftrek van de Reserve onvoorzien vanuit de (lopende) grondexploitaties.

De totale boekwaarde van de actieve grondexploitaties bedraagt momenteel € 40,1 miljoen. In onderstaand tabel is de opbouw van de totale boekwaarde weergegeven. 10% van dit bedrag komt neer op **€ 4.007.000.** De totale kosten die de gemeente nog moet maken voor het afsluiten van de grondexploitaties zijn geraamd op € 16,0 miljoen, 10% van dit bedrag is **€ 1.644.000**.

Totaal boekwaarde en totale kosten actieve grondexploitaties

		Cost to complete 1-1-2023	Boekwaarde 1-1-2023
	in miljoenen		
	POSITIEVE COMPLEXEN		
GZ26	Schoterhoek II	931.409	1.601.073
GZ29	Buytewech Noord	8.906.587	4.581.799
GZ106	Teylerspark fase 2	1.539.474	502.152
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**11.377.470**	**6.685.024**
	in miljoenen		
	NEGATIEVE COMPLEXEN		
GZ17	Noordse Buurt	1.458.596	32.000.115
GZ104	Lindelaan	1.810.410	721.474
GZ105	Tochtpad Noordeinde	1.789.103	659.942
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**5.058.109**	**33.381.531**
	TOTAAL ALLE COMPLEXEN	**16.435.579**	**40.066.555**

Op basis van bovenstaande gegevens komt het aandeel in het gewenst weerstandvermogen voor het onderdeel grondexploitaties uit op **€ 5.342.000** (€ 4.007.000 + 1.644.000 - 308.000). Per 1 januari 2022 was dit nog een bedrag van **€ 5.745.000**. Het betreft hier daarom een verlaging van het benodigde weerstandsvermogen van € 403.000. Met dit bedrag kan het onderdeel grondexploitaties bij de bepaling van het gemeentelijke weerstandsvermogen bij de Jaarrekening 2022 worden

verlaagd.

Berekening benodigd Weerstandsvermogen

	Boekwaarde	Kosten
in miljoenen	40,1	16,4
10%	0,1	0,1
Benodigd	**4,0**	**1,6**
Benodigde weerstandsvermogen op basis van IFLO-norm	**5,7**	
Af: opgenomen in voorziening	0,3	
RESTEREND BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN	**5,3**	

5.8 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 2026 met een tekort van € 28,1 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 2022 nog € 27,6 miljoen, waarbij het verschil wordt verklaard door het afsluiten van twee en openen van drie nieuwe grondexploitaties.

Saldo kosten en opbrengsten alle projecten

Totaal projecten	BW	na 2022	2023	2024	2025	2026
in miljoenen						
Totale kosten	-72,6	-15,9	-4,5	-2,9	-4,5	-4,1
Totale opbrengsten	32,6	28,4	7,0	20,2	1,6	-0,5
Totale rente	0,0	-0,5	-0,2	-0,2	-0,1	0,0
Kasstroom (per jaar)	**-40,1**	**12,0**	**2,4**	**17,1**	**-2,9**	**-4,6**
Kasstroom (cumulatief)	**-40,1**		**-37,7**	**-20,6**	**-23,5**	**-28,1**

De tabel geeft weer dat de boekwaarde per 1 januari 2023 € 40,1 miljoen bedraagt. De boekwaarde was per 1 januari 2022 lager, namelijk € 37,8 miljoen. De hogere boekwaarde is het gevolg van het maken van kosten, veel van de opbrengsten staan nog geprognotiseerd voor komende jaren. De boekwaarde zal de komende jaren, bij voortzetting van het beleid, geleidelijk worden afgebouwd naar € 28,1 miljoen.

5.9 JAARREKENING 2022 EN ALGEMENE RESERVE

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2023 heeft gevolgen voor het Jaarrekeningresultaat 2022 en een aantal reserves en voorzieningen. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid ingegaan op de financiële consequenties. Hieronder zijn de consequenties voor het Jaarrekeningresultaat 2022 en de Algemene reserve kort samengevat.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2023 heeft een positief effect van **€ 1.081.000** op het Jaarrekeningresultaat van 2022. Het positieve is als volgt opgebouwd.

Invloed op het Jaarrekeningresultaat 2022

Jaarrekeningresultaat 2022	
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	€ 940.000
Positief eindresultaat grondexploitatie de Verwondering (na storting in Reserve dekking risico's woningbouw)	€ 141.000
Invloed op jaarrekening	**€ 1.081.000**

Deze verbetering wordt veroorzaakt door verlaging van de Voorziening nadelig saldi grondexploitaties en doordat een (klein) deel van het positieve eindresultaat van de grondexploitatie De Verwondering, na afsluiting, wordt meegenomen.

Het restant van het positieve eindresultaat van de grondexploitatie De Verwondering (€ 1.409.000) wordt toegevoegd aan de Reserve dekking risico's woningbouw. Hetzelfde geldt voor de eerder genomen winstneming van de Verwondering. Hierdoor komt de Reserve dekking risico's woningbouw uit op een bedrag van **€ 2.000.000**.

Reserve dekking risico's woningbouw (2022)		
Toevoegen winstneming voor grondexploitatie de Verwondering na afsluiting Grex	€	591.000
Positief eindresultaat grondexploitatie de Verwondering toevoegen aan Reserve	€	1.409.000
Totaal storting in Reserve dekking risico's woningbouw	**€**	**2.000.000**

Door het onttrekken van de eerder genomen (tussentijdse) winst van De Verwondering zal de Reserve winstneming worden verlaagd ondanks de winstneming van Schoterhoek II. De Reserve winstneming zal daardoor met **€ 368.000** worden verlaagd.

Reserve winstneming (2022)		
Winstneming grondexploitatie Schoterhoek II toevoegen aan Reserve winstneming	€	223.000
Vrijval uit Reserve van winstneming voor grondexploitatie de Verwondering na afsluiting Grex	€	-591.000
Totaal onttrekking uit Reserve winstneming	**€**	**-368.000**

Door het vrijvallen van € 112.000 uit de Voorziening afgesloten complexen en het verhogen van € 68.000 aan de Reserve onvoorzien grondexploitaties kan **€ 44.000** worden gestort in de Algemene reserve in het boekjaar 2022.

Storting in de Algemene reserve (2023)

Algemene reserve (2022)		
Verhoging Reserve onvoorzien grondexploitaties ten laste van Algemene Reserve	€	-68.000
Vrijval uit Voorziening afgesloten complexen toevoegen aan Algemene Reserve	€	112.000
Totaal storting in Algemene reserve	**€**	**44.000**

6. De projecten

6.1 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. Deze toelichtingen vormen een uitgebreide weergave van de stand van zaken van de projecten met betrekking tot het programma, de fasering, de kosten en opbrengsten, de verschillenanalyse, de risicoanalyse en de resultaten.

6.2 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.

Buytewech-Oost
De grondexploitatie Buytewech-Oost is per 31 december 2018 afgesloten. Bij het afsluiten van de grondexploitatie was beperkt interesse voor de woonwerkkavels. Inmiddels is er een nieuwe invulling gevonden voor het overgebleven stuk grond. In 2021 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor de locatie de Grendel, waarbij er in twee bouwblokken 16 startersappartementen zullen worden gerealiseerd. De start van de verkoop van de woningen is in het voorjaar van 2022.

Zuidhoek en Meijepark
De grondexploitatie Zuidhoek en Meijepark is per 31 december 2020 afgesloten. In 2021 is de laatste particuliere kavel geleverd en het grootste deel van het woonrijp maken afgerond.

Land van Koppen
De grondexploitatie Land van Koppen is per 31 december 2020 afgesloten. De resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken en de aanpak van de Gerberastraat zijn in 2021 afgerond.

Langeraar Oost
De grondexploitatie Langeraar Oost wordt per 31 december 2021 afgesloten. In 2022 resteren nog de laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken van de fase de Landerij en Langeraarseweg. Ook moeten er nog voetgangersbruggen worden aanlegt naar het naastgelegen plangebied. De laatste particuliere kavel is begin 2022 al overgedragen.

De Verwondering
De grondexploitatie De Verwondering is per 31 december 2022 afgesloten. In 2023 resteren er nog enkele werkzaamheden voor wat betreft het woonrijp maken van het Noordereiland, Zuidereiland, Laan der Verwondering en de maatschappelijke voorziening. Daar bovenop horen hier nog wat plankosten bij die komend jaar verwacht worden.

Ter Aar Vernieuwd Verbonden
De grondexploitatie Ter Aar Vernieuwd Verbonden is per 31 december 2022 afgesloten. Ook voor dit plangebied geldt dat er resterende werkzaamheden zijn voor het bouw- en woonrijp maken van de scholenlocatie, met inbegrip van resterende plankosten.

6.3 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 2022 zijn met alle bedrijven overeenkomsten tot sloop gesloten behoudens één glastuinbouwbedrijf en de maatschappelijke voorziening. Zodra de gronden vrij komen na sloop en sanering, worden de gronden tijdelijk beheerd door lokale agrariërs. Hiervoor worden pachtovereenkomsten sloten. Het saneren, slopen en bouwrijp maken van de verworven grond is in 2022 afgerond.

De gemeente is in 2020 gestart met de aanleg van de paden rondom de Noordse Buurt en de drie accentpunten langs de route als versterking van de belevingswaarde van het gebied. In 2023 wordt dit verder uitgevoerd. Ook wordt in 2023 de grond aan de provincie definitief verkocht voor de aanleg van rietmoeras en bos. Door het nog uit te voeren aanvullende bodemonderzoek heeft dit besluit verdere vertraging opgelopen.

Schoterhoek II
Er is veel lokale belangstelling voor de kavels van Schoterhoek II. Er is veel (vooral lokale) belangstelling voor de kavels. Inmiddels zijn er in totaal 27 kavels verkocht en overgedragen, waarvan 6 kavels in 2020 (of eerder), 16 kavels in 2021 en 5 kavels in 2022. De resterende 5 kavels zijn ook al verkocht onder voorbehoud of gereserveerd en zullen in 2023 worden afgenomen. Het afvalstation is al enige tijd in gebruik en de nieuwe gemeentewerf is in 2022 in gebruik genomen. Het warmtenet is operationeel en het bouwrijp maken van het gebied is afgerond in 2019. Het woonrijp maken volgt in 2023 en 2024 en is grotendeels afhankelijk van de levering van de kavels.

Buytewech-Noord
In 2020 is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan ‘met verbrede reikwijdte’ Buytewech-Noord. Het bestemmingsplan is in november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en begin 2022 gepubliceerd om belanghebbende in de gelegenheid te stellen bezwaar en beroep aan te tekenen bij de Raad van State. Hier is ook gebruik van gemaakt en wordt de zittingsdatum afgewacht. De planning van het bouwrijp maken van het plangebied is afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State. Vooralsnog is de verwachting dat eind 2023 een start kan worden gemaakt met het bouwrijp maken van de hoofdstructuur en de eerste wooneilanden. Ook worden er inmiddels voorbereidende werkzaamheden getroffen voor de selectie van een ontwikkelaar.

Het bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29a, waarin de rotonde is verankerd, is in 2020 in procedure gebracht, vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad en in 2021 voor beroep behandeld door Raat van State Inmiddels is het bestemmingsplan op 16 maart 2022 onherroepelijk geworden, is de verwerving en levering van de grond afgerond en is gestart met de technische voorbereidingen voor de ontsluiting. De Omgevingsvergunning is nog niet onherroepelijk doordat enkele bewoners in bewaar zijn gegaan.

Lindelaan
Er is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en deze heeft samen met de scenariostudie van de stedenbouwkundige visie en regels vijf weken ter inzage gelegen (vanaf 20 mei 2021). Na het behandelen van reacties is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Op 3 februari 2022 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Eind december 2022 is na het doorlopen van een openbare planselectie (tenderprocedure), de overeenkomst met Bolton Ontwikkeling getekend. Zij gaan 65 woningen, bestaande uit drie gebouwen realiseren.

Tochtpad Noordeinde
Het ontwerp bestemmingsplan met het stedenbouwkundig plan heeft begin 2022 ter inzage gelegen en is door de gemeenteraad op 23 juni 2022 vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingediend. Het is nog niet duidelijk wanneer de zitting en afhandeling van het beroep bij de Raad van State plaatsvindt. Om de vertraging van het ingediende beroep zo klein mogelijk te houden wordt de tenderprocedure voor het op de markt brengen van de woningen alvast voorbereid. Zodra de Raad van State een uitspraak heeft gedaan, kan de tenderprocedure worden gestart.

GZ 17 NOORDSE BUURT

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambtelijk opdrachtgever: Peter van Dijk
Opening grondexploitatie: 2006

Projectleider: Govard Slooters
Projectfase: Realisatiefase
Verwachtte sluiting: 2025

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. Het realiseren van doelstelling 2 wordt pas bereikt zodra de inrichting van het watersysteem is gerealiseerd. Dit is een verantwoordelijkheid van het waterschap AGV in samenspraak met het waterschap Rijnland.

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 maatschappelijke voorziening. Eind 2022 is 100% geleverd en gesloopt.

Zodra gronden vrij komen na sloop en sanering, worden de gronden tijdelijk beheerd door 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 2022 is gebleken dat de initiatiefnemers van het project Visvijver niet in staat waren dit te realiseren.

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. Het rietmoeras en 6 hectare van het bos zullen aan de provincie worden verkocht. 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. Ook de realisatie zal gezamenlijk worden aangepakt.

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 was uitgesteld. Inmiddels is het PS-besluit over het in- en uitdeuken gekoppeld aan het Omgevingsbeleid 2020, waarover PS op 16 juni 2021 heeft besloten. Echter, PS heeft hiermee een besluit genomen over de begrenzing van het rietmoeras (27 ha), maar moet nog besluiten over de begrenzing van het NNN-bos.

Inmiddels is wel gestart met het aankoopproces van de gemeentelijke grond door de provincie. Naast het aankoopproces wordt ook in samenwerking met de gemeente gewerkt aan een schetsontwerp, die op 25 januari 2023 is vastgesteld door de stuurgroep. Er zal nu verder gewerkt worden aan het definitief ontwerp.
De ontwikkeling van rietmoeras en bos past binnen het huidige bestemmingsplan voor de Noordse Buurt. Voor het overige deel van de buurt is inmiddels een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. De herziening is voornamelijk consoliderend en zorgt ervoor dat het plan overeenkomt met de huidige situatie van het gebied. Zo worden de maatschappelijk voorziening (Ir. J. Nysinghweg 13) en het glastuinbouwbedrijf (Floraweg 20) bestemd op basis van het huidige gebruik. Verder is een 'Ontmoetingsplaats' mogelijk gemaakt, en hebbe een aantal aanvullende percelen de bestemming 'Agrarisch met Waarden' gekregen. Een van de grootste wijzigingen was het bestemmen van de woonkavels conform de huidige kadastrale situatie omdat dit op veel percelen nog niet het geval was.

Risico's
Zie de risicoanalyse voor een uitgebreide toelichting op de risico's.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik
De Noordse Buurt omvat circa 119 hectare grondgebied. De gemeente heeft de glastuinbouw gesaneerd en heeft daartoe de eigendommen verworven. De woningen in het gebied blijven behouden. Deze woonpercelen staan in het ruimtegebruik opgenomen als 'variabel'. 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 ten tijde van de sanering de mogelijk hebben gekregen om hun woonperceel aan te passen naar maximaal 1.500 m^2. Volgens het vigerende bestemmingsplan mogen er geen extra woonbestemmingen toegevoegd worden in de Noordse Buurt, in de 1^e herziening van het bestemmingplan wordt dit ook gehandhaafd.

De gemeente heeft twee losse woningen als onderdeel van de aankoop van een complex aangekocht. Deze woningen zijn in 2013 weer verkocht.

GZ 26 Schoterhoek II

Portefeuillehouder: Antoinette Ingwersen
Ambtelijk opdrachtgever: Peter van Dijk
Opening grondexploitatie: 2008

Projectleider: Jan Willem van der Linde
Projectfase: Realisatiefase
Verwachtte sluiting: 2024

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 sub regio 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. Deze zijn beide inmiddels enige tijd in gebruik genomen

Het bouwrijp maken is in 2021 afgerond en het warmtenet is aangelegd en in gebruik genomen. 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 is een coöperatie opgericht waar alle bedrijven lid van worden. Onderhoud voor de eerste 5 jaar is meegenomen in de aanbesteding van de aanleg.

De levering van kavels vindt sinds het 4e kwartaal 2020 plaats, er is veel (vooral lokale) belangstelling voor de kavels. Inmiddels zijn er in totaal 27 kavels verkocht en overgedragen, waarvan 6 kavels in 2020 (of eerder), 16 kavels in 2021 en 5 kavels in 2022. De resterende 5 kavels zijn ook al verkocht onder voorbehoud of in optie. De verwachting is dat deze kavels in 2023 worden afgenomen.

Risico's

Het risico van vertraagde uitgifte is niet of nauwelijks meer aanwezig. Verder zijn er geen projectspecifieke risico's te benoemen.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

Voor de locatie moet voor een goede ruimtelijke inpassing een groenstrook worden gerealiseerd. Deze groenstrook is op de kaart ingetekend. Van het totale netto plangebied is circa 68% van het gebied uitgeefbaar voor bedrijfskavels. Daarnaast is 19% groen en 13% verharding.

Programma

Het uitgeefbare gebied meet 63.548 m², dat volledig wordt uitgegeven als bedrijventerrein. Naast het gemeentelijke afvalstation en de gemeentewerf voor de buitendienst worden er 30 bedrijfskavels uitgegeven (in totaal 32 kavels).

GZ 29 Buytewech-Noord

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambtelijk opdrachtgever: Peter van Dijk
Opening grondexploitatie: 2006

Projectleider: Richard Bosboom
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachtte sluiting: 2026

HET PROJECT

Doelstelling

Het toevoegen van 290 nieuwe woningen aan de woningvoorraad van de kern Nieuwkoop. Het bouwprogramma sluit aan op de woningbehoefte van jongeren, jonge gezinnen en senioren. De ontwikkeling levert daarnaast een bijdrage aan de vitaliteit van de kern Nieuwkoop en heeft het plan een recreatieve functie

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. In totaal biedt het project ruimte voor 290 woningen, waarvan maximaal 60 woningen op grond van een private partij.

De grond van de private partij betreft de volkstuinenlocatie, welke ruimte biedt voor maximaal 60 woningen. De afgelopen jaren is gezamenlijk onderzocht op welke wijze de volkstuinenlocatie betrokken kon worden en is er toegewerkt naar een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is op 1 februari 2023 getekend. De consequenties van de anterieure overeenkomst zijn bij de actualisatie per 1 januari 2023 verwerkt.

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

Stand van zaken

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Het project Buytewech-Noord is aangemeld als experiment in het kader van de nieuwe Omgevingswet. In november 2017 is gestart met een uitgebreid participatietraject waarbij het project samen met inwoners gaandeweg is opgebouwd. In 2018 heeft de gemeenteraad besloten om het Vlekkenplan 'Polder' te kiezen als uitgangspunt voor het vastgestelde stedenbouwkundig plan Buytewech-Noord. Voor duurzaamheid is gekozen voor de 'Middenvariant' als uitgangspunt voor een integrale aanpak van duurzaamheid voor Buytewech-Noord.
In 2017 is gestart met een voorstudie rondom de haalbaarheid van diverse ontsluitingen. Dit heeft na participatie met inwoners geresulteerd in het ontwerp van een hoofdontsluiting met een directe aansluiting op de rotonde ter hoogte van de Nieuwveenseweg 29a.

Het bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29a, waarin de ruimtelijke kaders voor de ontsluiting zijn vastgelegd, is in 2020 in procedure gebracht, vervolgens vastgesteld door de raad en in 2021 voor beroep behandeld door Raad van State. Inmiddels is het bestemmingsplan op 16 maart 2022 onherroepelijk geworden, is de verwerving en levering van de grond afgerond en is gestart met de technische voorbereidingen voor de ontsluiting. De Omgevingsvergunning is nog niet onherroepelijk doordat enkele bewoners in bewaar zijn gegaan.

In 2020 is ook gestart met het opstellen van het bestemmingsplan 'met verbrede reikwijdte' Buytewech-Noord. Het bestemmingsplan is in november 2021 door de raad vastgesteld. Begin 2022 is het gepubliceerd om belanghebbende in de gelegenheid te stellen bezwaar en beroep aan te tekenen bij de Raad van State. Hier is ook gebruik van gemaakt en wordt de zittingsdatum afgewacht. De planning van het bouwrijp maken van het plangebied is afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State. Vooralsnog is de verwachting dat in 2023 een start kan worden gemaakt met het bouwrijp maken van de hoofdstructuur en de eerste wooneilanden.

Inmiddels worden de voorbereidende werkzaamheden getroffen voor de selectie van een ontwikkelaar.

Risico's
De tijdige onderkenning van risico's is van groot belang. De belangrijkste risico's zijn:

Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan 'met verbrede reikwijdte' Buytewech-Noord is nog niet onherroepelijk doordat er bezwaar en beroep aangetekend is bij de Raad van State. De zittingsdatum bij de Raad van State wordt nog afgewacht. Dit zorgt voor vertraging van het project.

Milieuaspecten
Door veranderende wetgeving rondom stikstof is het bestemmingsplan Buytewech-Noord vertraagd. Voor stikstof is inmiddels een uitgebreide studie uitgevoerd die in 2021 is afgerond. Hierna kon het bestemmingsplan verder. Inmiddels zijn er ook weer nieuwe richtlijnen (Porthos-uitspraak) met betrekking tot stikstof.

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
Het bouw- en woonrijp maken kan 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 immers 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.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik
Van het totale netto plangebied is circa 29% uitgeefbaar gebied, 32% groen, 16% verharding en 23% water. Bij verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan zal het ruimtegebruik geoptimaliseerd worden.

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**193.025**	**100%**
Variabel		-
Reservering water		-
Buiten beschouwing		-
Netto plangebied	**193.025**	**100%**
Uitgeefbaar	56.592	29%
Bebouwd		-
Verharding	30.221	16%
Groen	62.674	32%
Overig/bijzonder	43.538	23%
Controle Netto	**193.025**	**100%**

Programma
Het uitgeefbare gebied meet 56.592 m². Op basis van het woningbouwprogramma is er ruimte voor 230 woningen (gemeentelijk plangebied). 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
Sociale woningbouw	
1. Sociale huur - grondgebonden	26
2. Sociale huur - wonen met zorg	40
Ontwikkelaar	
3. Betaalbare koop - grondgebonden	17
4. Goedkope koop - appartement	23
5. Betaalbare koop - appartement	24
6. Middeldure huur - appartement	21
7. Middeldure koop - appartement	6
8. Middeldure koop - grondgebonden	20
9. Middeldure huur - grondgebonden	15
10. Dure koop - vrije kavels	23
11. Middeldure koop- grondgebonden	5
12. Duurdere koop - grondgebonden	10
Totaal	**230**

GZ 104 Lindelaan

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambtelijk opdrachtgever: Peter van Dijk
Opening grondexploitatie: 1 maart 2022
Procesmanager: Sheila Bonte
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachtte sluiting: 2025

HET PROJECT

Doelstelling

Het slopen van het oude Ashram College en het toevoegen van nieuwe woningen voor jongeren en ouderen aan de woningvoorraad in de kern Nieuwkoop.

Toelichting

Aanleiding

De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de Visie 'Achterweg Nieuwkoop' (d.d. 6 maart 2003) besloten om rondom de Achterweg zorg en wonen centraal te stellen, en daarbij scholen op kortere of langere termijn te verhuizen naar andere locaties. Inmiddels heeft het Ashram College een nieuw onderkomen gevonden op nabije afstand van de nieuwe locatie, waardoor aan de Lindelaan in Nieuwkoop (voormalig schoolgebouw van het Ashram College met bijbehorende gymzaal) herontwikkeling kan plaatsvinden. Deze herontwikkeling is gestoeld op de eerder vastgestelde Visie Achterweg Nieuwkoop.

De beoogde bebouwing zal gestapeld zijn met appartementen voor zowel ouderen als jongeren. In totaal zullen er maximaal 65 woningen worden gebouwd bestaande uit sociale huurwoningen, middenhuur woningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen. In het plan is veel aandacht voor het behouden van de bestaande bomen, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

Stand van zaken

In februari 2020 is de startnotitie voor de Lindelaan in de raad vastgesteld, waarin is bepaald dat de planontwikkeling opgestart dient te worden. In de startnotitie en het woningbouwprogramma is uitgegaan van minimaal 45 woningen en maximaal 60 woningen.

In de 'Scenariostudie en Ruimtelijke Randvoorwaarden' van december 2020 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie geschetst. Na een verdere uitwerking heeft dit geleid in een voorkeursvariant met een inpassing voor maximaal 65 woningen, waardoor de vrijgekomen locatie maximaal benut kan worden.

Er is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en deze heeft samen met de scenariostudie van de stedenbouwkundige visie en regels vijf weken ter inzage gelegen (vanaf 20 mei 2021). De ontvangen reacties zijn beoordeeld en voorzien van een reactie met acties (opgenomen in de nota van beantwoording). Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan met daarin de stedenbouwkundige visie & regels zes weken ter inzage gelegen (vanaf 4 november 2021). Na deze terinzagelegging is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2022. Inmiddels is het bestemminsplan onherroepelijk.

Eind 2020 is de aanbesteding voor het slopen van het oude Ashram College in gang gezet. De aannemer is geselecteerd (met enige vertraging door de aanwezigheid van de ruige dwergvleermuis en het aspect stikstof) en het gebouw is eind 2021/ begin 2022 gesloopt.

Op 22 december 2022 is, na het doorlopen van een openbare planselectie (tenderprocedure), de overeenkomst met Bolton Ontwikkeling getekend. Zij gaan 65 woningen, bestaande uit drie gebouwen realiseren.

Risico's

In de huidige projectfase is de onderkenning van risico's van groot belang.

De Lindelaan betreft een herontwikkeling in het centrum van Nieuwkoop. Het plangebied is omringt met woningbouw en de locatie is gelegen langs een doorgaande weg. De communicatie richting en met de omgeving zal een belangrijke factor zijn in het succesvol afronden van de ontwikkeling. Er zijn reeds kosten opgenomen voor verkeersmaatregelen rondom het plangebied.

Ruimtegebruik

Van het totale netto plangebied is circa 21% uitgeefbaar gebied, 45% verharding, 34% groen en 3% water.

De beoogde ontwikkeling is ingericht op de inpassing binnen de bestaande bebouwing. Op basis van het ingediend schetsontwerp bestaat de bebouwing uit drie appartementsgebouwen. Het gebouw aan de Achterweg heeft vijf woonlagen en bevat 15 goedkope koopwoningen en 15 betaalbare koopwoning. De twee gebouwen erachter hebben elk drie woonlagen, waarvan de middelste bestaat uit 20 middeldure huur woningen en de achterste uit 15 sociale huur woningen.

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**7.826**	**100%**
Variabel		-
Reservering water		-
Buiten beschouwing	252	3%
Netto plangebied	**7.574**	**97%**
Uitgeefbaar	1.608	21%
Bebouwd		-
Verharding	3.426	45%
Groen	2.540	34%
Overig/bijzonder		-
Controle Netto	**7.574**	**100%**

Programma

Het woningbouwprogramma richt zich op jongeren en ouderen. Op basis van het vastgestelde doelgroepenbeleid bevat het plan een sociaal, goedkoop en betaalbaar programma.

Woningbouw	Aantal
Goedkope koop	15
Betaalbare koop	15
Sociale huur starters	10
Sociale huur ouderen	5
Middenhuur	20
Totaal	**65**

GZ 105 Tochtpad Noordeinde

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambtelijk opdrachtgever: Peter van Dijk
Opening grondexploitatie: 1 juli 2022

Procesmanager: Sheila Bonte
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachtte sluiting: 2026

HET PROJECT

Doelstelling

Het slopen van het oude schoolgebouw Christelijke Daltonschool (CDBS) De Diamant (verder de Diamant) en het toevoegen van nieuwe woningen voor jongeren en ouderen aan de woningvoorraad in de kern Noordeinde. De strook langs de Dobbe zal gelijktijdig worden ontwikkeld.

Toelichting

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 15 oktober 2015 het besluit genomen over het budget voor de nieuwbouw van vier scholen waaronder voor het IKC Zevenhoven/Noordeinde. Inmiddels is het IKC gebouwd en in gebruik genomen, waardoor op de locatie de Diamant (voormalig schoolgebouw de Diamant) herontwikkeling kan plaatsvinden. De strook langs de Dobbe ligt binnen de BSD-contour en zal gelijktijdig ontwikkeld worden.

De beoogde bebouwing zal bestaan uit rug-aan-rug-woningen en appartementen voor starters en levensloopbestendige woningen voor ouderen. In totaal zullen er maximaal 42 woningen worden gebouwd.

In het plan blijft ruimte voor een trapveld op nagenoeg de huidige locatie. De afmetingen van het huidige trapveld (33 x 40 meter) zullen wijzigen naar 22,5 x 27,5 meter. Daarnaast is er aandacht voor het behouden van de groene randen van het dorp door het behouden van de bestaande bomen bij locatie de Diamant en het toepassen van een sloot met een landelijke inpassing bij de Dobbe.

Stand van zaken

In mei 2020 is de startnotitie voor het Tochtpad Noordeinde in de raad vastgesteld, waarin is bepaald dat de planontwikkeling opgestart dient te worden. In de startnotitie en het woningbouwprogramma is uitgegaan van circa 42 woningen.

Om te komen tot het stedenbouwkundig plan Noordeinde (Tochtpad/de Dobbe) is een participatietraject met twee participatierondes georganiseerd. In de eerste participatieronde zijn er vier varianten voorgelegd aan de omgeving. Op basis van de feedback is een voorkeursvariant opgesteld. Deze variant is in de tweede participatieronde wederom voorgelegd aan de omgeving. Naar aanleiding van het participatietraject zijn er enkele aanpassingen doorgevoerd, waaronder het omzetten van vier sociale huurwoningen naar koopwoningen, de maten van het trapveld, toevoegen van een sloot en het parkeren.

Het stedenbouwkundig plan dient als basis voor het opgestelde bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde. Het ontwerp bestemmingsplan met het stedenbouwkundig plan heeft zes weken ter inzage gelegen (vanaf 11 februari 2022). Na deze terinzagelegging is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2022. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en er is beroep ingediend. Het is nog niet duidelijk wanneer de zitting en afhandeling van het beroep bij de Raad van State plaatsvindt.

In juli 2021 is de aanbesteding voor het slopen van het schoolgebouw de Diamant in gang gezet en het gebouw is in oktober 2021 gesloopt.

Om de vertraging van het ingediende beroep zo klein mogelijk te houden wordt de tenderprocedure voor het op de markt brengen van de woningen alvast voorbereid. Zodra de Raad van State een uitspraak heeft gedaan, kan de tenderprocedure worden gestart.

Risico's

In de huidige projectfase is de onderkenning van risico's van groot belang.

De te ontwikkelen locaties worden gezien als entree van het westelijk deel van Noordeinde waardoor er verschillende belangen kunnen ontstaan. In het participatietraject van het stedenbouwkundig plan zijn de omgeving en de omwonenden intensief betrokken. Toch is er vertraging ontstaan door het ingediende beroep tegen het bestemmingsplan.

Door het kiezen voor een andere uitvoeringsmethode ziet het ernaar uit dat er geen extra voorbelasting van de grond plaats hoeft te vinden. Het niet extra voorbelasten

van de grond is wel meegenomen als risico in de risicoanalyse.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

Van het totale netto plangebied is circa 22% uitgeefbaar gebied, 37% verharding, 39% groen en 3% water.

De beoogde ontwikkeling richt zich op een mooie overgang van landschap naar bebouwing en een goede entree voor Noordeinde.

De bebouwing aan de Dobbe zal bestaan uit twee blokken rug-aan-rug-woningen. Op de locatie de Diamant zullen twee rijen van vier levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Daarnaast komt op locatie de Diamant een appartementencomplex bestaande uit twee delen, waarvan het deel nabij de bestaande woningen twee lagen hoog wordt en het andere deel drie lagen hoog.

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**10.777**	**100%**
Variabel		-
Reservering water		-
Buiten beschouwing		-
Netto plangebied	**10.777**	**100%**
Uitgeefbaar	2.329	22%
Bebouwd		-
Verharding	3.935	37%
Groen	4.173	39%
Overig/bijzonder	340	3%
Controle Netto	**10.777**	**100%**

Programma

Het woningbouwprogramma richt zich op jongeren en ouderen en bestaat uit 16 sociale huurwoningen voor starters (rug-aan-rug-woningen), 4 sociale huur rijwoningen voor ouderen (levensloopbestendig), 18 goedkope koop appartementen en 4 betaalbare koop rijwoningen (levensloopbestendig). In afwijking van het integraal woningbouwprogramma en naar aanleiding van het participatietraject zijn er 4 sociale huur rijwoningen (levensloopbestendig) omgezet naar 4 betaalbare koop rijwoningen (levensloopbestendig).

Woningbouw	Aantal
Goedkope koop appartement	18
Betaalbare koop rijwoning	4
Levensloopbestendig (sociaal)	4
Rug-aan-rug-woningen (sociaal)	16
Totaal	**42**

GZ 106 Teylerspark fase 2

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambtelijk opdrachtgever: Peter van Dijk
Opening grondexploitatie: 1 juli 2022
Projectleider: Rebecca van Nie
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachtte sluiting: 2025

HET PROJECT

Doelstelling

Het toevoegen van nieuwe (starters)woningen aan de woningvoorraad in de kern Nieuwveen. Het plan is mede tot stand gekomen naar aanleiding van behoeften, reacties en aandachtspunten vanuit inwoners.

Toelichting

Aanleiding

In 2020 is het project Teylerspark I, waarin 20 sociale huurwoningen zijn gerealiseerd volledig afgerond. Het plangebied van Teylerspark fase 2 (hierna Teylerspark II) ligt ten westen van Teylerspark I, en ten noorden van de Schilkerweg (N462). Met de ontwikkeling van Teylerspark II zal de zuidrand van Nieuwveen stedenbouwkundig worden afgerond.

De beoogde bebouwing zal bestaan uit een mix van Tiny Houses, rug-aan-rug-woningen, tweelaagse rijwoningen, appartementen en kwadrantwoningen. In totaal zullen er 61 woningen worden gebouwd.

Daarnaast wordt tussen het plangebied en de Schilkerweg een park aangelegd. Dit zal een overgang vormen tussen de kern Nieuwveen naar de Schilkerweg. Teylerspark I en II krijgen daarmee een groene en duurzame leefomgeving. Tevens is het een extra kwaliteit voor de wijken achter deze ontwikkelingen.

Stand van zaken

In mei 2017 is de projectenportefeuille uitgebreid naar aanleiding van de sterke behoefte aan woningen binnen de gemeente. Daarbij is de locatie Teylerspark II aangemerkt als een te ontwikkelen plangebied.
In juli 2020 is de startnotitie Teylerspark fase 2 in de raad vastgesteld, waarin is bepaald dat de planontwikkeling opgestart dient te worden. In de startnotitie is uitgegaan van circa 45 woningen. Na de inventarisatie van de risico's en kansen voor de beoogde ontwikkeling is gebleken dat de geurcontour van de AWZI (afvalwaterzuiveringsinstallatie) uitbreiding van het plangebied toeliet. Door de uitbreiding van het plangebied is het mogelijk om 61 woningen te realiseren.

In juli 2021 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Daarvoor is samen met inwoners (waaronder omwonende en woningzoekenden) een participatietraject doorlopen. Op basis van drie varianten is uiteindelijk het ontwerp gebaseerd op een combinatie tussen de varianten. Ook de provincie heeft ingestemd met de ontwikkeling van Teylerspark II.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen (vanaf 3 maart 2022). Na deze terinzagelegging is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2022. Inmiddels is het bestemmingsplan sinds 2 september 2022 onherroepelijk.

De vervolgstap is de selectie van een ontwikkelaar die de woningen gaat bouwen. De verwachting is dat voor de zomer van 2023 een ontwikkelaar geselecteerd wordt. Ook de voorbereidende werkzaamheden op het bouwrijp maken zijn begonnen.

Eind januari 2023 heeft de coöperatie Schoterhoek II in de algemene ledenvergadering besloten geen medewerking te verlenen aan een uitbreiding van het warmtenet naar Teylerspark II.

Risico's

In de huidige projectfase is de onderkenning van risico's van groot belang.

Bij het project Teylerspark II is geen sprake van projectspecifieke risico's. Enkel de standaardrisico's zoals de prijsdalingen in de huidige woningmarkt en de stijgende bouw- en GWW kosten zullen van invloed zijn op het project.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

Van het totale netto plangebied is circa 30% uitgeefbaar gebied, 40% verharding en 30% groen.

Het plan sluit aan op het reeds afgeronde plan Teylerspark I. Aan de andere kant van het plangebied is het project de Verwondering gelegen. Dit plan is in de realisatiefase. Daarnaast wordt het Teylerspark park aangelegd. Het park zal positief bijdragen aan de woonomgeving van de omringende woonwijken van Nieuwveen. Het park is niet meegenomen in het ruimtegebruik van Teylerspark II.

Vanuit het participatietraject is naar voren gekomen dat het wenselijk is om de bebouwing aan de zijdes met de huidige bebouwing (Weegbree en Teylerspark I) zo laag mogelijk te houden. Dit betekent dat de appartementen alleen aan de zijde van het park zijn voorzien.

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**16.753**	**100%**
Variabel		-
Reservering water		-
Buiten beschouwing		-
Netto plangebied	**16.753**	**100%**
Uitgeefbaar	5.015	30%
Bebouwd		-
Verharding	6.773	40%
Groen	4.965	30%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	**16.753**	**100%**

Programma

Het beoogde woningbouwprogramma richt zich op jongeren en bestaat uit 43 goedkope koopwoningen (3 Tiny Houses, 8 rug-aan-rugwoningen en 32 appartementen), en 18 betaalbare koopwoningen (10 tweelaagse rijwoningen en 8 kwadrantwoningen). In het bestemmingsplan is publiekrechtelijk vastgelegd dat 70% van de 61 woningen in de categorie goedkope koop gerealiseerd moet worden. Dit betekent dat de ontwikkelaar zich hier verplicht aan moet houden.

Woningbouw	Aantal
Tiny House	3
Rug-aan-rugwoning	8
Tweelaagse rijwoning	10
Appartement	32
Kwadrantwoning	8
Totaal	**61**

7. Materiele vaste activa – strategische gronden

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.