

GEMEENTE NIEUWKOOP
2026

Openbaar

MEERJAREN-PERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES



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 Marktonwikkelingen	5
2.3 Gemeentelijk beleid	6
2.4 Provinciaal- en rijksbeleid	7
3. Programmering	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Projecten.....	8
3.3 Woningbouwplanning	8
3.4 Fasering.....	9
4. Resultaten actualisatie	10
4.1 Inleiding	10
4.2 Afsluiten grondexploitaties.....	10
4.3 Resultaten positieve grondexploitaties	10
4.4 Resultaten negatieve grondexploitaties	11
4.5 Voorzieningen en reserves.....	12
4.6 Weerstandsvermogen	16
4.7 Overzicht kosten en opbrengsten.....	17
4.8 Jaarrekening 2025 en Algemene reserve	18
5. De projecten	19
5.1 Inleiding	19
5.2 Overzicht afgesloten grondexploitaties	19
5.3 Overzicht en toelichtingen lopende grondexploitaties.....	20
6. Materiele vaste activa – strategische gronden	61

1. KERNBODSCHAP

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 2021 is vastgelegd. Vervolgens worden de grondexploitaties gebundeld in voorliggend Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).

1.2 PROJECTEN



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

De komende jaren ligt de focus op het afronden van (langlopende) projecten, en wordt er gewerkt aan de planvorming van nieuwe projecten. Bij het bedrijventerrein **Schoterhoek II (1)** zal het plangebied in 2026 woonrijp gemaakt worden. Ook wordt naar verwachting de laatste kavel verkocht en overgedragen.

Bij het project **Buytewech-Noord (2)** zijn de eilanden 3 t/m 8 afgegraven. Om het vervangen van de persleiding en voorbelasting mogelijk te maken is de grond economische geleverd aan de ontwikkelaar. In 2026 worden eiland 1 en 2 (sociale huur) bouwrijp gemaakt, waarmee de bouwrijfphase is afgerond. Met de woningcorporatie(s) moet nog een overeenkomst gesloten worden.

Het bestemmingsplan van het project **Vrouwenakker-West (3)** is in 2024 vastgesteld door de raad. Inmiddels zijn de ingestelde beroepen ingetrokken, waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is. Na de grondoverdracht in januari 2025, is de ontwikkelaar gestart met het voorbelasten van de grond.

In juni 2025 is na enige vertraging de ontwikkelaar voor het project **Tochtpad Noordeinde (4)** geselecteerd. Naar verwachting zullen in 2026 de overeenkomsten met de ontwikkelaar en woningcorporatie worden getekend, zodat de ontwikkelaar het ingediende schetsontwerp verder kan uitwerken tot een definitief plan. Ook de uitvoering van het bouwrijp maken van het plangebied start na de ondertekening.

Bij het project **Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1) (5)** is de vergunning (BOPA) verleend en onherroepelijk. Het bouwrijp maken is direct na het verkrijgen van vergunning gestart en in 2025 afgerond. De plaatsing van de woningen door Woondiensten Aarwoude (WDA) is na enige vertraging in februari 2026 begonnen, waarna het plangebied woonrijp gemaakt wordt. Ook bij het project **De Meent (6)** (IKC Woerdense verlaat) is de omgevingsvergunning voor het bouwen van het IKC verleend. Hierna is het Beatrix gebouw gesloopt, het plangebied bouwrijp gemaakt en de bouw van het nieuwe IKC gestart. Dit zal tot medio september/oktober 2026 duren. Na de verhuizing naar de nieuwe school zal de locatie van de oude school gereedgemaakt worden voor woningbouw.

1.3 RESULTATEN

De actualisatie van de grondexploitaties 2026 heeft een positieve invloed van € 3.040.000 op het Jaarrekeningresultaat 2025. Dit wordt veroorzaakt door verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties (€ 689.000) én de positieve resultaten van de af te sluiten grondexploitaties *Lindelaan* (€ 202.000) en *Teylerspark fase 2* (€ 1.060.000). Ook de eerder genomen tussentijdse winst bij *Teylerspark fase 2* zal vrijvallen vanuit de Reserve winstneming. Voorgesteld wordt om deze positieve resultaten bij de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2025 te storten in de Reserve reservering woningbouw (50%) en de Reserve ontsluiting woonwijken (50%). Daarnaast zal de verlaging vanuit de Reserve onvoorzien (€ 112.000) worden gestort in de Algemene Reserve in het boekjaar 2025. Er zal € 2.398.000 winstneming worden toegevoegd aan de Reserve winstneming in het boekjaar 2025. Dit is winstneming bij het project *Buytewech-Noord* (€ 2.774.000), *Vrouwenakker-West* (€ 777.000), het terugdraaien van tussentijdse winst bij *Schoterhoek II* (€ 64.000) én het vrijvallen van tussentijdse winst van *Teylerspark fase 2*.

Bij de positieve grondexploitaties is sprake van een verwacht positief resultaat van € 6,0 miljoen, NCW per 1 januari 2026. De tussentijdse winstneming leidt tot een afroming van het te verwachten positieve resultaat van circa € 5,1 miljoen, NCW per 1 januari 2026. Dit komt doordat voor *Buytewech-Noord* (€ 2.774.000), *Schoterhoek II* (in totaal € 1.801.000) en voor *Vrouwenakker-West* (€ 777.000) verplicht winst is genomen. Ten opzichte van de actualisatie 2025 resulteert dit in een verschil van € 1,8 miljoen, voornamelijk door de winstneming bij *Buytewech-Noord* en *Vrouwenakker-West*. Ook het resultaat van *Buytewech-Noord* en *Tochtpad Noordeinde* zijn flink verbeterd.

Voor de negatieve grondexploitaties is er sprake van een verwacht negatief resultaat van € 1,0 miljoen, NCW per 1 januari 2026. Dit is een verslechtering van circa € 0,2 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

1.4 LEESWIJZER

Het MPG bestaat uit twee delen. In het eerste deel (hoofdstuk 1 tot en met 4) wordt inzicht gegeven in de totaliteit van de financiële resultaten met daarbij de gevolgen voor het Jaarrekeningresultaat 2025 en de Algemene reserve. Daarnaast geeft het eerste deel een toelichting op marktontwikkelingen, woningbehoefte en de programmering van de projecten.

In deel twee (hoofdstuk 5 en 6) 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 2026 van het CPB (Centraal Planbureau) heeft geopolitieke onzekerheid vooralsnog weinig effect op de Nederlandse economie, en groeit deze gematigd dankzij stijgende koopkracht.

De woningprijzen in Nederland zijn in 2025 met gemiddeld 8,6% gestegen ten opzichte van 2024. Deze stijging is vrijwel gelijk aan de stijging in 2024 (8,7%). Daarmee ligt de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Nederland in 2025 op circa € 480.000. De prijzen van nieuwbouw koopwoningen zijn in het derde kwartaal van 2025 met 7,4% gestegen ten opzichte van een jaar eerder (bij bestaande bouw een stijging van 7,8%). De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen ligt hoger met circa € 523.000 in het derde kwartaal van 2025. In 2025 zijn er 239.000 woningen verkocht, dit is 5,5% meer ten opzichte van 2024.

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). Het vertrouwen neemt in het derde kwartaal van 2025 licht af naar een waarde van 95,1, wat net ligt onder de 96,5 van het tweede kwartaal 2025. De scepsis komt vooral van woonconsumenten, die verwachten (en ervaren) een stijging van de rente wat een licht negatief effect heeft op het heersende sentiment.

Regio

In de provincie Zuid-Holland was de stijging in 2025 gelijk aan de landelijke stijging (8,6%) met een gemiddelde verkoopprijs van circa € 469.000. In 2025 zijn er bijna 50 duizend woningen verkocht in de provincie Zuid-Holland, dit is 16,3% meer ten opzichte van 2024.

In 2025 zijn er in de gemeente Nieuwkoop 292 woningen verkocht voor een gemiddeld prijs van € 605.000. De gemiddelde WOZ waarde in de gemeente Nieuwkoop was in 2025 € 489.000. Dit is gemiddeld 2,5% hoger dan een jaar geleden.

Vooruitzichten

ING research verwacht dat het aantal transacties van bestaande woningen in 2026 verder oploopt naar circa 245.000 en in vergelijking met 2025 zijn dit 5.000 transacties meer. Hiermee wordt het vorige record van 2017 overtroffen. Daarnaast blijven ook de prijzen van de woningen in 2026 stijgen met 3,5%, maar zullen deze wel enigszins stagneren. Een groot gedeelte van de transacties zal afkomstig zijn van voormalig huurpanden en tweede woningen. Daarnaast voorziet de ING dat het aantal nieuwbouwwoningen in 2026 ook zal stijgen. Dit zal zorgen voor een betere doorstroming en resulteert in een toename van het aantal bestaande woningen dat te koop zal worden gezet.

De Rabobank verwacht een 4,8% stijging van huizenprijzen voor 2026. De Rabobank gaat ervan uit dat de verkoopgolf van uitgepande huurwoningen zal afvlakken en er weer krapte op de markt ontstaat wat de prijzen, op termijn, doet stijgen. Doordat de verkoopgolf van uitgepande huurwoningen zal afvlakken daalt het aantal transacties ook weer van 240.000 in 2025 naar 227.000 in 2026.

Beide partijen verwachten dat de hogere hypotheekrenten zullen dragen aan het stijgen van de huizenprijzen. Dit komt grotendeels doordat de lonen in 2026 weer stijgen volgens de cao's. Echter spelen de lonen alleen niet een rol in het bepalen van de maximale hypotheek, maar draagt de hypotheekrente hier ook sterk aan bij. Rabobank verwacht dat de hypotheekrente een fractie lager zal liggen dan 4% terwijl de ING juist verwacht dat deze, een fractie hoger ligt. Waarschijnlijk blijft de hypotheekrente stabiel binnen de bandbreedte van 3% tot 4,5%.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

Landelijk zijn tot 2030 981.000 woningen nodig om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Voor gemeente Nieuwkoop geldt dat vanaf 2019 tot en met 2030 1.900 woningen en tot en met 2040 minimaal 2.300 woningen gerealiseerd moeten worden om in de lokale woningbehoefte te kunnen voorzien. In de periode 2023 tot en met 2050 stijgt het aantal 75-plussers en jongeren binnen de gemeente. Er is daarbij een tekort aan betaalbare en passende woningen voor deze doelgroepen.

Versnelling woningbouw

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.

De doorlooptijd van een woningbouwproject is gemiddeld zeven jaar, dat gaf aanleiding om in 2024 voor een langere termijn na te denken over de woningbouwprojecten die nodig zijn om in de lokale woningbehoefte te kunnen voldoen. Op 6 juni 2024 is de 'Strategische koers 2024 – 2040' door de raad vastgesteld, waarin de volgende vraag centraal staat: *“Welke projecten gaan we op korte, middellange en lange termijn oppakken en monitoren om te voorzien in toekomstbestendige, betaalbare en passende woningen, met een goede ontsluiting van de wijk?”*.

Op 11 februari 2026 is de voorgangsbrief naar de gemeenteraad gestuurd, waarin de huidige stand van de projecten en de halfjaarlijkse monitor van de Strategische koers wordt besproken.

Woonbeleid

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.

De huidige Woonvisie is nog van toepassing totdat een volkshuisvestingsprogramma wordt vastgesteld. Als de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt aangenomen zijn gemeenten verplicht om vóór eind 2027 een volkshuisvestingsprogramma te maken.

Om de ambities uit de woonvisie te realiseren is in 2020 (gedeeltelijk geactualiseerd in 2022) het doelgroepenbeleid vastgesteld, bestaande uit een viertal instrumenten:

1. Het eerste instrument is de '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 bouw mogelijkheden 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 de woningbouw categorieën en instandhoudingstermijnen zijn opgenomen. Echter is het hierin opgenomen beleid verouderd door de vaststelling van de Regionale Woonagenda en Rijksbeleid.
4. Als vierde is het 'woonfonds' in 2024 herzien. Het woonfonds is een vereveningsfonds en zorgt ervoor dat er genoeg sociale huurwoningen, middenhuur woningen 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 sociaal te bouwen.

Op 25 april 2024 is de Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop vastgesteld. In de Woonzorgvisie staat omschreven wat er nodig is om voldoende huisvesting en daarbij benodigde zorg en ondersteuning te bieden aan ouderen en aandachtsgroepen. De Woonzorgvisie is opgenomen in het Addendum bij de huidige Woonvisie.

2.4 PROVINCIAAL- EN RIJKSBELEID

In juni 2023 zijn de Regionale Woonagenda 2023 en Huisvestingsverordening 2024 door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld. De Regionale Woonagenda beschrijft de afspraken over woningbouw in de regio over het aantal te bouwen woningen, waar deze moeten komen, wat voor soort woningen het zijn en voor wie. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de doorstroom, het versnellen van de woningbouw, het realiseren van betaalbare woningen en het geven van ruimte aan aandachtsgroepen.

De Huisvestingsverordening omvat afspraken over woonruimteverdeling in de regio. De verordening bepaalt onder andere hoeveel woningen beschikbaar komen voor aandachtsgroepen, maar zorgt er ook voor dat er genoeg woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden.

In maart 2024 is het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting ingediend, die ervoor zorgt dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. De wet moet zorgen voor voldoende betaalbare woningen, kortere procedures en gelijke kansen voor urgent woningzoekende.

Met ingang van 23 februari 2026 is er een nieuw kabinet onder leiding van Rob Jetten. Het kabinet streeft naar de ontwikkeling van 100.000 nieuwe woningen per jaar. Er komen 30 plekken voor nieuwe woningbouwlocaties, gericht op de ontwikkeling van nieuwe wijken. Voor de bouw van deze woningen, waarbij de focus ligt op betaalbare huur- en koop woningen én doorstroming, komt er 1 miljard euro per jaar beschikbaar. Ook wil het kabinet de bouwprocedures verkorten, regelgeving vereenvoudigen en bezwaarprocedures beperken.

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 weergegeven, 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 2025 is de grond van het project *Vrouwenakker-West* overgedragen aan de ontwikkelaar/ bouwer. De grond van het project *Buytewech-Noord* is economisch geleverd aan de ontwikkelaar. De juridische levering volgt later. Ook is er één bedrijfskavel van het project *Schoterhoek II* overgedragen. In totaal staan er per 1 januari 2026, voor de lopende projecten met een grondexploitatie, nog 286 uit te geven woningen geprogrammeerd. Alle woningen (met uitzondering van de flexwoningen) worden met behulp van het uitvoeren van een tenderprocedure via een ontwikkelaar op de markt gezet. De nog uit te geven woningen bevinden zich binnen de projecten *Buytewech-Noord*, *Tochtpad Noordeinde* en *de Meent*. Naast de uit te geven woningbouw staan er bij het project *Schoterhoek II* nog één uit te geven bedrijfskavel geprogrammeerd. De bedrijfskavel is al gereserveerd.

PROJECTEN	Programma totaal aantal	Reeds overgedragen	Verkoop in 2025	Verwachte verkoop	Uitgeefbaar m2
Woningbouw					
GZ 02 Buytewech-Noord	230			2027/2028	47.286
GZ 08 Tochtpad Noordeinde	42			2027	2.329
GZ 11 Vrouwenakker-West	82		82		14.470
GZ 13 De Meent	14			2027	1.157
GZ 14 Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)	18		18		887
Commercieel					
GZ 10 Schoterhoek II	32	30	1	2026	63.548
Maatschappelijk					
GZ 11 Vrouwenakker-West - wonen met zorg	1		1		1.623
TOTAAL WONINGBOUW	386	-	100		66.129
TOTAAL PROJECTEN	419	30	102		131.300

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 niet meegenomen.

Van het totale woningbouwprogramma van 286 woningen per 1 januari 2026 is 30% sociale huur, 13% middeldure huur, 16% goedkope koop, 11% betaalbare koop en 31% middeldure, duurdere of dure koop. Op basis van de actualisatie is de verwachting dat er in de huidige woningbouwprojecten gronden worden geleverd vanaf 2026 tot en met 2028.

WONINGCATEGORIE	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal	in %
Sociale huur	66	20	0	0	0	0	0	86	30%
Middeldure huur	0	0	36	0	0	0	0	36	13%
Dure huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Goedkope koop	0	45	0	0	0	0	0	45	16%
Betaalbare koop	0	31	0	0	0	0	0	31	11%
Middeldure koop	0	29	26	0	0	0	0	55	19%
Duurdere koop	0	10	0	0	0	0	0	10	3%
Dure koop	0	0	23	0	0	0	0	23	8%
TOTAAL	66	135	85	0	0	0	0	286	100%

Tabel 3.2: Woningbouwplanning

In de prestatieafspraken staat opgenomen dat er minimaal 478 sociale huurwoningen aan de voorraad worden toegevoegd in de periode 2019 - 2029. Inmiddels zijn er sinds 2019 in totaal 163 sociale huurwoning opgeleverd, en worden daar tot en met 2028 nog 165 woningen aan toegevoegd (zie tabel 3.3). In nieuwe plannen moeten er nog 150 woningen worden opgenomen.

SOCIALE HUURWONINGEN	PROJECTEN	aantal	jaartal
OPGELEVERD	Teylerspark I	20	2019
	De Verwondering	12	2019
	Damstaete	20	2020
	Land van Koppen	12	2021
	TAVV	16	2022
	Weteringplein	48	2025
	Lindelaan	15	2025
	IKC de Poel	20	2025
	TOTAAL	163	
IN VOORBEREIDING	Flexwonen Ter Aar Noordoost	18	2026
	Buytewech-Noord (OTL)	14	2026
	Buytewech-Noord (gem.)	66	2027
	Vrouwenakker-West	16	2027
	Koetshuisplantsoen	31	2027
	Tochtpad Noordeinde	20	2028
		TOTAAL	165

Tabel 3.3: Sociale woningbouw

3.4 FASERING

In de tabel 3.4 zijn alle lopende grondexploitaties weergegeven met daarbij de ontwikkelingsfase. Een gebiedsontwikkeling kent verschillende fases. In de **initiatiefase** 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 **realisatiefase** 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		Initiatief	Definitie	Ontwerp	Voorbereiding	Realisatie	Nazorg
GZ 02	Buytewech-Noord						
GZ 08	Tochtpad Noordeinde						
GZ 10	Schoterhoek II						
GZ 11	Vrouwenakker-West						
GZ 13	De Meent						
GZ 14	Flexwonen Ter Aar Noordoost						

Tabel 3.4: Fasering projecten

4. Resultaten actualisatie

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt eerst kort ingegaan op het actualisatieproces. Hierna worden de resultaten van de actualisatie van de grondexploitaties 2026 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 2025 en de algemene reserve.

4.2 AFSLUITEN GRONDEXPLOITATIES

Voorgesteld wordt om drie lopende grondexploitatie af te sluiten per 31 december 2025. Het gaat om de grondexploitaties *Lindelaan*, *Teylerspark fase 2* en *IKC de Poel*.

Het project *Lindelaan* sluit af met een positief resultaat van € 202.000 (was begroot € 71.000 positief). Bij het woonrijp maken had de gemeente een aanbestedingsvoordeel. Er volgen nog resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken (straatwerk en groen), hier worden ook (civiele) plankosten voor gereserveerd.

Het project *Teylerspark fase 2* sluit af met een positief resultaat van € 1.060.000 (was begroot € 1.068.000). Daarnaast is er vorig jaar een tussentijdse winst van € 1.089.000 genomen, waardoor het daadwerkelijk resultaat € 2.149.000 is. Er volgen nog resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken, waardoor het straatwerk, het groen en de aanleg van het park. Daar worden ook (civiele) plankosten voor gereserveerd.

Het project *IKC de Poel* sluit af met een negatief resultaat van € 990.000 (was begroot € 989.000 negatief). Voor het project volgen er nog resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken. Dit betreft de betaling van de laatste termijn, onderhoud van het groen, aanpassing van de wadi en het verplaatsten van bomen. Hier worden ook (civiele) plankosten voor gereserveerd. Daarnaast is er budget beschikbaar voor de aankoop van een stuk grond van de kerk, waarop een gedeelte van het schoolplein is aangelegd.

4.3 RESULTATEN POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2025 was het verwachte positieve resultaat van de positieve complexen samen, met tussentijdse winstneming, € 9,8 miljoen, NCW (Netto Contante Waarde). Voorgesteld wordt om de grondexploitaties *Lindelaan* en *Teylerspark fase 2* af te sluiten. Daarnaast is de grondexploitatie *Tochtpad Noordeinde* verplaatst van de negatieve grondexploitaties naar de positieve grondexploitaties. In de onderstaande tabellen zijn deze grondexploitaties buiten beschouwing gelaten (*Lindelaan* en *Teylerspark fase 2*) of meegenomen (*Tochtpad Noordeinde*) bij de vergelijking.

Voorlopige resultaten positieve complexen (zonder tussentijdse winstneming) 2025 – 2026

Zonder rekening te houden met de tussentijdse winstneming is er voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 11,2 miljoen, NCW per 1 januari 2026. Dit is € 1,5 miljoen hoger ten opzichte van vorig jaar. De verschillen worden later verklaard.

POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES zonder tussentijdse winstneming	NCW		Verskil
	1-1-2025	1-1-2026	
in miljoenen			
GZ 02 Buytewech-Noord	€ 7,3	€ 7,9	€ 0,5 Voordeel
GZ 08 Tochtpad Noordeinde	-€ 0,9	€ 0,1	€ 0,9 Voordeel
GZ 10 Schoterhoek II	€ 2,2	€ 2,1	-€ 0,1 Nadeel
GZ 11 Vrouwenakker-West	€ 0,8	€ 0,9	€ 0,1 Voordeel
GZ 13 De Meent	€ 0,3	€ 0,3	€ 0,0 Voordeel
TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	€ 9,7	€ 11,2	€ 1,5 Voordeel

Voorlopige resultaten positieve complexen (met tussentijdse winstneming) 2025 – 2026

Rekening houdend met tussentijdse winstneming is voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 6,0 miljoen, NCW per 1 januari 2026. De tussentijdse winstneming

leidt tot een afroming van het te verwachten positieve resultaat van afgerond circa € 5,1 miljoen (van € 11,2 miljoen zonder tussentijdse winstneming naar € 6,0 miljoen met tussentijdse winstneming), NCW per 1 januari 2026. Dit komt doordat voor *Buytewech-Noord* (€ 2.774.000), *Schoterhoek II* (in totaal € 1.801.000) en voor *Vrouwenakker-West* (€ 777.000) verplichte winst is genomen. Ten opzichte van de actualisatie 2025 resulteert dit in een verschil van € 1,8 miljoen, voornamelijk door de winstneming bij *Buytewech-Noord* en *Vrouwenakker-West* bij deze actualisatie. Ook het resultaat van *Buytewech-Noord* en *Tochtpad Noordeinde* is flink verbeterd.

Volgens de regelgeving voor de accountantscontrole en jaarrekening is de prognose van de positieve grondexploitaties met tussentijdse winstneming leidend.

POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES met tussentijdse winstneming	NCW		Verschil
	1-1-2025	1-1-2026	
in miljoenen			
GZ 02 Buytewech-Noord	€ 7,3	€ 5,2	-€ 2,1 Nadeel
GZ 08 Tochtpad Noordeinde	-€ 0,9	€ 0,1	€ 0,9 Voordeel
GZ 10 Schoterhoek II	€ 0,3	€ 0,3	€ 0,0 Nadeel
GZ 11 Vrouwenakker-West	€ 0,8	€ 0,1	-€ 0,6 Nadeel
GZ 13 De Meent	€ 0,3	€ 0,3	€ 0,0 Voordeel
TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	€ 7,9	€ 6,0	-€ 1,8 Nadeel

Verklaring resultaten

Het resultaat van de grondexploitatie *Buytewech-Noord* is ten opzichte van de actualisatie 2025 met € 2,1 miljoen gedaald. De verklaring hiervoor ligt grotendeels bij de verplichte tussentijdse winstneming (€ 2.774.000). De kosten voor bouw- en woonrijp maken én de ambtelijke (civiele) plankosten zijn gestegen door de opgelopen vertraging in het project omtrent de stikstofproblematiek. De opgelopen vertraging zorgt er ook voor dat de afgesproken indexatie (CPI index per 1 januari 2025) vanuit de koopovereenkomst flink zijn gestegen.

Het resultaat van de grondexploitatie *Tochtpad Noordeinde* is ten opzichte van de actualisatie 2025 met € 0,9 miljoen gestegen. De belangrijkste oorzaak hiervan ligt bij het ingediende grondbod, die aanzienlijk hoger ligt dan het minimale grondbod dat opgenomen is in de tender uitvraag. Daarnaast is er een provinciale subsidie aangevraagd, toegekend en opgenomen als opbrengst. De plankosten zijn licht gestegen door de vertraging die het project heeft opgelopen.

Het resultaat van de grondexploitatie *Schoterhoek II* is ten opzichte van de actualisatie 2024 nagenoeg gelijk gebleven. Echter zorgt een stijging van het woonrijp maken door aanpassingen in het ontwerp, er wel voor dat er € 64.000 van de totale tussentijdse winst teruggedraaid moet worden.

Het resultaat van de grondexploitatie *Vrouwenakker-West* is ten opzichte van de actualisatie 2025 met € 0,6 miljoen gedaald. De verklaring hiervoor ligt grotendeels bij de verplichte tussentijdse winstneming (€ 777.000). Daarnaast zijn de opgenomen planstructurele voorzieningen (verkeersdrempels en aanpassing fietspad) reeds opgenomen in een overeenkomst bij beheer in verband met de dijkverzwaring, en daarom uit de grondexploitatie gehaald.

Het resultaat van de grondexploitatie *De Meent* is ten opzichte van de actualisatie 2025 nagenoeg gelijk gebleven. Er zijn kleine aanpassingen bij de kosten van het bouwrijp maken en de opbrengsten.

4.4 RESULTATEN NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2025 was het verwachte negatieve resultaat van de negatieve complexen samen € 2,6 miljoen, NCW. Voorgesteld wordt om de grondexploitatie *IKC de Poel* af te sluiten. Daarnaast is de grondexploitatie *Tochtpad Noordeinde* verplaatst naar de positieve grondexploitaties. In de onderstaande tabel zijn deze grondexploitaties buiten beschouwing gelaten.

Voorlopige resultaten negatieve complexen 2025 - 2026

Voor de negatieve complexen is er per 1 januari 2026 sprake van een verwacht negatief resultaat van € 1,0 miljoen, NCW. Dit is een verslechtering van circa € 0,2 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES		NCW	NCW	
		1-1-2025	1-1-2026	Vershil
in miljoenen				
GZ 14	Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)	-€ 0,8	-€ 1,0	-€ 0,2 Nadeel
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		-€ 0,8	-€ 1,0	-€ 0,2 Nadeel

Verklaring resultaten

Het resultaat van de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* is ten opzichte van de actualisatie 2025 met € 0,2 miljoen gedaald. De milieukosten zijn hoger door gevonden asbest in de grond. Ook de kosten voor het bouwrijp maken zijn hoger door hogere opruimkosten.

4.5 VOORZIENINGEN EN RESERVES

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

- Voorziening nadelige saldi grondexploitaties;
- Reserve reservering woningbouw;
- Reserve ontsluiting woonwijken;
- Reserve onvoorzien grondexploitaties;
- Reserve winstneming.

Daarnaast worden de 'nog te maken kosten' bij het afsluiten van een grondexploitatie gereserveerd in de Reserve afgesloten grondexploitaties (geopend bij de Decemberwijziging).

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

NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES		NCW	NCW	EW
		1-1-2025	1-1-2026	Variabel
in miljoenen				
GZ 14	Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)	-€ 0,8	-€ 1,0	-€ 1,1
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		-€ 0,8	-€ 1,0	-€ 1,1

Voorziening nadelige saldi grondexploitaties

Op 1 januari 2025 was het totale resultaat van alle negatieve grondexploitaties op eindwaarde tezamen € 2,7 miljoen.

Het negatieve resultaat van *IKC de Poel* draagt niet meer bij aan het saldo van de negatieve grondexploitaties, omdat deze grondexploitatie per 31 december 2025 zal worden afgesloten. Het daadwerkelijke resultaat van de grondexploitatie is € 990.000 negatief. Het verlies wordt aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties onttrokken ter afdekking van het negatieve resultaat.

Het resultaat van *Tochtpad Noordeinde* is bij deze actualisatie niet meer nadelig. Het bedrag van € 832.000 (eindwaarde) dat gedekt werd uit de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties kan vrijvallen.

Voor de negatieve grondexploitatie die ten laste worden gebracht van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties is het totaal te verwachten resultaat per 1 januari 2026 op eindwaarde **€ 1.066.000 negatief**. Ter afdekking van dit verwachte verlies moet dus bijna € 1,1 miljoen in de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties gereserveerd zijn.

Op basis van de actualisatie per 1 januari 2026 kan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties daarom verlaagd worden met een bedrag van **€ 689.000** (eindwaarde). Voorgesteld wordt om dit via de resultaatbestemming van de jaarrekening 2025 te storten in de Reserve reservering woningbouw én de Reserve ontsluiting woonwijken.

Onderstaand is de berekening voor deze Voorziening weergegeven. Enkel het negatieve resultaat van de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* zal ten laste van deze voorziening worden gebracht.

Bepaling hoogte Voorziening negatieve saldi grondexploitaties

Saldo per 1 januari 2025		2.745.000 EW
Onttrekking IKC de Poel (werkelijk)		-990.000 EW
Saldo per 31 december 2025	A1	1.755.000 EW
Behoefte actualisatie per 1 januari 2026	B1	1.066.000 EW
Benodigde verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	C1=B1-A1	-689.000 EW

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 2025 was er in de Reserve reservering woningbouw een bedrag van € 2.983.000 beschikbaar. Bij de actualisatie 2025 is besloten om € 17.000 te storten in de Reserve reservering woningbouw via de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2024. Daarmee is er op 31 december 2025 een bedrag van **€ 3.000.000** beschikbaar.

Voor de verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitatie van € 689.000 bij deze actualisatie wordt voorgesteld om deze via de resultaatbestemming van de jaarrekening 2025 te storten in de Reserve reservering woningbouw (50%) en de Reserve ontsluiting woonwijken (50%). Daarnaast wordt voorgesteld om de positieve resultaten van de af te sluiten grondexploitaties *Lindelaan* (€ 202.000) en *Teylerspark fase 2* (€ 1.060.000) via het jaarrekeningsaldo te storten in de Reserve reservering woningbouw en de Reserve ontsluiting woonwijken. Ook de eerder genomen tussentijdse winst (€ 1.089.000) vanuit de grondexploitatie *Teylerspark fase 2* zal via het jaarrekeningsaldo aan de Reserves worden toegevoegd.

Het bedrag in de Reserve reservering woningbouw in 2026 is daarmee **€ 4.520.000**.

Berekening saldo Reserve reservering woningbouw

Saldo per 1 januari 2025		2.983.000
Storting jaarrekening 2024		17.000
Saldo per 31 december 2025	A3	3.000.000
Positief eindresultaat Lindelaan		101.000
Positief eindresultaat Teylerspark fase 2		530.000
Tussentijdse winst Teylerspark fase 2		544.500
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties		344.500
Totale verhoging nav actualisatie 2026	B3	1.520.000
Stand Reserve reservering woningbouw 2026	C3=A3+B3	4.520.000

Reserve ontsluiting woonwijken

De Reserve ontsluiting woonwijken is ingesteld vanuit het collegeprogramma en is bestemd voor infrastructurele werken gekoppeld aan nieuwe woningbouwlocaties. Uit verkeersonderzoeken vanuit de woningbouwontwikkelingen in Ter Aar en Langeraar is gebleken dat de bestaande infrastructuur onvoldoende capaciteit heeft om de extra verkeersbewegingen te kunnen afwikkelen

Op 1 januari 2025 was er in de Reserve ontsluiting woonwijken een bedrag van **€ 5.000.000** beschikbaar. Dit bedrag is er bij de begroting 2023 in gestort. In de toelichting van de Reserve reservering woningbouw is aangegeven dat er wordt voorgesteld om de verlaging vanuit de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties en de positieve resultaten van Lindelaan en Teylerspark fase 2 (voor 50%) toe te voegen aan de Reserve ontsluiting woonwijken.

Het bedrag in de Reserve ontsluiting woonwijken in 2026 is daarmee **€ 6.520.000**.

Berekening saldo Reserve ontsluiting woonwijken

Saldo per 1 januari 2025		5.000.000
Saldo per 31 december 2025	A4	5.000.000
Positief eindresultaat Lindelaan		101.000
Positief eindresultaat Teylerspark fase 2		530.000
Tussentijdse winst Teylerspark fase 2		544.500
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties		344.500
Totale verhoging nav actualisatie 2026	B4	1.520.000
Stand Reserve reservering woningbouw 2026	C4=A4+B4	6.520.000

Reserve onvoorzien grondexploitaties (R024)

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 **nihil**. Dit leidt tot een verlaging van de Reserve onvoorzien grondexploitaties met **€ 112.000**. Dit bedrag wordt teruggestort in de Algemene reserve in boekjaar 2025.

De verlaging is het gevolg van het afsluiten van de grondexploitatie *IKC de Poel* en het positieve resultaat van de grondexploitatie *Tochtpad Noordeinde*. Bij het project *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* is ook een positief financieel risico opgenomen waardoor er geen bedrag onvoorzien meegenomen hoeft te worden.

Overzicht berekende onvoorziën per complex

NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES		NCW 1-1-2026	Berekende onvoorziën
in miljoenen			
GZ 14	Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)	-€ 1,0	€ 0
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		-€ 1,0	€ 0

Berekening saldo Reserve onvoorziën grondexploitaties

Saldo per 1 januari 2025		112.000
Saldo per 31 december 2025	A2	112.000

Totaal behoefte op basis van risicoberekening negatieve complexen per 1 januari 2026	B2	-
--	----	---

Benodigde verlaging van de Reserve onvoorziën	C2=B2-A2	-112.000
--	-----------------	-----------------

Reserve winstneming (R039)

In het kader van de regelgeving van het BBV (besluit, begroting en verantwoording) wordt voor positieve complexen 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.

Op 1 januari 2025 is het saldo in de Reserve winstneming € 2.755.000. Bij de actualisatie 2026 wordt tussentijdse winst genomen bij de grondexploitatie *Buytewech-Noord* (€ 2.774.000) en *Vrouwenakker-West* (€ 777.000). Deze winst zal toegevoegd worden toegevoegd aan de Reserve winstneming. Bij de grondexploitatie *Schoterhoek II* moet € 64.000 tussentijdse winst worden teruggedraaid. Bij het afsluiten van de grondexploitatie *Teylerspark fase 2* zal de genomen winst van € 1.089.000 vrijvallen uit de Reserve winstneming, en via het jaarrekeningsaldo toegevoegd worden aan de Reserve reservering woningbouw én Reserve ontsluiting woonwijken. Het bedrag in de Reserve winstneming is daarmee **€ 5.153.000** per 1 januari 2026.

Doordat er vóór het instellen van de Reserve winstneming al tussentijdse winst was genomen vanuit de grondexploitatie *Schoterhoek II* is de totaal genomen winst voor deze grondexploitatie hoger, namelijk € 1.801.000.

Berekening saldo Reserve winstneming

POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES	Reserve winstneming 2025	Winstneming 2026	Reserve winstneming 2026	Totaal genomen winstneming	Nog te nemen winst	Afsluiting
GZ 02 Buytewech-Noord		2.774.000	2.774.000	2.774.000	5.534.000	2028
GZ 07 Teylerspark fase 2	1.089.000	-1.089.000				
GZ 08 Tochtpad Noordeinde					64.000	2028
GZ 10 Schoterhoek II	1.666.000	-64.000	1.602.000	1.801.000	301.000	2026
GZ 11 Vrouwenakker-West		777.000	777.000	777.000	1.35.000	2028
GZ 13 De Meent					370.000	2028
TOTAAL RESERVE WINSTNEMING	2.755.000	2.398.000	5.153.000	5.352.000	6.404.000	

Reserve afgesloten grondexploitaties (R038)

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

Overzicht Reserve afgesloten grondexploitaties

		Stand per 1 januari 2025	Beschikbaar 31 december 2025	Vrijval actualisatie 2026	Toevoeging actualisatie 2026	Stand per 1 januari 2026
Noordse Buurt	BRM	56.000	56.000			56.000
	WRM	555.866	555.866			555.866
	Overige kosten	15.000	15.000			15.000
	Plankosten	51.986	40.949			40.949
Lindelaan	WRM				315.000	315.000
	Plankosten				34.000	34.000
Teylerspark fase 2	WRM				432.099	432.099
	Overige kosten				90.000	90.000
	Plankosten				62.500	62.500
IKC de Poel	Verwerven				85.000	85.000
	WRM				155.160	155.160
	Plankosten				20.000	20.000
TOTAAL KOSTEN		678.852	667.815	0	1.193.759	1.861.574

Bij deze actualisatie worden de grondexploitaties *Lindelaan*, *Teylerspark fase 2* en *IKC de Poel* afgesloten. Voor het project *Lindelaan* volgen nog resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken (straatwerk en groen), en bijbehorende (civiele) plankosten. Voor het project *Teylerspark fase 2* volgen ook resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken, waardoor het straatwerk, het groen en de aanleg van het park. Ook daar worden (civiele) plankosten voor gereserveerd. Als laatste wordt er budget gereserveerd voor het project *IKC de Poel*. Er volgen resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken. Dit betreft de betaling van de laatste termijn, onderhoud van het groen, aanpassing van de wadi en het verplaatsten van bomen. Hier worden ook (civiele) plankosten voor gereserveerd. Daarnaast is er budget beschikbaar voor de aankoop van een stuk grond van de kerk (gebouw OKS), waarop een gedeelte van het schoolplein is aangelegd. In totaal wordt er circa € 1.194.000 overgeheveld naar de Reserve afgesloten grondexploitaties.

Daarnaast is bij de vorige actualisatie de grondexploitatie *Noordse Buurt* afgesloten, waarvan nog een budget van circa € 668.000 beschikbaar is. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken (baggerwerkzaamheden), woonrijp maken (rondje Noordse Buurt en aanleg bos) en bijbehorende plankosten volgen nog.

De stand van de Reserve afgesloten grondexploitaties is per 1 januari 2026 € **1.862.000**.

4.6 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 € 6,9 miljoen positief. In onderstaand tabel is de opbouw van de totale boekwaarde weergegeven. 10% van dit bedrag komt neer op € **692.000**. De totale kosten die de gemeente nog moet maken voor het afsluiten van de grondexploitaties zijn geraamd op € 9,3 miljoen. 10% van dit bedrag is € **931.000**.

Op basis van onderstaande gegevens komt het aandeel in het gewenst weerstandvermogen voor het onderdeel grondexploitaties uit op € **239.000** (- € 692.000 + € 931.000 - € 0). Per 1 januari 2025 was dit een bedrag van € 1.787.000. Het betreft hier daarom een forse daling van het benodigde weerstandsvermogen van € 1.548.000. Met dit bedrag zal het onderdeel grondexploitaties bij de bepaling van het gemeentelijke weerstandsvermogen bij de Jaarrekening 2025 worden verlaagd.

Totaal boekwaarde en totale kosten actieve grondexploitaties

		Cost to complete 1-1-2026	Boekwaarde 1-1-2026
in miljoenen			
POSITIEVE COMPLEXEN			
GZ 02	Buytewech-Noord	5.714.400	-8.197.906
GZ 08	Tochtpad Noordeinde	1.324.480	1.326.810
GZ 10	Schoterhoek II	970.813	-522.937
GZ 11	Vrouwenakker-West	325.074	-459.721
GZ 13	De Meent	607.014	244.063
TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN		8.941.781	-7.609.691
in miljoenen			
NEGATIEVE COMPLEXEN			
GZ 14	Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)	371.442	694.125
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		371.442	694.125
TOTAAL ALLE COMPLEXEN		9.313.222	-6.915.566

De forse verlaging van het weerstandsvermogen is voornamelijk een gevolg van de hoge positieve boekwaarde van de grondexploitatie *Buytewech-Noord*. Binnen dit project heeft de economische levering van de grond eind 2025 plaatsgevonden en zijn de opbrengsten boekhoudkundig geboekt. Echter moet de juridische levering nog plaatsvinden. Deze is afhankelijk van het verlenen van de Omgevingsvergunning, die in fases gaat worden aangevraagd door de ontwikkelaar. Mochten er problemen voordoen betreffende de verlening van de Omgevingsvergunning of de aangevraagde natuurvergunning gaan partijen met elkaar om tafel om de (financiële) gevolgen te bespreken.

Berekening benodigd Weerstandsvermogen

	Boekwaarde	Kosten
in miljoenen	-6,9	9,3
10%	0,1	0,1
Benodigd	-0,7	0,9
Benodigde weerstandsvermogen op basis van IFLO-norm	0,2	
Af: opgenomen in voorziening	0,0	
RESTEREND BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN	0,2	

4.7 OVERZICHT KOSTEN EN OPBRENGSTEN

Op basis van de woningbouwplanning in paragraaf 3.3 worden de kosten en opbrengsten voor alle lopende, gemeentelijke grondexploitaties berekend. Het totale saldo van de kosten en opbrengsten is in onderstaande tabel weergegeven. Dit saldo sluit in 2028 met een overschot van € 5,3 miljoen. Dit resultaat sluit aan op de totaaltelling van de eindwaardes van alle grondexploitaties en wordt grotendeels veroorzaakt door het positieve saldo van *Buytewech-Noord*. Bij de actualisatie 2025 was het saldo € 7,7 miljoen, waarbij het verschil wordt verklaard door het afsluiten van grondexploitaties.

Saldo kosten en opbrengsten alle projecten

Totaal projecten	BW	na 2025	2026	2027	2028	2029
in miljoenen						
Totale kosten	-30,3	-9,4	-3,5	-1,3	-4,5	0,0
Totale opbrengsten	37,2	7,7	2,5	4,4	0,8	0,0
Totale rente	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Kasstroom (per jaar)	6,9	-1,6	-1,1	3,1	-3,6	0,0
Kasstroom (cumulatief)	6,9		5,9	9,0	5,3	5,3

De tabel geeft weer dat de boekwaarde per 1 januari 2026 € 6,9 miljoen positief bedraagt. De boekwaarde was per 1 januari 2025 lager, namelijk € 5,6 miljoen negatief. De hogere, positieve boekwaarde is het gevolg van de (economische) levering van gronden bij het project *Buytewech-Noord* en *Vrouwenakker-West*, met als gevolg dat de opbrengsten onderdeel van de boekwaarde zijn geworden. De boekwaarde zal de komende jaren, bij voortzetting van het beleid, geleidelijk worden afgebouwd naar € 5,3 miljoen positief.

4.8 JAARREKENING 2025 EN ALGEMENE RESERVE

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2026 heeft gevolgen voor het jaarrekeningresultaat 2025 én een aantal reserves en voorzieningen. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid ingegaan op de financiële consequenties. Hieronder een korte toelichting op de consequenties voor het Jaarrekeningresultaat 2025, de Reserve reservering woningbouw, de Reserve ontsluiting woonwijken, de Algemene reserve en de Reserve winstneming.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2026 heeft een positief effect van € 3.040.000 op het Jaarrekeningresultaat van 2025. Het positieve resultaat is als volgt opgebouwd.

Jaarrekeningresultaat 2025	
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	689.000
Positief eindresultaat grondexploitatie Lindelaan	202.000
Positief eindresultaat grondexploitatie Teylerspark fase 2	1.060.000
Vrijval tussentijdse winst Teylerspark fase 2	1.089.000
Invloed op jaarrekening	3.040.000

De gemeenteraad wordt voorgesteld om hiervan € 1.520.000 te storten in de Reserve reservering woningbouw én om € 1.520.000 te storten in de Reserve ontsluiting woonwijken, via de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2025 (boekjaar 2026).

Reserve reservering woningbouw (2026)	
Positief eindresultaat grondexploitatie Lindelaan	101.000
Positief eindresultaat grondexploitatie Teylerspark fase 2	530.000
Vrijval tussentijdse winst Teylerspark fase 2	544.500
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	344.500
Totaal storting in Reserve reservering woningbouw	1.520.000

Reserve ontsluiting woonwijken (2026)	
Positief eindresultaat grondexploitatie Lindelaan	101.000
Positief eindresultaat grondexploitatie Teylerspark fase 2	530.000
Vrijval tussentijdse winst Teylerspark fase 2	544.500
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	344.500
Totaal storting in Reserve reservering woningbouw	1.520.000

Als gevolg van deze actualisatie zal een bedrag van per saldo € 112.000 worden gestort in de Algemene Reserve in het boekjaar 2025.

Algemene reserve (2025)	
Verlaging Reserve onvoorzien grondexploitaties	112.000
Totaal storting in Algemene reserve	112.000

Daarnaast zal worden voorgesteld om een bedrag van per saldo € 2.398.000 toe te voegen aan de Reserve Winstneming in het boekjaar 2025.

Reserve winstneming (2025)	
Toevoegen winstneming Buytewech-Noord	2.774.000
Toevoegen winstneming Vrouwenakker-West	777.000
Vrijval uit Reserve door afsluiten Teylerspark fase 2	-1.089.000
Terugdraaien winstneming Schoterhoek II	-64.000
Totaal storting in Reserve winstneming	2.398.000

5. De projecten

5.1 INLEIDING

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

5.2 OVERZICHT AFGESLOTEN GRONDEXPLOITATIES

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

Noordse Buurt

De grondexploitatie de Noordse Buurt is per 31 december 2024 afgesloten. In 2026 volgt de aanbesteding en de uitvoering van het baggeren. Daarnaast is de gemeente in 2020 gestart met de aanleg van de paden rondom de Noordse Buurt. Voor 2026 staat de aanleg (met vertraging door de winter) van het noordelijke en westelijke deel op de planning.

In december 2023 is de grond aan de provincie verkocht voor de aanleg van rietmoeras en bos. Er zal ook een gedeelte van het bos door de gemeente worden aangelegd. In samenwerking met de provincie is gewerkt aan een voorlopig ontwerp voor de totale natuurontwikkeling, die in januari 2023 is vastgesteld door de stuurgroep. In december 2024 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de financiële uitgangspunten en de aanbesteding. Deze aanbesteding voor het baggeren, aanleg natuurgebied én aanleg gemeentebos, is in het najaar van 2025 gegund. In een bouwteam wordt nu de aanleg van het gemeentebos uitgewerkt. De baggerwerkzaamheden zijn gestart en duren naar verwachting tot eind 2026. Na het indrogen van de bagger kan naar verwachting de aanleg van het bos eind 2027 starten, met een verwachte oplevering in 2028.

Lindelaan

De grondexploitatie Lindelaan is per 31 december 2025 afgesloten. Het bouwen van de 65 appartementen is in september 2024 gestart, en zijn medio november 2025 opgeleverd. Hierna is het bouwrijp maken van het plangebied (inclusief de reconstructie van de Lindelaan, Esdoornstraat en Iepenstraat) begonnen. De resterende werkzaamheden van het straatwerk en grond zal waarschijnlijk voor de zomer 2026 uitgevoerd zijn.

Teylerspark fase 2

De grondexploitatie Teylerspark fase 2 is per 31 december 2025 afgesloten. In januari 2024 is de gemeente begonnen met het bouwrijp maken van het plangebied en in november 2024 is de bouw van de 61 woningen gestart. De grondgebonden woningen zijn voor de zomer van 2025 opgeleverd, de appartementen na de zomer. Het woonrijp maken (straatwerk en groen) én de aanleg van het park is inmiddels in uitvoering en zal in 2026 gereed zijn.

IKC De Poel

De grondexploitatie IKC de Poel is per 31 december 2025 afgesloten. Het oude schoolgebouw is in april 2024 gesloopt, met vertraging door de aanwezigheid van vleermuizen. Hierna is het plangebied bouwrijp gemaakt voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden. In juni 2024 is de bouw het IKC en het appartementengebouw begonnen. Het schoolgebouw is inmiddels in gebruik en de huurwoningen zijn in september 2025 opgeleverd. De aanleg van het schoolplein is grotendeels afgerond.

5.3 OVERZICHT EN TOELICHTINGEN LOPENDE GRONDEXPLOITATIES

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

Buytewech-Noord

Het bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29a, waarin de ruimtelijke kaders voor de ontsluiting zijn vastgelegd, is in 2020 in procedure gebracht, vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad en in 2021 voor beroep behandeld door Raad van State. Het bestemmingsplan is in maart 2022 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan 'met verbrede reikwijdte' Buytewech-Noord is in november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Ook hier is beroep tegen ingesteld. Na de zitting in december 2023 bij de Raad van State zijn de ingestelde beroepen ongegrond verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Na het selecteren van de ontwikkelaar is de overeenkomst voor het realiseren van woningen op eilanden 3 t/m 8 in 2024 getekend. Om het vervangen van de persleiding en voorbelasting mogelijk te maken is de grond economisch geleverd aan de ontwikkelaar. Op de eilanden 1 en 2 worden sociale huurwoning gerealiseerd. Met de woningcorporatie(s) moet nog een overeenkomst gesloten worden.

Inmiddels is het project volop in realisatie genomen. De hoofdontsluiting met een aansluiting op de rotonde 'Het Station' (N231) is afgerond, de bouwweg is gerealiseerd en de eilanden zijn afgegraven. In 2026 worden de eilanden 1 en 2 naar verwachting bouwrijp gemaakt, waarmee de bouwrijfphase is afgerond. De bouw van de woningen is gefaseerd vanaf 2026. Het woonrijp maken loopt door tot en met 2028.

Tochtpad Noordeinde

Het stedenbouwkundig plan dient als basis voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in juni 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Hier is beroep tegen ingesteld. De ingestelde beroepen zijn in december 2023 ongegrond verklaard door de Raad van State. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk. In juni 2025 is na enige vertraging de ontwikkelaar geselecteerd. Naar verwachting zullen in 2026 de overeenkomsten met de ontwikkelaar en woningcorporatie worden getekend, zodat de ontwikkelaar het ingediende schetsontwerp verder kan uitwerken tot een definitief plan. Ook de uitvoering van het bouwrijp maken van het plangebied start na de ondertekening.

Schoterhoek II

Er is veel lokale belangstelling voor de kavels van Schoterhoek II. Inmiddels zijn er in totaal 31 kavels verkocht en overgedragen, waarvan 6 kavels in 2020 (of eerder), 16 kavels in 2021, 5 kavels in 2022, 3 kavels in 2023 en 1 kavel in 2025. De resterende kavel is gereserveerd en wordt naar verwachting afgenomen in 2026. Het warmtenet is operationeel en het bouwrijp maken van het gebied is afgerond in 2019 (met het aanleggen van de inritten in 2020 en 2021). Het woonrijp maken volgt in 2026.

Vrouwenakker-West

In februari 2022 is de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West door de raad vastgesteld. Dit betreft een ontwikkelvisie op hoofdlijnen met de vier thema's: groen, gezamenlijkheid, geluid en gezondheid. Bij het project Vrouwenakker-West is ervoor gekozen om de woningbouwopgave vroegtijdig naar de markt te brengen om marktpartijen middels een aanbesteding in te laten schrijven.

De marktpartij is in juni 2023 geselecteerd en is verantwoordelijk voor het opstellen van het Voorlopig en Definitief ontwerp, het bestemmingsplan, de Omgevingsvergunning, het (vervolg op het) participatietraject, het saneren en bouwrijp maken van het gebied, de realisatie van de woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte. In juli 2023 is de participatie voor de inrichting van het gebied gestart. De doelstelling van deze fase is uitwerking van het Voorlopig Ontwerp tot een Definitief Ontwerp.

Het bestemmingsplan is op 6 juni 2024 vastgesteld. Inmiddels zijn de ingestelde beroepen ingetrokken, waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is. Na de grondoverdracht in januari 2025, is de ontwikkelaar gestart met het voorbelasten van de grond.

De Meent

De huidige basisschool de Meent zal na het openen van het nieuwe IKC Woerdense Verlaat (op het naastgelegen perceel) worden gesloopt en het perceel zal vrijkomen voor woningbouw, waarvoor deze grondexploitatie is geopend. In december 2022 is het stedenbouwkundig kader IKC Woerdense

Verlaat door de raad vastgesteld. Het stedenbouwkundig kader is in samenspraak met de omgeving opgesteld en geeft de ruimtelijke kaders voor het plan. Voor de woningbouw is vanuit de kern behoefte aan kleine betaalbare eengezinswoningen en appartementen. In februari 2024 is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Na intrekking van het ingediende beroep, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Inmiddels is de omgevingsvergunning voor het bouwen van het IKC verleend. Begin 2025 is het Beatrix gebouw (dat staat op de locatie van het toekomstige IKC) gesloopt, het plangebied bouwrijp gemaakt en de bouw van het nieuwe IKC gestart. Dit zal tot medio september/oktober 2026 duren. Na de verhuizing naar de nieuwe school zal de locatie van de oude school gereedgemaakt worden voor woningbouw.

Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)

In december 2023 besloot de gemeenteraad dat de locatie Ter Aar Noordoost bestemd is als locatie voor flexwoningen. De Geschikte Peer is begin 2025 verhuist naar een nieuwe locatie aan de Veldweg in Ter Aar. De gemeenteraad heeft in juni 2024 ingestemd met het inrichtingsplan voor 42 flexwoningen en geld beschikbaar gesteld voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie voor fase 1 (18 woningen). Woondiensten Aarwoude (WDA) is reeds in het bezit van 18 bestaande flexwoningen, die in 2022 zijn aangeschaft met het oog op het voorzien in tijdelijke woningbouw. Ze zijn tijdelijke opgeslagen op grond van de gemeente. In november 2024 is een overeenkomst met WDA getekend en zijn partijen overeengekomen om de flexwoningen voor een periode van maximaal 15 jaar te plaatsen op de locatie Ter Aar Noordoost.

Inmiddels is de vergunning (BOPA) verleend en onherroepelijk. De bodemsanering en het bouwrijp maken is direct na het verkrijgen van vergunning gestart en in 2025 afgerond. De plaatsing van de woningen door Woondiensten Aarwoude (WDA) is na enige vertraging in februari 2026 begonnen, waarna het plangebied woonrijp gemaakt wordt

GZ 02 Buytewech-Noord

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg
Opening grondexploitatie: 2006

Procesmanager: Richard Bosboom
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachte sluiting: 2028

HET PROJECT

Doelstelling

Het toevoegen van 290 nieuwe woningen aan de woningvoorraad van de kern Nieuwkoop. Het bouwprogramma is breed en sluit aan op de woningbehoefte van jongeren, jonge gezinnen en senioren. De ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de vitaliteit van de kern Nieuwkoop.

Toelichting

Aanleiding

In het verleden heeft de gemeente grond aangekocht voor de ontwikkeling van Buytewech-Noord. Het rijk en de provincie hebben ingestemd met de bouw van 430 extra woningen ten behoeve van de transformatie van de Noordse Buurt. Een deel hiervan (66 woningen) wordt gerealiseerd binnen het project Buytewech-Noord. In totaal biedt het project ruimte voor 290 woningen, waarvan 60 woningen op grond van een private partij.

De grond van de private partij betreft de voormalige volkstuintenlocatie. De afgelopen jaren is toegewerkt naar een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar, die uiteindelijk op 1 februari 2023 is gesloten. Momenteel realiseert deze partij de woningen. Alle woningen zijn verkocht.

Binnen de gemeente is er een brede vraag naar een diversiteit aan woningtypen. Deze behoeften wordt goed ingevuld binnen Buytewech-Noord. Daarnaast is binnen het plan 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. 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 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 over de haalbaarheid van mogelijke 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. Het bestemmingsplan is op 16 maart 2022 onherroepelijk geworden en is het project in uitvoering gekomen.

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. Hier is beroep tegen ingesteld. Na de zitting op 21 december 2023 bij de Raad van State zijn de ingestelde beroepen op 14 februari 2023 ongegrond verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

De tenderprocedure om een ontwikkelaar te selecteren voor de eilanden 3 tot en met 8 is afgerond en in afwachting van realisatie. De gemeente is in gesprek met Woningstichting Nieuwkoop (WSN) voor het realiseren van 66 sociale huurwoningen op de eilanden 1 en 2.

Inmiddels is het project volop in realisatie. De hoofdontsluiting met een aansluiting op de rotonde 'Het Station' (N231) is afgerond, de bouwweg is gerealiseerd en de eilanden zijn afgegraven. Om de huidige persleiding te vervangen (eiland 1 t/m 4) en voorbelasting mogelijk te maken is in december 2025 de grond onder de eilanden 3 t/m 8 economisch geleverd aan de projectontwikkelaar. De gronden kunnen dan ook feitelijk in gebruik genomen worden. In 2026 zijn de eilanden 1 en 2 naar verwachting bouwrijp gemaakt, waarmee de bouwrijpfase is afgerond.

Risico's

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

Stikstof

Door continue veranderende wetgeving rondom stikstof is het bestemmingsplan Buytewech-Noord vertraagd. Er is destijds een

uitgebreide studie uitgevoerd en afgerond. Sindsdien blijven er nieuwe richtlijnen en uitspraken komen met betrekking tot stikstof. Naast de eerdere Porthos-uitspraak, is er eind 2024 een uitspraak gedaan door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarmee de jurisprudentielijn over intern salderen is gewijzigd. Dit heeft gevolgen (vertraging) voor bouwprojecten in de nabijheid van Natura 2000 gebieden zoals Buytewech-Noord. Een Natuurvergunning voor het gehele plan is inmiddels aangevraagd.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

De locatie Buytewech-Noord is gelegen aan de Noordrand van Nieuwkoop, voorbij Park Buytewech. Aan de andere kant van het park ligt Buytewech-Oost.

Het plan bestaat uit in totaal 12 wooneilanden, waarvan 4 eilanden in bezit van een private partij (project genaamd 'Krekenlanden'). De resterende 8 wooneilanden zijn gemeentelijk eigendom. Inmiddels is voor de eilanden 3 t/m 8 een ontwikkelende partij geselecteerd (project genaamd 'Buyteleven'). De eilanden 1 en 2 zijn gereserveerd voor sociale woningbouw (WSN). Tussen de eilanden blijven duidelijk zichtlijnen vanuit de bestaande wijken naar het open polderlandschap. Naast het reeds aanwezig Park Buytewech wordt een centraal park aangelegd.

Ruimtegebruik	Opp (m ²)	Opp (%)
Bruto plangebied	161.928	100%
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	161.928	100%
Uitgeefbaar	47.286	29%
Bebouwd	-	-
Verharding	31.759	20%
Groen	58.691	36%
Overig/bijzonder	24.192	15%
Controle Netto	161.928	100%

Programma

In de Strategische koers 2024-2040 (d.d. 6 juni 2024) is het herijkte woningbouwprogramma opgenomen. Op het gemeentelijke plangebied worden 230 woningen gebouwd, dat uitgaat van verschillende woonconcepten en aansluit op het woonbeleid van de gemeente Nieuwkoop.

Bij het vaststellen van het minimale grondbod is ervoor gekozen om 30 middeldure koopappartementen om te zetten naar

Bouw- en woonrijp maken

Het bouw- en woonrijp maken kan zorgen voor grote financiële schommelingen. Naarmate het plan meer vorm krijgt en tot uitvoering komt, is er ook meer zicht op het 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. Inmiddels is een gedeelte van het bouwrijp maken uitgevoerd.

middeldure grondgebonden woningen. De redenen hiervoor zijn de hogere bouwkosten van appartementen, maar vooral ook een betere aansluiting bij de beoogde doelgroepen en de markt. Voor de realisatie van grondgebonden woningen is ook voldoende ruimte beschikbaar in het plangebied.

Woningbouw	Aantal
Sociale woningbouw	
0. Sociale huur - grondgebonden (starters)	32
0. Sociale huur - appartement (zorggeschikt)	34
Ontwikkelaar	
1. Betaalbare koop - grondgebonden	17
2. Goedkope koop - appartement	23
3. Middeldure koop - grondgebonden	24
4. Middeldure huur - appartement	21
5. Middeldure koop - grondgebonden	6
6. Middeldure koop - grondgebonden	20
7. Middeldure huur - grondgebonden	15
8. Dure koop - vrije kavels	23
9. Middeldure koop- grondgebonden	5
10. Duurdere koop - grondgebonden	10
Totaal	230

Kosten en opbrengsten

Kosten

- De verwervingskosten (totaal € 2,8 miljoen) bestaan uit de boekwaarde van de gronden. De gronden zijn ingebracht vanuit de materiele vaste activa naar de grondexploitatie. Daarnaast zijn er gronden aangekocht/ geruimd ten behoeve van de ontsluiting (Nieuwveenseweg 29a).
- De milieukosten omvat kosten voor ecologische- en bodem onderzoeken en het saneren van slootdempingen.
- De kosten bouw- en woonrijp maken zijn geraamd door een extern ingenieursbureau op basis van het gedetailleerd vlekkenplan. De raming wordt jaarlijks geactualiseerd. Er zijn extra kosten opgenomen voor het vervangen van de persleiding en de verbreding van de sloot.
- De planstructurele voorzieningen bestaan uit het aanleggen van de rotonde (voorbelaasting en realisatie) en het

versterken van de biodiversiteit van Park Buytewech.

- Onder de overige kosten is een stelpost opgenomen van circa € 500.000 voor het uitkeren van eventuele planschade.
- De planvorming is geraamd op basis van de plankostenscan van het Ministerie van BZK, waarbij rekening is gehouden met de procedures die nog doorlopen moeten worden.
- De post financieringslasten bestaan uit de rentelasten op de boekwaarde.
- Per 1 januari 2026 moet er een verplichte tussentijdse winst van € 2.774.000 worden genomen. De winstneming is als extra kostenpost in de grondexploitatie opgenomen.

Opbrengsten

- De grondopbrengsten van de koopwoningen zijn vastgesteld op € 17,1 miljoen (exclusief indexatie) en zijn ruim boven het in de tender meegenomen minimale groundbod.
- De grondopbrengsten van de sociale huurwoningen zijn circa € 1,4 miljoen (op basis van de 'grondprijfsafspraken sociale huurwoningen 2024').
- De overige opbrengsten bestaan uit tijdelijk inkomsten uit pacht.
- Voor de aanleg van de rotonde is een subsidieaanvraag gedaan bij de provincie. De aanvraag is toegekend en daarmee draagt de provincie voor € 112.000 bij aan de aanleg van de rotonde. Eind 2022 is vanuit de provincie ook een subsidie van € 250.000 toegekend ten behoeve van het bouwen van sociale huurwoningen.
- Door het tekenen van de anterieure overeenkomst met de private partij ten behoeve van de ontwikkeling van de volkstuintenlocatie en het voorterrein ontvangt de gemeente een exploitatiebijdrage, die in de grondexploitatie wordt ingebracht.

Fasering

Momenteel bevindt het plan zich in de voorbereidingsfase. Het bestemmingsplan is in

november 2021 door de raad vastgesteld. Op 21 december 2023 heeft er een zitting plaatsgevonden voor de ingestelde beroepen bij de Raad van State. Op 14 februari 2024 zijn de ingestelde beroepen ongegrond verklaard met uitzondering van de wijkfunctie met kleine horeca. Deze is op basis van afstemming tijdens de zitting uit het plan gehaald. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Om het plangebied te ontsluiten is in 2022 en 2023 een extra aansluiting op de rotonde N231 gerealiseerd. In 2023 is de hoofdontsluiting bouwrijp gemaakt en daarna zijn de eilanden afgegraven. In 2026 staat het bouwrijp maken van eiland 1 en 2 gepland.

De bouw van de woningen is gefaseerd vanaf 2027. Het woonrijp maken loopt door tot en met 2028.

Resultaat

Met de fasering zoals in de vorige paragraaf toegelicht en de parameters voor kosten, opbrengsten en rente worden kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet.

Door de verplichte tussentijdse winstneming verslechtert het (administratieve) saldo van de grondexploitatie. Om het effect op het resultaat aan te tonen geven wij de netto contante waarde en de eindwaarde *met* en *zonder* verplichte winstneming weer.

Het te verwachten resultaat netto contante waarde met winstneming is per 1 januari 2026 circa € 5,2 miljoen positief. De eindwaarde is per 31 december 2028 circa € 5,5 miljoen positief.

Het te verwachten resultaat netto contante waarde zonder winstneming is per 1 januari 2026 circa € 7,9 miljoen positief. De eindwaarde is per 31 december 2028 € 8,3 miljoen positief.

In deze toelichting is het resultaat met tussentijdse winstneming verder leidend.

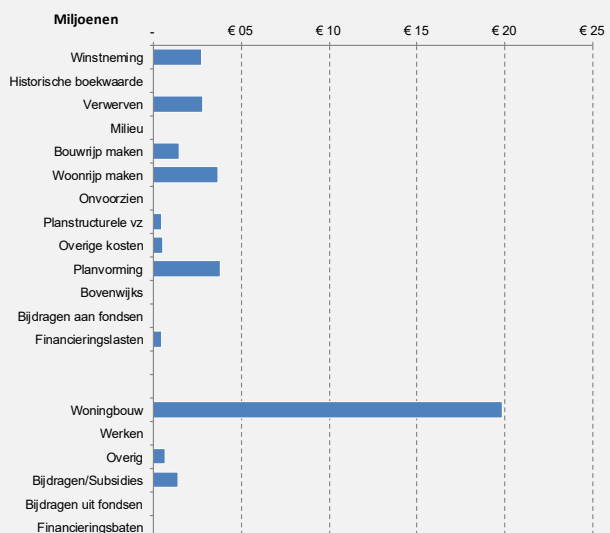
Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	GZ02 Buytewech Noord
Gemeentekern	Nieuwkoop
Deelproject	0
Datum	5-feb-2026
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2026
Loop tijd	(3 jaar)
Resultaat prijspeil	€ 5.841.988
Resultaat netto contant	€ 5.214.696



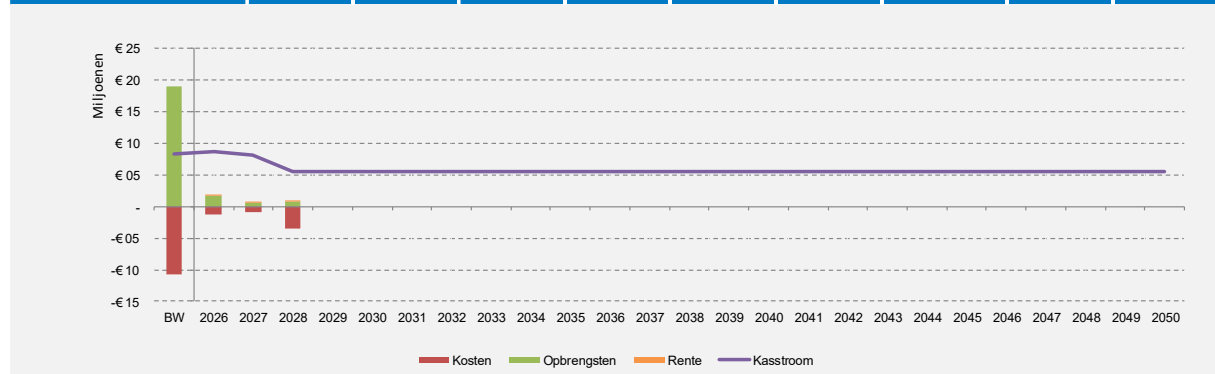
Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	161.928	100%
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	161.928	100%
Uitgeefbaar	47.286	29%
Bebouwd	-	-
Verharding	31.759	20%
Groen	58.691	36%
Overig/bijzonder	24.192	15%
Controle Netto	161.928	100%

Vastgoed	Won (#)	Won (%)	Opp/Won (m²)	Opp Tot (m²)	Opp Tot (%)	Grondpr/m²	Grondpr/Won.	Grondprijs
EG Sociaal huur	32	48%	100	3.200	61%	€ 242	€ 24.187	€ 773.984
EG Goedkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Middelduur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Duur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Vrije Kavel	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Sociaal	34	52%	60	2.040	39%	€ 324	€ 19.467	€ 661.878
MG Goedkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Middelduur	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Duur	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedrijven	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantoren	-	-	-	-	-	-	-	-
Commercieel	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet-commercieel	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal (prijspeil)	66			5.240				1.435.862

Financieel prijspeil	Boekwaarde	Raming	Totaal
Kosten			
Winstneming	€ 2.774.000	-	€ 2.774.000
Historische boekwaarde	-	-	-
Verwerven	€ 2.803.581	-	€ 2.803.581
Milieu	€ 101.730	-	€ 101.730
Bouwrijp maken	€ 1.106.396	€ 365.000	€ 1.471.396
Woonrijp maken	€ 86.067	€ 3.619.594	€ 3.705.661
Onvoorzien	-	-	-
Planstructurele vz	€ 444.545	-	€ 444.545
Overige kosten	€ 8.367	€ 507.500	€ 515.867
Planvorming	€ 2.919.873	€ 914.195	€ 3.834.068
Bovenwijks	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-
Financieringslasten	€ 460.508	-	€ 460.508
Totale kosten	-€ 10.705.068	-€ 5.406.289	-€ 16.111.357
Opbrengsten			
Woningbouw	€ 17.120.000	€ 2.763.421	€ 19.883.421
Werken	-	-	-
Overig	€ 670.953	-	€ 670.953
Bijdragen/Subsidies	€ 1.112.020	€ 286.951	€ 1.398.971
Bijdragen uit fondsen	-	-	-
Financieringsbaten	-	-	-
Totale opbrengsten	€ 18.902.973	€ 3.050.372	€ 21.953.345
Saldo prijspeil	€ 8.197.906	-€ 2.355.917	€ 5.841.988
Index kosten	-	-€ 377.983	-€ 377.983
Index opbrengsten	-	€ 0	€ 0
Rente	-	€ 69.873	€ 69.873
Saldo eindwaarde	€ 8.197.906	-€ 2.664.028	€ 5.533.877
Saldo NCW			€ 5.214.696



Financieel geïndexeerd	CW	Boekw	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TtI geïndex.
Kosten									
Winstneming	€ 2.636.021	€ 2.774.000	-	-	-	-	-	-	€ 2.774.000
Historische boekwaarde	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verwerven	€ 2.664.131	€ 2.803.581	-	-	-	-	-	-	€ 2.803.581
Milieu	€ 96.670	€ 101.730	-	-	-	-	-	-	€ 101.730
Bouwrijp maken	€ 1.404.090	€ 1.106.396	€ 372.228	-	-	-	-	-	€ 1.478.624
Woonrijp maken	€ 3.744.660	€ 86.067	€ 541.516	€ 560.462	€ 2.780.486	-	-	-	€ 3.968.532
Onvoorzien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Planstructurele vz	€ 422.434	€ 444.545	-	-	-	-	-	-	€ 444.545
Overige kosten	€ 520.908	€ 8.367	€ 173.344	€ 181.143	€ 188.388	-	-	-	€ 551.242
Planvorming	€ 3.706.381	€ 2.919.873	€ 273.097	€ 191.649	€ 521.959	-	-	-	€ 3.906.577
Bovenwijks	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financieringslasten	€ 437.603	€ 460.508	-	-	-	-	-	-	€ 460.508
Totale kosten	€ 15.632.897	€ 10.705.068	€ 1.360.185	€ 933.254	€ 3.490.833	-	-	-	€ 16.489.340
Opbrengsten									
Woningbouw	€ 18.881.389	€ 17.120.000	€ 1.435.862	€ 498.808	€ 828.751	-	-	-	€ 19.883.421
Werken	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig	€ 637.580	€ 670.953	-	-	-	-	-	-	€ 670.953
Bijdragen/Subsidies	€ 1.328.625	€ 1.112.020	€ 286.951	-	-	-	-	-	€ 1.398.971
Bijdragen uit fondsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financieringsbaten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale opbrengsten	€ 20.847.594	€ 18.902.973	€ 1.722.813	€ 498.808	€ 828.751	-	-	-	€ 21.953.345
Saldo geïndexeerd									
Saldo geïndexeerd	€ 5.214.696	€ 8.197.906	€ 362.628	-€ 434.446	-€ 2.662.083	-	-	-	€ 5.464.005
Rente	-	-	€ 22.954	€ 24.034	€ 22.885	-	-	-	€ 69.873
Saldo NCW	€ 5.214.696	€ 8.197.906	€ 8.583.487	€ 8.173.075	€ 5.533.877	€ 5.533.877	€ 5.533.877	€ 5.533.877	€ 5.533.877



VERSCHILLENVERKLARING

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik is niet gewijzigd.

Programma

Het programma is niet gewijzigd.

Kosten en opbrengsten Winstneming

Op basis van de voortgang van het project, kosten en opbrengsten kan er tussentijdse winst genomen worden. In 2025 zijn de opbrengsten (economische levering) grotendeels binnengekomen, waardoor er een tussentijdse winst van € 2.774.000 moet worden genomen.

Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor het bouwrijp maken van eiland 1 en 2 én de kosten voor het woonrijp maken zijn hoger geraamd dan vorig jaar, door de opgelopen vertraging vanuit Van Wijnen en WSN.

Plankosten

De plankosten zijn ongeveer 1,5 ton hoger door de opgelopen vertraging en de hogere civiele plankosten.

Opbrengsten woningbouw

In 2025 heeft de economische levering (opbrengsten zijn boekhoudkundig binnen gekomen) van de grond aan Van Wijnen (ontwikkelaar) plaatsgevonden. Echter moet de daadwerkelijke betaling en de juridische levering nog plaatsvinden. Door de opgelopen vertraging in het project en de afgesproken indexatie (CPI index per 1 januari 2025) vanuit de koopovereenkomst zijn de opbrengsten gestegen.

Indexatie

De indexatie van de opbrengsten is verplaatst naar de post 'opbrengsten'. Verder is er geen index voor de opbrengsten opgenomen.

De rentebaten zijn gestegen door de hogere positieve boekwaarde. De economische levering van de grond (en de opbrengst) heeft eerder plaatsgevonden dan vorig jaar is geraamd waardoor zowel de boekwaarde als de daadwerkelijk rente hoger zijn.

Fasering

De fasering is vanwege de vertraging door de stikstofproblematiek met één jaar verlengd.

VERSCHILLENANALYSE			
Oppervlak (ha)	2025	2026	Vershil
Bruto plangebied	16,2	16,2	-
Variabel	-	-	-
Reservering water	-	-	-
Buiten beschouwing	-	-	-
Netto plangebied	16,2	16,2	-
Uitgeefbaar	4,7	4,7	-
Bebouwd	-	-	-
Verharding	3,2	3,2	-
Groen	5,9	5,9	-
Overig/bijzonder	2,4	2,4	-
Totaal	16,2	16,2	-
Programma	2025	2026	Vershil
EG Sociaal huur (won)	32	32	-
EG Goedkoop (won)	17	17	-
EG Middelduur (won)	70	70	-
EG Duur (won)	10	10	-
EG Vrije Kavel (won)	23	23	-
MG Sociaal (won)	34	34	-
MG Goedkoop (won)	23	23	-
MG Middelduur (won)	21	21	-
MG Duur (won)	-	-	-
Bedrijven (m ²)	-	-	-
Kantoren (m ²)	-	-	-
Commercieel (m ²)	-	-	-
Niet-commercieel (m ²)	-	-	-
Totaal woningbouw	230	230	-
Financieel	2025	2026	Vershil
Kosten (mln.)			
Winstneming	-	€ 2,8	+€ 2,8
Historische boekwaarde	-	-	-
Verwerven	€ 2,8	€ 2,8	-
Mlieu	€ 0,1	€ 0,1	-
Bouwrijp maken	€ 1,4	€ 1,5	+€ 0,1
Woonrijp maken	€ 3,6	€ 3,7	+€ 0,1
Onvoorziën	-	-	-
Planstructurele vz	€ 0,4	€ 0,4	-
Overige kosten	€ 0,5	€ 0,5	-
Planvorming	€ 3,7	€ 3,8	+€ 0,2
Bovenwijks	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-
Financieringslasten	€ 0,4	€ 0,5	-
Totale kosten	€ 13,0	€ 16,1	+€ 3,1
Opbrengsten (mln.)			
Woningbouw	€ 18,5	€ 19,9	+€ 1,4
Werken	-	-	-
Overig	€ 0,7	€ 0,7	-
Bijdragen/Subsidies	€ 1,4	€ 1,4	-
Bijdragen uit fondsen	-	-	-
Financieringsbaten	-	-	-
Totale opbrengsten	€ 20,6	€ 22,0	+€ 1,4
Saldo prijspeil	€ 7,6	€ 5,8	-€ 1,8
Indexkosten	-€ 0,3	-€ 0,4	-
Index opbrengsten	€ 0,5	€ 0,0	-€ 0,5
Rente	€ 0,0	€ 0,1	+€ 0,1
Saldo eindwaarde	€ 7,8	€ 5,5	-€ 2,2
Saldo (NCW)	€ 7,3	€ 5,2	-€ 2,1

RISICOANALYSE

Voor Buytewech-Noord is een risicoanalyse opgesteld. Alleen de noemenswaardige risico's waarvan de kans groot genoeg is om op te treden zijn opgenomen.

Standaardrisico's

De meeste risico's in de lijst zijn algemeen beschreven en vallen onder de lijst met standaardrisico's die terug te vinden is in het MPG (Meerjarenperspectief Grondexploitaties) in het hoofdstuk Risico's.

Projectspecifieke risico's

De projectspecifieke risico's zijn reeds beschreven bij 'het project' onder risico's.

Omdat deze grondexploitatie een positief geraamd (financieel) eindresultaat heeft leveren de risico's geen post op in de bestemmingsreserve onvoorzien grondexploitaties.

RISICO'S							
Groepering	Incident	Oorzaak	Gevolg	Trefkans	Effect (€)	Kans x Effect	Maatregel
BWRM	Incidentele stijging kosten materiaal (bwrn)	Incidentele stijging kosten grondstoffen (bwrn) of vraag naar werken	Stijging kosten bouw- en woonrijp maken 10%	50%	€ 398.459	€ 199.230	Exogeen. Alleen bouwstroom eigen projecten goed afstemmen.
BWRM	Andere werkwijzen/eisen op basis van stikstofwetgeving	Hogere eisen aan de werkwijze van de bouwfase (bijv. werken met elektrisch materieel)	Meer kosten civiel	80%	€ 398.459	€ 318.768	Accepteren
Opbrengsten	Provinciale subsidie beschikking verloopt door vertraging project	Vertraging in het project	Subsidie vervalt (gedeeltelijk)	40%	€ 250.000	€ 100.000	Provincie op de hoogte houden en het plan faseren/ knippen
Planvorming	Nieuwe stikstofwetgeving	Stikstofberekening laat geen ontwikkeling toe	Vertraging in de ontwikkeling of wijziging programma	40%	€ 276.342	€ 110.537	Accepteren
TOTAAL					€ 1.323.261	€ 728.534	

GZ 08 Tochtpad Noordeinde

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg
Opening grondexploitatie: 1 juli 2022

Procesmanager: Marjolein van de Ven
Projectfase: Ontwerpfase
Verwachte sluiting: 2028

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 worden er 42 woningen 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 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.

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.

Het stedenbouwkundig plan dient als basis voor het opgestelde bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde. Het ontwerp bestemmingsplan (met daarin het stedenbouwkundig plan) heeft eerst zes weken ter inzage gelegen. Vervolgens is het bestemmingsplan op 23 juni 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Hier is beroep tegen ingesteld. De ingestelde beroepen zijn op 20 december 2023 ongegrond verklaard door de Raad van State. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Na enige vertraging is in het derde kwartaal van 2024 de tenderprocedure gestart. In juni 2025 is een ontwikkelaar geselecteerd en is het project gegund aan Kwakkenbos. Op dit moment zijn de overeenkomsten tussen Woondiensten Aarwoude (WDA), Kwakkenbos en de gemeente nog niet getekend, omdat WDA nog aanpassingen wenst.

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 zijn de omgeving en de omwonenden intensief betrokken.

Op dit moment is er vertraging doordat de overeenkomsten nog niet getekend kunnen worden. De overeenkomsten zijn vooraf goedgekeurd door WDA en waren onderdeel van de tenderdocumenten. Toch kan WDA nog niet tot ondertekening overgaan, zij werpen bewaren op die niet eerder kenbaar waren gemaakt.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

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 (m ²)	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).

Kosten en opbrengsten

Kosten

- De verwervingskosten bestaan uit de boekwaarde van de gronden (€ 51.290).
- De milieukosten omvat de sloopkosten en milieukundige onderzoeken.
- De kosten bouw- en woonrijp maken zijn geraamd door de gemeente op basis van het schetsontwerp.
- Onder de overige kosten zijn kosten opgenomen voor het uitkeren van planschade en gemeentelijke heffingen.
- De planvorming is geraamd op basis van de plankostenscan van het Ministerie van BZK, waarbij rekening is gehouden met de

procedures die nog doorlopen moeten worden.

- De post financieringslasten bestaan uit de rentelasten op de boekwaarde.

Opbrengsten

- De grondopbrengsten van de koopwoningen zijn vastgesteld op € 2.024.350 (exclusief indexatie) en zijn ruim boven het in de tender meegenomen minimale grondbod.
- De grondopbrengsten van de sociale huurwoningen zijn circa € 484.000 (op basis van de 'grondprijzafspraken sociale huurwoningen 2024').

Fasering

Momenteel bevindt het plan zich in de ontwerpfase. Het bestemmingsplan (met daarin het stedenbouwkundig plan) is 23 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad (gelijktijdig met het openen van de grondexploitatie) en is door de uitspraak van de Raad van State op 20 december 2023 inmiddels onherroepelijk.

De voorbereidingen voor het bouwrijp maken van het plangebied zijn direct na de uitspraak van de Raad van State gestart. De uitvoering daarvan start na het ondertekenen van de overeenkomsten. Naar verwachting is dit in het tweede kwartaal van 2026.

Na het ondertekenen van de overeenkomsten zal de ontwikkelaar het ingediende schetsontwerp verder uitwerken tot een definitief plan, vraagt de omgevingsvergunning aan en zet uiteindelijk de woningen in de verkoop.

De bouw van de woningen is gefaseerd in 2027. Vervolgens zal het woonrijp maken naar verwachting plaatsvinden in 2028. De plankosten zijn gefaseerd over de jaren 2026 tot en met 2028.

Resultaat

Met de fasering zoals in de vorige paragraaf toegelicht en de parameters voor kosten, opbrengsten en rente worden kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet.

Het te verwachten resultaat netto contante waarde is per 1 januari 2026 circa € 60.000 positief. De eindwaarde is per 31 december 2028 circa € 64.000 positief.



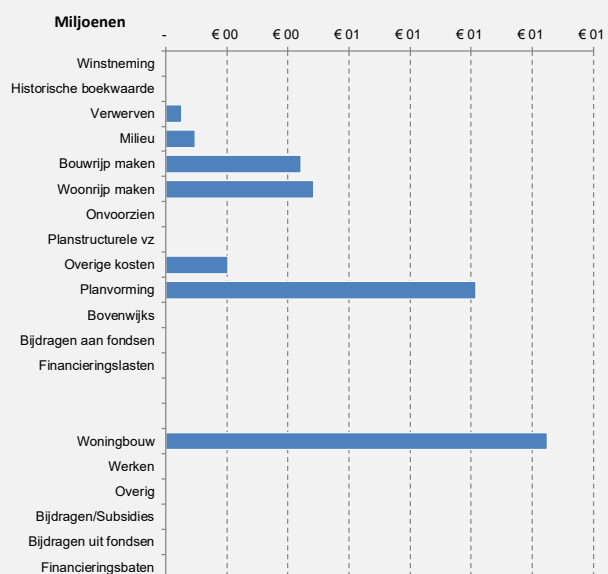
Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	GZ 08 Tochtpad Noordeinde
Gemeentekern	Noordeinde
Deelproject	0
Datum	5-feb-2026
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2026
Looptijd	(3 jaar)
Resultaat prijspeil	€ 36.154
Resultaat netto contant	€ 59.967



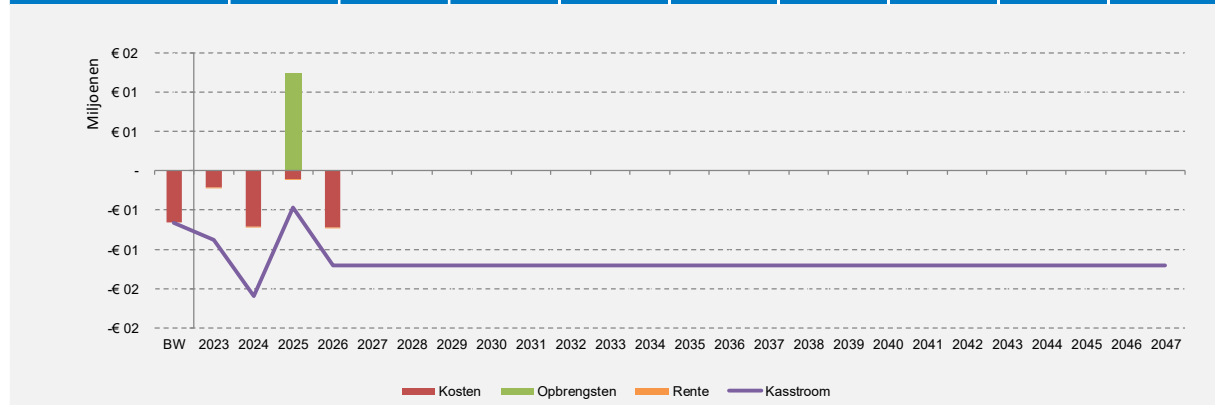
Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	10.777	100%
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	10.777	100%
Uitgeefbaar	2.329	22%
Bebouwd	-	-
Verharding	3.935	37%
Groen	4.173	39%
Overig/bijzonder	340	3%
Controle Netto	10.777	100%

Vastgoed	Won (#)	Won (%)	Opp/Won (m²)	Opp Tot (m²)	Opp Tot (%)	Grondpr/m²	Grondpr/Won..	Grondprijs
EG Sociaal huur	20	48%	41	824	43%	€ 587	€ 24.187	€ 483.740
EG Goedkoop	4	10%	62	248	13%	€ 1.484	€ 92.016	€ 368.064
EG Middelduur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Duur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Vrije Kavel	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Sociaal	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Goedkoop	18	43%	48	864	45%	€ 1.917	€ 92.016	€ 1.656.286
MG Middelduur	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Duur	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedrijven	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantoren	-	-	-	-	-	-	-	-
Commercieel	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet-commercieel	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal (prijspeil)	42			1.936				€ 2.508.090

Financieel prijspeil	Boekwaarde	Raming	Totaal
Kosten			
Winstneming	-	-	-
Historische boekwaarde	-	-	-
Verwerven	€ 51.291	-	€ 51.291
Milieu	€ 95.286	-	€ 95.286
Bouwrijp maken	€ 7.000	€ 400.000	€ 407.000
Woonrijp maken	-	€ 470.000	€ 470.000
Onvoorzien	-	-	-
Planstructurele vz	-	-	-
Overige kosten	€ 149.233	€ 80.000	€ 229.233
Planvorming	€ 1.015.785	€ 295.125	€ 1.310.910
Bovenwijks	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-
Financieringslasten	€ 8.216	-	€ 8.216
Totale kosten	-€ 1.326.810	-€ 1.245.125	-€ 2.571.936
Opbrengsten			
Woningbouw	-	€ 2.508.090	€ 2.508.090
Werken	-	-	-
Overig	-	-	-
Bijdragen/Subsidies	-	€ 100.000	€ 100.000
Bijdragen uit fondsen	-	-	-
Financieringsbatan	-	-	-
Totale opbrengsten		€ 2.608.090	€ 2.608.090
Saldo prijspeil	-€ 1.326.810	€ 1.362.965	€ 36.154
Index kosten	-	-€ 72.225	-€ 72.225
Index opbrengsten	-	€ 106.837	€ 106.837
Rente	-	-€ 7.129	-€ 7.129
Saldo eindwaarde	-€ 1.326.810	€ 1.390.447	€ 63.637
Saldo NCW			€ 59.967



Financieel geïndexeerd	CW	Boekw	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Ttl geïndex.
Kosten									
Winstneming	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Historische boekwaarde	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verwerven	€ 48.739	€ 51.291	-	-	-	-	-	-	€ 51.291
Milieu	€ 90.546	€ 95.286	-	-	-	-	-	-	€ 95.286
Bouwrijp maken	€ 393.201	€ 7.000	€ 407.922	-	-	-	-	-	€ 414.922
Woonrijp maken	€ 481.489	-	-	-	€ 510.960	-	-	-	€ 510.960
Onvoorzien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Planstructurele vz	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	€ 222.670	€ 149.233	€ 27.325	€ 28.555	€ 29.697	-	-	-	€ 234.809
Planvorming	€ 1.261.079	€ 1.015.785	€ 150.671	€ 67.256	€ 94.966	-	-	-	€ 1.328.677
Bovenwijks	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financieringslasten	€ 7.807	€ 8.216	-	-	-	-	-	-	€ 8.216
Totale kosten	€ 2.505.533	€ 1.326.810	€ 585.918	€ 95.810	€ 635.622	-	-	-	€ 2.644.161
Opbrengsten									
Woningbouw	€ 2.471.003	-	-	€ 2.614.927	-	-	-	-	€ 2.614.927
Werken	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdragen/Subsidies	€ 94.496	-	-	€ 100.000	-	-	-	-	€ 100.000
Bijdragen uit fondsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financieringsbaten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale opbrengsten	€ 2.565.499	-	-	€ 2.714.927	-	-	-	-	€ 2.714.927
Saldo geïndexeerd									
Saldo geïndexeerd	€ 59.967	-€ 1.326.810	-€ 585.918	€ 2.619.116	-€ 635.622	-	-	-	€ 70.766
Rente	-	-	-€ 3.715	-€ 5.366	€ 1.952	-	-	-	-€ 7.129
Saldo NCW	€ 59.967	-€ 1.326.810	-€ 1.916.443	€ 697.307	€ 63.637	€ 63.637	€ 63.637	€ 63.637	€ 63.637



VERSCHILLENANALYSE

Ruimtegebruik en programma

Het programma en ruimtegebruik zijn niet gewijzigd.

Kosten en opbrengsten

Planvorming

De plankosten zijn licht gestegen door de vertraging die het project heeft opgelopen. Daardoor zijn de kosten voor ambtelijke inzet gestegen.

Opbrengsten woningbouw

Het ingediende grondbod (€ 2,0 miljoen) is aanzienlijk hoger dan het minimale grondbod (€ 1,1 miljoen) dat opgenomen was in de tenderuitvraag. De reden hiervoor is

afhankelijk van onder andere de opgenomen VON prijzen, de bouwkosten en de oppervlakte van de te bouwen woningen.

Bijdragen/ subsidies

De provinciale subsidie 'Knelpuntenpot' voor de bouw van sociale huurwoningen is aangevraagd, toegekend en opgenomen in de grondexploitatie.

Fasering

De fasering van het project is met een half jaar verlengd, door de opgelopen vertraging. De kosten van het woonrijp maken vallen geheel in 2028.

VERSCHILLENANALYSE			
Oppervlak (ha)	2025	2026	Vershil
Bruto plangebied	1,1	1,1	-
Variabel	-	-	-
Reservering water	-	-	-
Buiten beschouwing	-	-	-
Netto plangebied	1,1	1,1	-
Uitgeefbaar	0,2	0,2	-
Bebouwd	-	-	-
Verharding	0,4	0,4	-
Groen	0,4	0,4	-
Overig/bijzonder	0,0	0,0	-
Totaal	1,1	1,1	-
Programma	2025	2026	Vershil
EG Sociaal huur (won)	20	20	-
EG Goedkoop (won)	4	4	-
EG Middelduur (won)	-	-	-
EG Duur (won)	-	-	-
EG Vrije Kavel (won)	-	-	-
MG Sociaal (won)	-	-	-
MG Goedkoop (won)	18	18	-
MG Middelduur (won)	-	-	-
MG Duur (won)	-	-	-
Bedrijven (m ²)	-	-	-
Kantoren (m ²)	-	-	-
Commercieel (m ²)	-	-	-
Niet-commercieel (m ²)	-	-	-
Totaal woningbouw	42	42	-
Financieel	2025	2026	Vershil
Kosten (mln.)			
Winstneming	-	-	-
Historische boekwaarde	-	-	-
Verwerven	€ 0,1	€ 0,1	-
Milieu	€ 0,1	€ 0,1	-
Bouwrijp maken	€ 0,4	€ 0,4	-
Woonrijp maken	€ 0,5	€ 0,5	-
Onvoorzien	-	-	-
Planstructurele vz	-	-	-
Overige kosten	€ 0,2	€ 0,2	-
Planvorming	€ 1,2	€ 1,3	+€ 0,1
Bovenwijks	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-
Financieringslasten	€ 0,0	€ 0,0	-
Totale kosten	€ 2,4	€ 2,6	+€ 0,1
Opbrengsten (mln.)			
Woningbouw	€ 1,6	€ 2,5	+€ 0,9
Werken	-	-	-
Overig	-	-	-
Bijdragen/Subsidies	-	€ 0,1	+€ 0,1
Bijdragen uit fondsen	-	-	-
Financieringsbatens	-	-	-
Totale opbrengsten	€ 1,6	€ 2,6	+€ 1,0
Saldo prijspeil	-€ 0,9	€ 0,0	+€ 0,9
Index kosten	-€ 0,1	-€ 0,1	-
Index opbrengsten	€ 0,1	€ 0,1	-
Rente	-€ 0,0	-€ 0,0	-
Saldo eindwaarde	-€ 0,9	€ 0,1	+€ 1,0
Saldo (NCW)	-€ 0,9	€ 0,1	+€ 0,9

RISICOANALYSE

Voor Tochtpad Noordeinde is een risicoanalyse opgesteld. Alleen de noemenswaardige risico's waarvan de kans groot genoeg is om op te treden zijn opgenomen.

Standaardrisico's

De meeste risico's in de lijst zijn algemeen beschreven en vallen onder de lijst met standaardrisico's die terug te vinden is in het MPG (Meerjarenperspectief Grondexploitaties) in het hoofdstuk Risico's.

Projectspecifieke risico's

De projectspecifieke risico's zijn reeds beschreven bij 'het project' onder risico's.

Omdat deze grondexploitatie een positief geraamd (financieel) eindresultaat heeft leveren de risico's geen post op in de bestemmingsreserve onvoorzien grondexploitaties.

RISICO'S							
Groepering	Incident	Oorzaak	Gevolg	Trefkans	Effect (€)	Kans x Effect	Maatregel
BWRM	Incidentele stijging kosten materiaal (bwrn)	Incidentele stijging kosten grondstoffen (bwrn) of vraag naar werken	Stijging kosten bouw- en woonrijp maken 10%	25%	€ 87.000	€ 21.750	Exogeen. Alleen bouwstroom eigen projecten goed afstemmen
Planvorming	Daling kwaliteit woonomgeving omwonende	Veel bezwaren op bestemmingsplan	Stijging kosten planschade	20%	€ 80.000	€ 16.000	Uitvoeren planschadeonderzoek
Planvorming	Schadeclaim van ontwikkelaar door vertraging.	Ontwikkelaar wil graag de kosten door vertraging gedekt hebben.	Vertraging kosten 1 jr + € 50.000	50%	€ 57.282	€ 28.641	Bemiddelen ontwikkelaar en woningcorporatie en gezamenlijk oplossingen zoeken
Planvorming	Schadeclaim van ontwikkelaar bij afhaken.	Ontwikkelaar wil graag de gemaakte kosten gedekt hebben.	Vertraging kosten 1 jr + € 100.000	40%	€ 107.282	€ 42.913	Bemiddelen ontwikkelaar en woningcorporatie en gezamenlijk oplossingen zoeken
Planvorming	Ontwikkelaar haakt af en opnieuw tenderen.	Ontwikkelaar trekt zich terug door vertraging/communicatie met woningcorporatie.	Vertraging kosten 1 jr + € 50.000	50%	€ 57.282	€ 28.641	Bemiddelen ontwikkelaar en woningcorporatie en gezamenlijk oplossingen zoeken
Opbrengsten	Ontwikkelaar haakt af en grondbieding vervalt.	De communicatie loopt stroef tussen partijen.	Daling opbrengsten koopwoningen	30%	€ 924.000	€ 277.200	Bemiddelen ontwikkelaar en woningcorporatie en gezamenlijk oplossingen zoeken
Opbrengsten	Dalende woningprijzen	In economische situaties kunnen woningprijzen dalen	Daling opbrengsten koopwoningen 10%	20%	€ 202.435	€ 40.487	Goed marktonderzoek en bijstellen
Opbrengsten	Afzet woningen/kavel 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 1 jr	20%	€ 59.665	€ 11.933	Marktonderzoek, omzetting naar andere woningtypen, aanbod afstemmen op vraag
TOTAAL					€ 1.574.946	€ 467.565	

GZ 10 Schoterhoek II

Portefeuillehouder: Antoinette Ingwersen
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg
Opening grondexploitatie: 2008

Procesmanager: Jan Willem van der Linde
Projectfase: Realisatiefase
Verwachte sluiting: 2026

HET PROJECT

Doelstelling

De gemeente Nieuwkoop profileert zich vanuit de gemeentelijke Omgevingsvisie 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 was echter groter dan de ruimte die kon worden gecreëerd door herontwikkeling van bestaande terreinen. Daarom is met Schoterhoek II een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld.

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.

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 jaren in gebruik. Het bouwrijp maken is in 2021 afgerond en het warmtenet is aangelegd en in gebruik

genomen. De kopers betalen een bijdrage van € 15 per m² 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 was veel (vooral lokale) belangstelling voor de kavels. Inmiddels zijn er in totaal 30 kavels verkocht en overgedragen, waarvan 6 kavels in 2020 (of eerder), 16 kavels in 2021, 5 kavels in 2022 en 3 kavels in 2023.

In 2025 is 1 kavel overgedragen. Naar verwachting wordt de laatste kavel in 2026 overgedragen, na het verplaatsen van de flexwoningen die enige tijd op de kavel hebben gestaan.

Risico's

Ondanks dat er één kavel overgedragen moet worden, is er voldoende zekerheid over het verkrijgen van de opbrengsten. Er zijn voldoende geïnteresseerde ondernemers mocht de koper zich terugtrekken. Verder zijn er geen projectspecifieke risico's te benoemen.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

Voor een goede ruimtelijke inpassing is een groenstrook gerealiseerd. 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).

Kosten en opbrengsten

Kosten

- De verwervingskosten bestaan uit de boekwaarde van de gronden (€ 5,7 miljoen).
- Het bouwrijp maken is afgerond.
- De kosten voor het woonrijp maken zijn begroot op basis van een geactualiseerde kostenraming.
- De planstructurele voorziening bestaat uit 50% van de totale kosten voor de realisatie van de rotonde. De overige 50% is ten laste gebracht van het project de Verwondering.
- In de post overige kosten is een bedrag opgenomen voor watercompensatie die in

2016 in het plangebied Buytewech-Noord is gerealiseerd.

- De planvorming is geraamd op basis van de plankostenscan van het Ministerie van BZK, waarbij rekening is gehouden met de procedure die nog doorlopen moeten worden.
- Per 1 januari 2019 heeft de gemeente verplicht een tussentijdse winstgenomen van € 199.000. Ook per 1 januari 2021 (€ 252.000), per 1 januari 2022 (€ 983.000), per 1 januari 2023 (€ 223.000) en per 1 januari 2024 (€ 261.000) is er verplicht een tussentijdse winst genomen. Op 1 januari 2025 heeft de gemeente € 53.000 tussentijdse winst moeten terugdraaien. Ook op 1 januari 2026 moet er € 64.000 tussentijdse winst terug gedraaid worden, door uitgestelde opbrengsten en hogere kosten voor het woonrijp maken. Dit zorgt voor een totale tussentijdse winstneming van € 1.801.000. De tussentijdse winstneming is als extra kostenpost in de grondexploitatie opgenomen.

Opbrengsten

- De totale opbrengsten zijn geraamd op bijna € 15,8 mln. (gemiddeld € 248 per m² uitgeefbaar). De resterende uitgifte staat gepland voor 2026.

Fasering

In 2016 is de voorbelasting van de rotonde gerealiseerd en is de rotonde aangelegd. Begin 2018 is het nieuwe afvalstation op Schoterhoek geopend. De gemeentewerf is in 2022 in gebruik genomen.

Het bouwrijp maken van het gebied is afgerond in 2019 (met het aanleggen van de inritten in 2020 en 2021). Dit om ongelijke zettingen en daarmee schade aan riolering en kabels en leidingen te voorkomen.

Het woonrijp maken volgt in 2026 en is grotendeels afhankelijk van de levering van de kavels. Bij sneller levering en bebouwing van kavels kan er eerder gestart worden met de werkzaamheden van het woonrijp maken. De planvorming is verdeeld over de looptijd van het project.

Het project Schoterhoek II kent een hoge duurzaamheidsambitie. Zo worden de bedrijven op Schoterhoek II verwarmt doormiddel van warmte gewonnen uit het effluent water van de rioolwaterzuivering.

Resultaat

Met de fasering zoals in de vorige paragraaf toegelicht en de parameters voor kosten, opbrengsten en rente worden kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet.

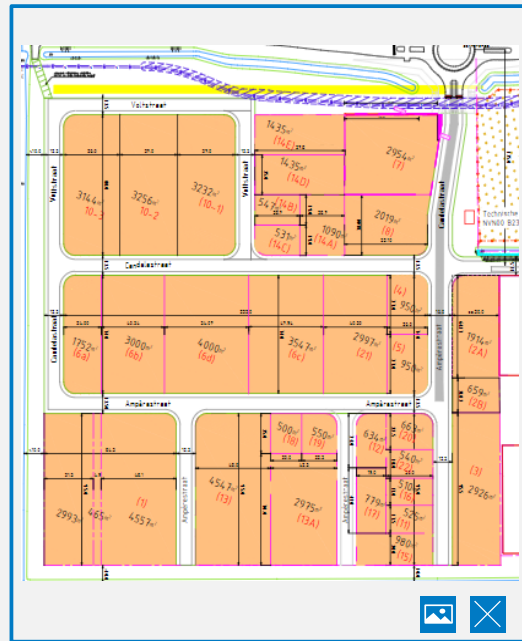
Door de verplichte tussentijdse winstneming verslechtert het (administratieve) saldo van de grondexploitatie. Om het effect op het resultaat aan te tonen geven wij de netto contante waarde en de eindwaarde *met* en *zonder* verplichte winstneming weer.

Het te verwachten resultaat netto contante waarde met winstneming is per 1 januari 2026 circa € 295.000 positief. De eindwaarde is per 31 december 2026 circa € 301.000 positief.

Het te verwachten resultaat netto contante waarde zonder winstneming is per 1 januari 2026 circa € 2,1 miljoen positief. De eindwaarde is per 31 december 2026 € 2,1 miljoen positief.

In deze toelichting is het resultaat met tussentijdse winstneming verder leidend.

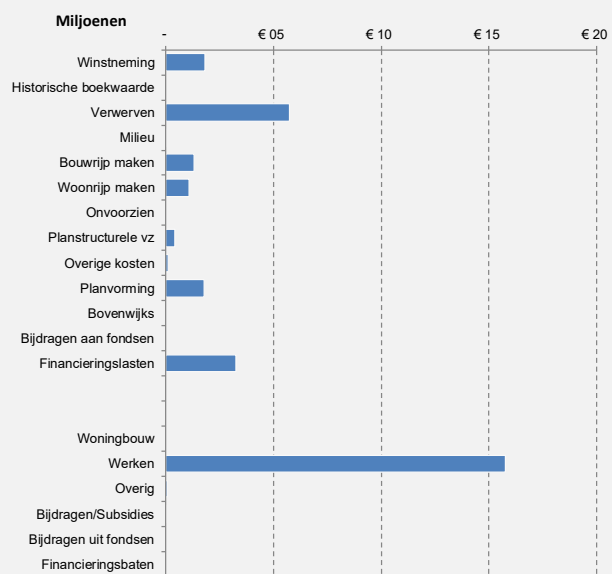
Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	GZ10 Schoterhoek II
Gemeentekern	Nieuwveen
Deelproject	0
Datum	5-feb-2026
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2026
Looptijd	(1 jaar)
Resultaat prijspeil	€ 318.487
Resultaat netto contant	€ 294.730



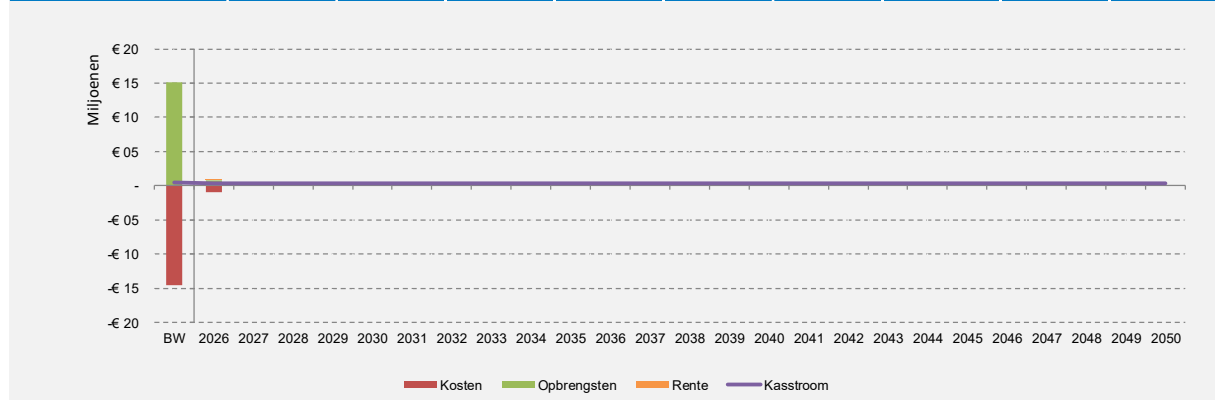
Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	93.628	100%
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	93.628	100%
Uitgeefbaar	63.548	68%
Bebouwd	-	-
Verharding	12.153	13%
Groen	17.927	19%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	93.628	100%

Vastgoed	Won (#)	Won (%)	Opp/Won (m²)	Opp Tot (m²)	Opp Tot (%)	Grondpr/m²	Grondpr/Won.	Grondprijs
EG Sociaal huur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Goedkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Middelduur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Duur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Vrije Kavel	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Sociaal	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Goedkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Middelduur	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Duur	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedrijven	-	-	-	2.994	100%	€ 250	-	€ 748.500
Kantoren	-	-	-	-	-	-	-	-
Commercieel	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet-commercieel	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal (prijspeil)	-	-	-	2.994	-	-	-	€ 748.500

Financieel prijspeil	Boekwaarde	Raming	Totaal
Kosten			
Winstneming	€ 1.801.000	-	€ 1.801.000
Historische boekwaarde	-	-	-
Verwerven	€ 5.736.820	-	€ 5.736.820
Milieu	€ 16.530	-	€ 16.530
Bouwrijp maken	€ 1.315.504	-	€ 1.315.504
Woonrijp maken	€ 235.254	€ 860.000	€ 1.095.254
Onvoorzien	-	-	-
Planstructurele vz	€ 408.350	-	€ 408.350
Overige kosten	€ 106.965	-	€ 106.965
Planvorming	€ 1.680.502	€ 92.951	€ 1.773.453
Bovenwijks	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-
Financieringslasten	€ 3.259.161	-	€ 3.259.161
Totale kosten	-€ 14.560.086	-€ 952.951	-€ 15.513.036
Opbrengsten			
Woningbouw	-	-	-
Werken	€ 15.016.484	€ 748.500	€ 15.764.984
Overig	€ 51.539	-	€ 51.539
Bijdragen/Subsidies	€ 15.000	-	€ 15.000
Bijdragen uit fondsen	-	-	-
Financieringsbatan	-	-	-
Totale opbrengsten	€ 15.083.023	€ 748.500	€ 15.831.523
Saldo prijspeil	€ 522.937	-€ 204.451	€ 318.487
Index kosten	-	-€ 19.327	-€ 19.327
Index opbrengsten	-	-	-
Rente	-	€ 1.464	€ 1.464
Saldo eindwaarde	€ 522.937	-€ 222.313	€ 300.624
Saldo NCW			€ 294.730



Financieel geïndexeerd	CW	Boekw	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Ttl geïndex.
Kosten									
Winstneming	€ 1.770.630	€ 1.801.000	-	-	-	-	-	-	€ 1.801.000
Historische boekwaarde	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verwerven	€ 5.640.081	€ 5.736.820	-	-	-	-	-	-	€ 5.736.820
Milieu	€ 16.251	€ 16.530	-	-	-	-	-	-	€ 16.530
Bouwrijp maken	€ 1.293.321	€ 1.315.504	-	-	-	-	-	-	€ 1.315.504
Woonrijp maken	€ 1.091.121	€ 235.254	€ 877.031	-	-	-	-	-	€ 1.112.285
Onvoorzien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Planstructurele vz	€ 401.464	€ 408.350	-	-	-	-	-	-	€ 408.350
Overige kosten	€ 105.162	€ 106.965	-	-	-	-	-	-	€ 106.965
Planvorming	€ 1.745.543	€ 1.680.502	€ 95.246	-	-	-	-	-	€ 1.775.748
Bovenwijks	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financieringslasten	€ 3.204.202	€ 3.259.161	-	-	-	-	-	-	€ 3.259.161
Totale kosten	€ 15.267.776	€ 14.560.086	€ 972.277	-	-	-	-	-	€ 15.532.363
Opbrengsten									
Woningbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Werken	€ 15.497.089	€ 15.016.484	€ 748.500	-	-	-	-	-	€ 15.764.984
Overig	€ 50.670	€ 51.539	-	-	-	-	-	-	€ 51.539
Bijdragen/Subsidies	€ 14.747	€ 15.000	-	-	-	-	-	-	€ 15.000
Bijdragen uit fondsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financieringsbaten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale opbrengsten	€ 15.562.506	€ 15.083.023	€ 748.500	-	-	-	-	-	€ 15.831.523
Saldo geïndexeerd									
Saldo geïndexeerd	€ 294.730	€ 522.937	-€ 223.777	-	-	-	-	-	€ 299.160
Rente	-	-	€ 1.464	-	-	-	-	-	€ 1.464
Saldo NCW	€ 294.730	€ 522.937	€ 300.624	€ 300.624	€ 300.624	€ 300.624	€ 300.624	€ 300.624	€ 300.624



VERSCHILLENVERKLARING

Ruimtegebruik en programma

Het ruimtegebruik programma zijn niet gewijzigd.

Kosten en opbrengsten

Winstneming

Op 1 januari 2026 moet de gemeente € 64.000 tussentijdse winst terugdraaien. Dit is het gevolg van uitgestelde opbrengsten en hogere kosten voor het woonrijp maken. Dit zorgt voor een totale tussentijdse winstneming van € 1.801.000.

Woonrijp maken

De kosten voor het woonrijp maken van het plangebied zijn flink gestegen, door aanpassingen in het ontwerp.

Fasering

De fasering van het project is met één jaar verlengd.

VERSCHILLENANALYSE			
Oppervlak (ha)	2025	2026	Vershil
Bruto plangebied	9,4	9,4	-
Variabel	-	-	-
Reservering water	-	-	-
Buiten beschouwing	-	-	-
Netto plangebied	9,4	9,4	-
Uitgeefbaar	6,4	6,4	-
Bebouwd	-	-	-
Verharding	1,2	1,2	-
Groen	1,8	1,8	-
Overig/bijzonder	-	-	-
Totaal	9,4	9,4	-
Programma	2025	2026	Vershil
EG Sociaal huur (won)	-	-	-
EG Goedkoop (won)	-	-	-
EG Middelduur (won)	-	-	-
EG Duur (won)	-	-	-
EG Vrije Kavel (won)	-	-	-
MG Sociaal (won)	-	-	-
MG Goedkoop (won)	-	-	-
MG Middelduur (won)	-	-	-
MG Duur (won)	-	-	-
Bedrijven (m ²)	63.548	63.548	-
Kantoren (m ²)	-	-	-
Commercieel (m ²)	-	-	-
Niet-commercieel (m ²)	-	-	-
Totaal woningbouw	-	-	-
Financieel	2025	2026	Vershil
Kosten (mln.)			
Winstneming	€ 1,9	€ 1,8	-€ 0,1
Historische boekwaarde	-	-	-
Verwerven	€ 5,7	€ 5,7	-
Milieu	€ 0,0	€ 0,0	-
Bouwrijp maken	€ 1,3	€ 1,3	-
Woonrijp maken	€ 1,0	€ 1,1	+€ 0,1
Onvoorzien	-	-	-
Planstructurele vz	€ 0,4	€ 0,4	-
Overige kosten	€ 0,1	€ 0,1	-
Planvorming	€ 1,8	€ 1,8	-
Bovenwijks	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-
Financieringslasten	€ 3,3	€ 3,3	-
Totale kosten	€ 15,5	€ 15,5	-
Opbrengsten (mln.)			
Woningbouw	-	-	-
Werken	€ 15,8	€ 15,8	-
Overig	€ 0,1	€ 0,1	-
Bijdragen/Subsidies	€ 0,0	€ 0,0	-
Bijdragen uit fondsen	-	-	-
Financieringsbaten	-	-	-
Totale opbrengsten	€ 15,8	€ 15,8	-
Saldo prijspeil	€ 0,3	€ 0,3	-
Index kosten	-€ 0,0	-€ 0,0	-
Index opbrengsten	-	-	-
Rente	€ 0,0	€ 0,0	-
Saldo eindwaarde	€ 0,3	€ 0,3	-
Saldo (NCW)	€ 0,3	€ 0,3	-

RISICOANALYSE

Voor Schoterhoek II is een risicoanalyse opgesteld. Alleen de noemenswaardige risico's waarvan de kans groot genoeg is om op te treden, zijn opgenomen.

Standaard en projectspecifieke risico's
Er zijn geen standaard en projectspecifieke risico's meer aanwezig.

GZ 11 Vrouwenakker-West

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg
Opening grondexploitatie: 1 mei 2023

Procesmanager: Marjolein van de Ven
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachte sluiting: 2028

HET PROJECT

Doelstelling

De Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 is gericht op een gezonde, groene, inclusieve en daarmee toekomstbestendige woonwijk voor iedereen: van starter tot senior, waarmee voorzien kan worden in de behoefte van inwoners van Vrouwenakker en Nieuwkoop.

Toelichting Aanleiding

De voormalige gemeente Liemeer heeft voor de gemeentelijke herindeling de gronden in Vrouwenakker aangekocht. De twee aangekochte percelen grensden niet aan elkaar en waren niet ontsloten vanaf de openbare weg. In september 2020 heeft de raad ingestemd met een grondruil, waardoor het gemeentelijke grondeigendom nu een aangesloten gebied vormt.

Bij het project Vrouwenakker-West is ervoor gekozen om de woningbouwopgave vroegtijdig naar de markt te brengen om marktpartijen middels een aanbesteding in te laten schrijven. De op basis hiervan geselecteerde marktpartij VORM is verantwoordelijk voor het opstellen van het Voorlopig en Definitief ontwerp, het bestemmingsplan, de Omgevingsvergunning, het (vervolg op het) participatietraject, het saneren en bouwrijp maken van het gebied, de realisatie van de woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte. In deze opzet heeft de gemeente een regisserende en sturende taak, vormgegeven in de uitgeschreven aanbesteding en een faciliterende (doorlopen ruimtelijke procedure) en controlerende taak (bewaken bepalingen overeenkomst).

Stand van zaken

In het Luchtvaart Indelingsbesluit (Lib) is opgenomen dat in gebieden als Vrouwenakker-West, vanwege de ligging binnen de voormalige rode contour van het vroegere streekplan van de provincie Zuid-Holland, woningbouw gerealiseerd mag worden, mits dit gerealiseerd wordt binnen een redelijke termijn na de inwerkingtreding. Dit is in 2022 eveneens ambtelijk afgestemd met zowel Provincie Zuid-Holland als de Inspectie

Leefomgeving en Transport (ILT).

In februari 2022 is de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 door de raad vastgesteld. Dit betreft een ontwikkelvisie op hoofdlijnen met de vier thema's: groen, gezamenlijkheid, geluid en gezondheid.

Om het gebied te ontsluiten is in februari 2022 een krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop van een perceel grond gelegen aan het Nieuwveens Jaagpad 127.

De aanbesteding is in november 2022 gepubliceerd en na het doorlopen van de procedure is deze eind juni 2023 gegund aan VORM ontwikkeling middels een collegebesluit.

In juli 2023 is de participatie voor de inrichting van het gebied gestart. De doelstelling van deze fase is uitwerking van het Voorlopig Ontwerp tot een Definitief Ontwerp. Parallel hieraan liep het doorlopen van de planologische procedure tot de vaststelling van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 6 juni 2024 vastgesteld. Er is door meerdere partijen beroep aangetekend. Vlak voor de zitting bij de Raad van State zijn alle beroepen ingetrokken, waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De overdracht van de grond aan de ontwikkelaar VORM heeft in januari 2025 plaatsgevonden. Hierna is de ontwikkelaar gestart met het voorbelasten van de grond.

Risico's

De gemeente neemt een faciliterende rol in bij de voorbereiding en uitvoering van het project. Dit betekent dat een groot deel van de risico's bij de marktpartij ligt. Een deel van de gemeentelijke risico's zijn inmiddels afgedekt door de contractering en de grondoverdracht aan VORM ontwikkeling.

Risico's zitten er onder meer in de impact van het ingediende beroep op de planning van de vervolgfases van de ontwikkeling.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

Het plangebied Vrouwenakker-West ligt ten westen van de huidige kern Vrouwenakker en is circa 35.068 vierkante meter groot. De locatie ligt ingesloten tussen lintbebouwing aan het Nieuwveens Jaagpad ten noorden en lintbebouwing en de provinciale weg ten oosten. Ten zuiden liggen weilanden en ten westen van het gebied enkele kassen.

Van het totale plangebied ligt ongeveer 2,33 hectare grond binnen de bebouwingscontour die geschikt is voor de realisatie van woningbouw. In overleg met de Provincie en de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) mogen delen van het plangebied buiten de bebouwingscontour bebouwd worden zodat een meer organische overgang ontstaat tussen bebouwd gebied en de groene dorpsrand. Ook is het resterende gebied geschikt voor o.a. parkeren, groen en openbaar gebied.

Het Definitief Ontwerp is inmiddels bekend net als de uitwerking in het bestemmingsplan.

Ruimtegebruik	Opp (m ²)	Opp (%)
Bruto plangebied	35.190	100%
Variabel		-
Reservering water		-
Buiten beschouwing		-
Netto plangebied	35.190	100%
Uitgeefbaar	14.470	41%
Bebouwd		-
Verharding	9.530	27%
Groen	7.315	21%
Overig/bijzonder	3.875	11%
Controle Netto	35.190	100%

De bereikbaarheid van de locatie voor woningbouw is aan de noordzijde via Nieuwveens Jaagpad. De ontsluiting aan deze zijde biedt een visueel aantrekkelijke en vooral veilig ontsluiting van het woningbouwgebied. Daarnaast wordt ingezet op een aantal kleine ingrepen aan het Nieuwveens Jaagpad voor verkeersveiligheid zoals realisatie van enkele verkeersdrempels. Aan de oostelijke zijde komt er een ontsluiting enkel voor calamiteiten verkeer en langzaam verkeer, richting de provinciale weg.

Programma

In de ontwikkelvisie is uitgegaan van minimaal 70 tot maximaal 90 woningen, en een gevarieerd woningbouwprogramma, met minimaal 35% sociaal (sociale huur en goedkope koop), minimaal 20% betaalbaar (middeldure huur en betaalbare koop) en

maximaal 45% middeldure tot dure koop. Het voorgenomen woningbouwprogramma is gebaseerd op het toen geldende gemeentelijk woonbeleid, welke geborgd is in de kaderstellende Visie op Wonen in Vrouwenakker-West met daarin aandacht voor jongeren, ouderen en jonge gezinnen. Ook is de woningbehoefte in Vrouwenakker in het bijzonder, meegenomen in de overwegingen.

In het uiteindelijke ontwerp van de woonwijk komen 82 woningen waarbij de verdeling van woningen in categorieën en doelgroepen aansluit op de eerder genoemde standpunten. Daarnaast wordt er een Wonen met zorg instelling voor intramurale zorg gerealiseerd voor 26 kwetsbare ouderen die 24 uurszorg nodig hebben.

Kosten en opbrengsten

Hieronder volgt een opsomming van de kosten en opbrengsten van de 'gemeentelijke, faciliterende grondexploitatie'. Bij het ontwikkeltraject van Vrouwenakker-West bestaat er een splitsing in kosten voor de gemeente en kosten voor de marktpartij.

Kosten

- De marktpartij krijgt te maken met milieukosten, bouwrijp maken, woonrijp maken, kosten voor de ontwikkeling, bouw en verkoop van de woningen, leges en procedure voor het doorlopen van het bestemmingsplan en voor de omgevingsvergunningen, overige kosten zoals planshadekosten en uiteraard de door de marktpartij te maken plankosten om bovenstaande activiteiten te kunnen ontploien.
- De gemeente heeft te maken met verwervingskosten, welke bestaan uit de boekwaarde van de gronden. Daarnaast zijn de kosten van de grondruil en de aankoop van de gronden ten behoeve van de ontsluiting meegenomen.
- De gemeente draagt ook plankosten die bestaan uit de gemaakte kosten (voorbereidingskrediet) en de nog te maken kosten op basis van de plankostenscan van het Ministerie van BZK, waarbij rekening is gehouden met de procedures die de gemeente (gedeeltelijk) nog moet doorlopen.
- De post financieringslasten bestaan uit de rentelasten op de boekwaarde.

Opbrengsten

- De opbrengsten bij de gronduitgifte van de woningen zijn opbrengsten voor de marktpartij.
- De grondopbrengsten vanuit de gronduitgifte minus de vooraf geschatte kosten resulteren in het groundbod, dat de marktpartij betaalt aan de gemeente voor het afnemen van de (ruwe) bouwgrond. De totale grondopbrengsten voor de gemeente zijn € 3,2 miljoen.

Fasering

Momenteel bevindt het plan zich in de voorbereidingsfase. In verband met het Luchtvaart Indelingsbesluit moet uiterlijk in september 2026 een onherroepelijk bestemmingsplan van kracht zijn, een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend zijn en gestart zijn met de bouw.

De geselecteerde ontwikkelaar VORM staat hiervoor aan de lat en werkt nauw samen met de gemeente in de vorm van een Integraal Projectteam.

Resultaat

Met de fasering zoals in de vorige paragraaf toegelicht en de parameters voor kosten, opbrengsten en rente worden kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet.

Door de verplichte tussentijdse winstneming verslechtert het (administratieve) saldo van de grondexploitatie. Om het effect op het resultaat aan te tonen geven wij de netto contante waarde en de eindwaarde *met* en *zonder* verplichte winstneming weer.

Het te verwachten resultaat netto contante waarde met winstneming is per 1 januari 2026 circa € 127.000 positief. De eindwaarde is per 31 december 2028 circa € 135.000 positief.

Het te verwachten resultaat netto contante waarde zonder winstneming is per 1 januari 2026 circa € 865.000 positief. De eindwaarde is per 31 december 2028 € 918.000 positief.

In deze toelichting is het resultaat met tussentijdse winstneming verder leidend.



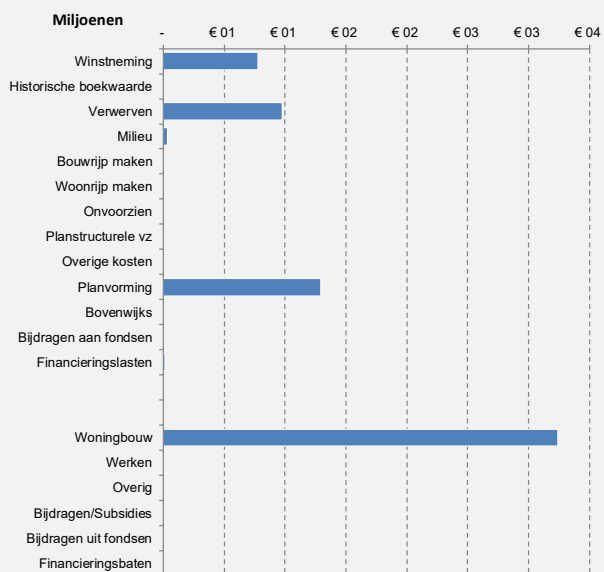
Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	GZ 11 Vrouwenakker-West
Gemeentekern	Gemeente Nieuwkoop
Deelproject	0
Datum	5-feb-2026
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2026
Looptijd	(3 jaar)
Resultaat prijspeil	€ 153.053
Resultaat netto contant	€ 126.881



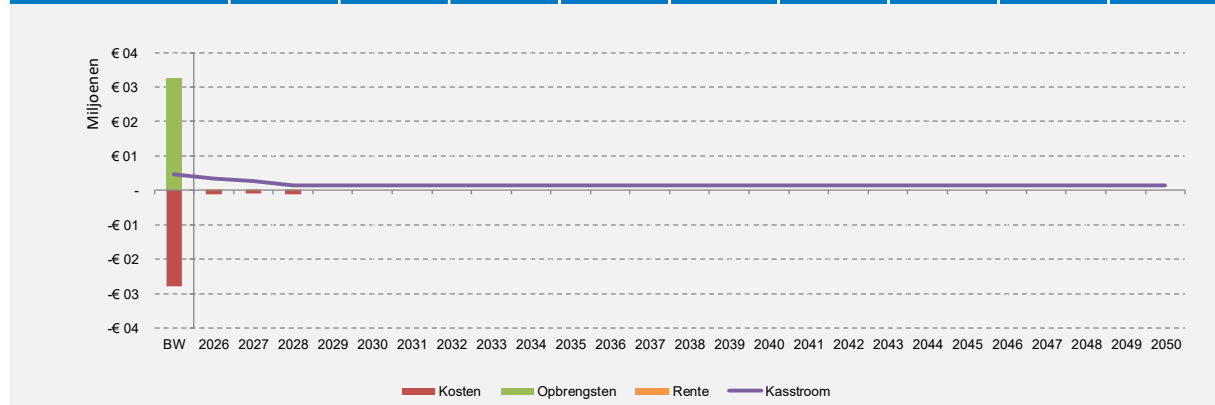
Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	35.190	100%
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	35.190	100%
Uitgeefbaar	14.470	41%
Bebouwd	-	-
Verharding	9.530	27%
Groen	7.315	21%
Overig/bijzonder	3.875	11%
Controle Netto	35.190	100%

Vastgoed	Won (#)	Won (%)	Opp/Won (m²)	Opp Tot (m²)	Opp Tot (%)	Grondpr/m²	Grondpr/Won.	Grondprijs
EG Sociaal huur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Goedkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Middelduur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Duur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Vrije Kavel	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Sociaal	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Goedkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Middelduur	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Duur	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedrijven	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantoren	-	-	-	-	-	-	-	-
Commercieel	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet-commercieel	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal (prijspeil)	-	-	-	-	-	-	-	-

Financieel prijspeil	Boekwaarde	Raming	Totaal
Kosten			
Winstneming	€ 777.000	-	€ 777.000
Historische boekwaarde	-	-	-
Verwerven	€ 976.698	-	€ 976.698
Milieu	€ 35.604	-	€ 35.604
Bouwrijp maken	-	-	-
Woonrijp maken	-	-	-
Onvoorzien	-	-	-
Planstructurele vz	-	-	-
Overige kosten	-	-	-
Planvorming	€ 989.433	€ 306.668	€ 1.296.101
Bovenwijks	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-
Financieringslasten	€ 9.979	-	€ 9.979
Totale kosten	-€ 2.788.714	-€ 306.668	-€ 3.095.382
Opbrengsten			
Woningbouw	€ 3.242.436	-	€ 3.242.436
Werken	-	-	-
Overig	€ 6.000	-	€ 6.000
Bijdragen/Subsidies	-	-	-
Bijdragen uit fondsen	-	-	-
Financieringsbatan	-	-	-
Totale opbrengsten	€ 3.248.436	-	€ 3.248.436
Saldo prijspeil	€ 459.721	-€ 306.668	€ 153.053
Index kosten	-	-€ 21.390	-€ 21.390
Index opbrengsten	-	-	-
Rente	-	€ 2.984	€ 2.984
Saldo eindwaarde	€ 459.721	-€ 325.074	€ 134.647
Saldo NCW			€ 126.881



Financieel geïndexeerd	CW	Boekw	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Ttl geïndex.
Kosten									
Winstneming	€ 738.352	€ 777.000	-	-	-	-	-	-	€ 777.000
Historische boekwaarde	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verwerven	€ 928.117	€ 976.698	-	-	-	-	-	-	€ 976.698
Milieu	€ 33.833	€ 35.604	-	-	-	-	-	-	€ 35.604
Bouwrijp maken	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Woonrijp maken	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onvoorziën	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Planstructurele vz	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Planvorming	€ 1.250.192	€ 989.433	€ 113.381	€ 90.389	€ 124.288	-	-	-	€ 1.317.491
Bovenwijks	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financieringslasten	€ 9.483	€ 9.979	-	-	-	-	-	-	€ 9.979
Totale kosten	€ 2.959.978	€ 2.788.714	€ 113.381	€ 90.389	€ 124.288	-	-	-	€ 3.116.772
Opbrengsten									
Woningbouw	€ 3.081.157	€ 3.242.436	-	-	-	-	-	-	€ 3.242.436
Werken	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig	€ 5.702	€ 6.000	-	-	-	-	-	-	€ 6.000
Bijdragen/Subsidies	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdragen uit fondsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financieringsbatn	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale opbrengsten	€ 3.086.859	€ 3.248.436	-	-	-	-	-	-	€ 3.248.436
Saldo geïndexeerd									
Saldo geïndexeerd	€ 126.881	€ 459.721	-€ 113.381	-€ 90.389	-€ 124.288	-	-	-	€ 131.664
Rente	-	-	€ 1.287	€ 973	€ 723	-	-	-	€ 2.984
Saldo NCW	€ 126.881	€ 459.721	€ 347.628	€ 258.212	€ 134.647	€ 134.647	€ 134.647	€ 134.647	€ 134.647



VERSCHILLENANALYSE

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik is niet gewijzigd.

Programma

Het programma is niet gewijzigd.

Kosten en opbrengsten

Winstneming

Op basis van de voortgang van het project, kosten en opbrengsten kan er tussentijdse winst genomen worden. In 2025 zijn de opbrengsten binnengekomen, waardoor er een

tussentijdse winst van € 777.000 moet worden genomen.

Planstructurele voorzieningen

De opgenomen planstructurele voorzieningen (verkeersdrempels en aanpassing fietspad) waren reeds opgenomen in een overeenkomst bij beheer in verband met de dijkverzwaring, en daarom uit de grondexploitatie gehaald.

Fasering

De fasering van het project is niet gewijzigd.

VERSCHILLENANALYSE			
Oppervlak (ha)	2025	2026	Vershil
Bruto plangebied	3,5	3,5	-
Variabel	-	-	-
Reservering water	-	-	-
Buiten beschouwing	-	-	-
Netto plangebied	3,5	3,5	-
Uitgeefbaar	1,4	1,4	-
Bebouwd	-	-	-
Verharding	1,0	1,0	-
Groen	0,7	0,7	-
Overig/bijzonder	0,4	0,4	-
Totaal	3,5	3,5	-
Programma	2025	2026	Vershil
EG Sociaal huur (won)	-	-	-
EG Goedkoop (won)	-	-	-
EG Middelduur (won)	-	-	-
EG Duur (won)	-	-	-
EG Vrije Kavel (won)	1	1	-
MG Sociaal (won)	-	-	-
MG Goedkoop (won)	-	-	-
MG Middelduur (won)	-	-	-
MG Duur (won)	-	-	-
Bedrijven (m ²)	-	-	-
Kantoren (m ²)	-	-	-
Commercieel (m ²)	-	-	-
Niet-commercieel (m ²)	-	-	-
Totaal woningbouw	1	1	-
Financieel	2025	2026	Vershil
Kosten (mln.)			
Winstneming	-	€ 0,8	+€ 0,8
Historische boekwaarde	-	-	-
Verwerven	€ 1,0	€ 1,0	-
Milieu	€ 0,0	€ 0,0	-
Bouwrijp maken	-	-	-
Woonrijp maken	-	-	-
Onvoorzien	-	-	-
Planstructurele vz	€ 0,1	-	-€ 0,1
Overige kosten	-	-	-
Planvorming	€ 1,3	€ 1,3	-
Bovenwijks	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-
Financieringslasten	€ 0,0	€ 0,0	-
Totale kosten	€ 2,4	€ 3,1	+€ 0,7
Opbrengsten (mln.)			
Woningbouw	€ 3,2	€ 3,2	-
Werken	-	-	-
Overig	€ 0,0	€ 0,0	-
Bijdragen/Subsidies	-	-	-
Bijdragen uit fondsen	-	-	-
Financieringsbaten	-	-	-
Totale opbrengsten	€ 3,2	€ 3,2	-
Saldo prijspeil	€ 0,9	€ 0,2	-€ 0,7
Index kosten	-€ 0,0	-€ 0,0	-
Index opbrengsten	-	-	-
Rente	€ 0,0	€ 0,0	-
Saldo eindwaarde	€ 0,8	€ 0,1	-€ 0,7
Saldo (NCW)	€ 0,8	€ 0,1	-€ 0,6

RISICOANALYSE

Voor Vrouwenakker-West is een risicoanalyse opgesteld. Alleen de noemenswaardige risico's waarvan de kans groot genoeg is om op te treden zijn opgenomen.

Standaardrisico's

De meeste risico's in de lijst zijn algemeen beschreven en vallen onder de lijst met standaardrisico's die terug te vinden is in het MPG (Meerjarenperspectief Grondexploitaties) in het hoofdstuk Risico's.

Projectspecifieke risico's

De projectspecifieke risico's zijn reeds beschreven bij 'het project'.

Omdat deze grondexploitatie een positief geraamd (financieel) eindresultaat heeft leveren de risico's geen post op in de bestemmingsreserve onvoorzien grondexploitaties.

Groepering	Incident	Oorzaak	Gevolg	Trefkans	Effect (€)	Kans x Effect	Maatregel
Planvorming	Onenigheid met marktpartij tijdens proces.	Gebrekkig afstemming of ontevredenheid over het resultaat.	Vertraging 1 jr. + plankosten € 20.000	20%	€ 20.980	€ 4.196	Eenduidige contractvorming en goede communicatie.
Planvorming	Planning conform eisen Lib 5 wordt niet gehaald.	Marktomstandigheden.	Vertraging 1 jr. + plankosten € 20.000	20%	€ 20.980	€ 4.196	Overleg met stakeholders.
Planvorming	Het ontwerp en/of bouwprogramma moet worden aangepast.	Als gevolg van ingediende beroepen bestemmingsplan	Vertraging 1 jr. + plankosten € 10.000	40%	€ 10.980	€ 4.392	Overleg met stakeholders.
Planvorming	Beschikbare stroomvoorziening in project	Mogelijke vertraging door niet tijdig aansluiten stroomvoorziening vanuit Liander	Vertraging 2 jr.	40%	€ 3.762	€ 1.505	Voortijdig melden en monitoren
Planvorming	Kan door de ontwikkelaar geen exploitant worden gevonden voor de middenhuur woningen	Nabetaling of compensatie van de grondprijs voor de middenhuur woningen	Nabetaling	40%	-	-	In overleg met de ontwikkelaar
TOTAAL					€ 56.703	€ 14.289	

GZ 13 De Meent

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg
Opening grondexploitatie: 1 maart 2024

Procesmanager: Jan-Willem van de Linde
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachte sluiting: 2028

HET PROJECT

Doelstelling

De huidige basisschool de Meent zal na het openen van het nieuwe IKC Woerdense Verlaat (op het naastgelegen perceel) worden gesloopt en het perceel zal vrijkomen voor woningbouw. Dit biedt mogelijkheden om woningen te bouwen voor starters, jonge gezinnen en senioren in Woerdense Verlaat.

Toelichting Aanleiding

In 2015, met een actualisatie in 2020, is het strategische plan onderwijs en huisvesting vastgesteld, waarmee de nieuwbouw van de Integrale Kind Centra (IKC's) voor onder andere de kern Woerdense Verlaat mogelijk werd gemaakt. In Woerdense Verlaat was behoefte aan een nieuw schoolgebouw, in combinatie met een ontmoetingsruimte voor het dorp. Door de verplaatsing van de school komt er op de locatie van de huidige basisschool ruimte vrij voor woningbouw.

De beoogde bebouwing op de locatie van huidige basisschool zal bestaan uit maximaal 14 woningen, waarvan minimaal 4 en maximaal 6 grondgebonden woningen. De overige woningen zijn appartementen.

Aan de hand van het woningbouwprogramma moeten er parkeerplaatsen gerealiseerd worden, die ook aangewend kunnen worden voor het IKC. Aan de straatzijde zijn bomen en groen voorzien.

Stand van zaken

In december 2021 is op basis van het strategisch plan onderwijs en huisvesting de startnotitie IKC Woerdense Verlaat vastgesteld. Dit is een meer uitgewerkt plan waar onder andere de mogelijkheden voor de woningbouw naar voren komt.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

De bebouwing is voorzien op de huidige locatie van basisschool de Meent en ligt aan de Korte Meentweg. Op basis van het participatietraject en het stedenbouwkundig kader zijn er randvoorwaarden aan het woningbouwperceel toegekend. Deze randvoorwaarden zijn ook

Vervolgens is in december 2022 het stedenbouwkundig kader IKC Woerdense Verlaat door de raad vastgesteld. Het stedenbouwkundig kader is in samenspraak met de omgeving opgesteld en geeft de ruimtelijke kaders voor het plan. Voor de woningbouw is vanuit de kern behoefte aan kleine betaalbare eengezinswoningen en appartementen.

Voor de bouw van het IKC is een architect geselecteerd, een voorlopig ontwerp gemaakt en is via een aanbestedingsprocedure een bouwteam gevormd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierna is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 29 februari 2024. Na intrekking van het ingediende beroep, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Inmiddels ligt er een definitief ontwerp en is de omgevingsvergunning voor het bouwen van het IKC verleend. Begin 2025 is het Beatrix gebouw (dat staat op de locatie van het toekomstige IKC) gesloopt. Hierna is het plangebied bouwrijp gemaakt en de bouw van het nieuwe IKC gestart. Dit zal tot medio september/oktober 2026 duren.

Risico's

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

Eind 2024 een uitspraak gedaan door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarmee de jurisprudentielijn over intern salderen is gewijzigd. Dit heeft gevolgen voor bouwprojecten in de nabijheid van Natura 2000 gebieden.

uitgewerkt in meerdere varianten.

Het bouwvlak waarbinnen de bebouwing moet worden geplaatst ligt aan de oostzijde van het perceel. Aan de westzijde en langs de straat is ruimte voor de parkeerplaatsen, die ook gebruikt kunnen worden als kiss&ride plekken voor het IKC. Langs de straatzijde en tussen

de parkeervakken is ruimte voor bomen en groen.

De ontsluiting van het perceel is aan de westzijde, bij de parkeerplaatsen.

Ruimtegebruik	Opp (m ²)	Opp (%)
Bruto plangebied	2.309	100%
Variabel		-
Reservering water		-
Buiten beschouwing	6	0%
Netto plangebied	2.303	100%
Uitgeefbaar	1.157	50%
Bebouwd		-
Verharding	863	37%
Groen	106	5%
Overig/bijzonder	177	8%
Controle Netto	2.303	100%

Programma

Het woningbouwprogramma bestaat uit maximaal 14 woningen, waarvan minimaal 4 en maximaal 6 grondgebonden woningen. De overige woningen zijn appartementen. Het programma richt zich op starters, jonge gezinnen en senioren met goedkope koopwoningen en/of betaalbare koopwoningen.

In de grondexploitatie zijn 4 goedkope koop appartementen, 4 betaalbare koop appartementen en 6 betaalbare koop rijwoningen opgenomen.

Kosten en opbrengsten

Kosten

- De verwervingskosten bestaan uit de boekwaarde van de gronden. De gronden zijn in juli 2019 aangekocht en het aankoopbedrag (en bijkomende kosten) is bij het openen van de grondexploitatie ingebracht (€ 152.000).
- De kosten bouw- en woonrijp maken (inclusief sloopkosten van de huidige school) zijn geraamd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR).
- De planvorming is geraamd op basis van de plankostenscan van het Ministerie van BZK, waarbij rekening is gehouden met de procedures die nog doorlopen moeten worden.
- De post financieringslasten bestaan uit de rentelasten op de boekwaarde.

Opbrengsten

- De opbrengsten voor woningbouw zijn ingeschat op basis van het programma en de uitgangspunten per woningtype.

Fasering

Momenteel bevindt het plan zich in de voorbereidingsfase. Het stedenbouwkundig kader is op 15 december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is op 29 februari 2024 vastgesteld door de gemeenteraad (met het openen van de grondexploitaties) en inmiddels onherroepelijk.

De aanvang van het bouwrijp maken van het plangebied staat gepland voor 2026 (gedeelte parkeerkoffer) en 2027. De sloop van de huidige school is hier onderdeel van (na de verhuizing naar de nieuwe school).

De uitgifte van de grond is vooralsnog gefaseerd in 2027. Aansluitend zal het woonrijp maken naar verwachting plaats vinden in 2028. De plankosten zijn gefaseerd over de jaren 2026 tot en met 2028.

Resultaat

Met de fasering zoals in de vorige paragraaf toegelicht en de parameters voor kosten, opbrengsten en rente worden kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet.

Het te verwachten resultaat netto contante waarde is per 1 januari 2026 circa € 349.000 positief. De eindwaarde is per 31 december 2028 circa € 370.000 positief.

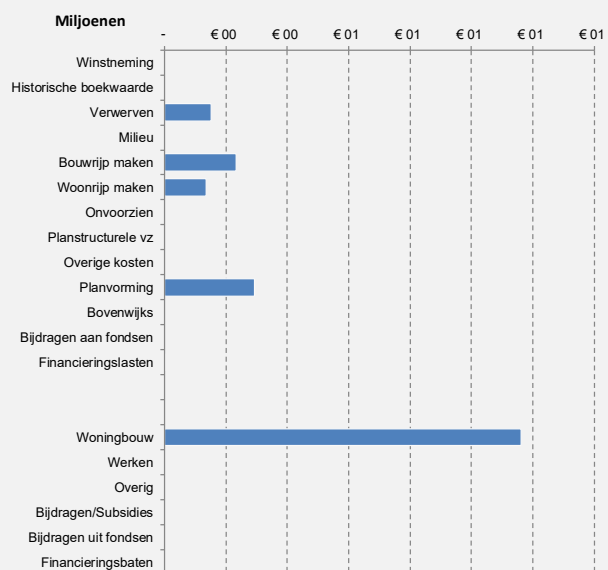
Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	De Meent
Gemeentekern	Woerdense Verlaat
Deelproject	0
Datum	5-feb-2026
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2026
Looptijd	(3 jaar)
Resultaat prijspeil	€ 349.536
Resultaat netto contant	€ 348.703



Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	2.309	100%
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	6	0%
Netto plangebied	2.303	100%
Uitgeefbaar	1.157	50%
Bebouwd	-	-
Verharding	863	37%
Groen	106	5%
Overig/bijzonder	177	8%
Controle Netto	2.303	100%

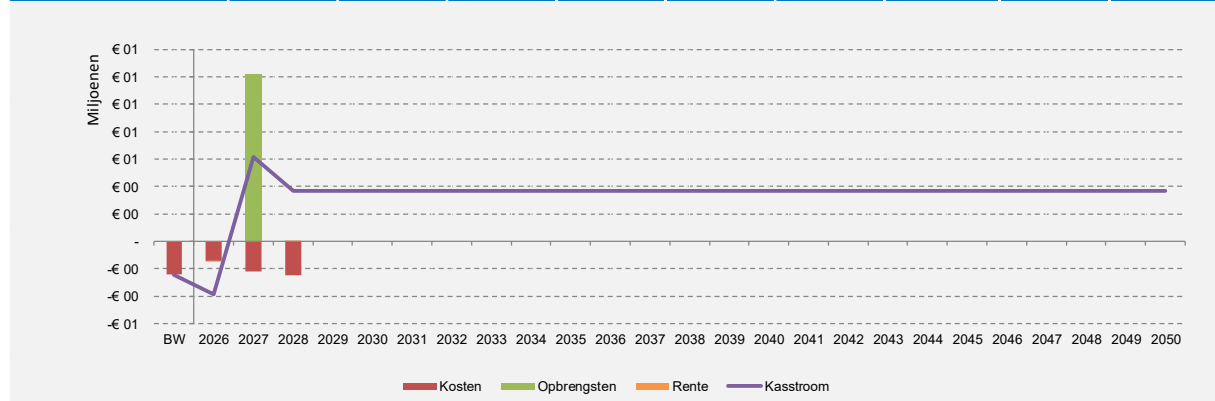
Vastgoed	Won (#)	Won (%)	Opp/Won (m²)	Opp Tot (m²)	Opp Tot (%)	Grondpr/m²	Grondpr/Won.	Grondprijs
EG Sociaal huur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Goedkoop	6	43%	90	540	52%	€ 1.024	€ 92.143	€ 552.860
EG Middelduur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Duur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Vrije Kavel	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Sociaal	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Goedkoop	8	57%	63	500	48%	€ 1.219	€ 76.208	€ 609.661
MG Middelduur	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Duur	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedrijven	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantoren	-	-	-	-	-	-	-	-
Commercieel	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet-commercieel	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal (prijspeil)	14			1.040				€ 1.162.521

Financieel prijspeil	Boekwaarde	Raming	Totaal
Kosten			
Winstneming	-	-	-
Historische boekwaarde	-	-	-
Verwerven	€ 151.510	-	€ 151.510
Milieu	-	-	-
Bouwrijp maken	€ 48.368	€ 185.000	€ 233.368
Woonrijp maken	-	€ 134.000	€ 134.000
Onvoorzien	-	-	-
Planstructurele vz	-	-	-
Overige kosten	-	-	-
Planvorming	€ 43.687	€ 249.922	€ 293.609
Bovenwijks	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-
Financieringslasten	€ 498	-	€ 498
Totale kosten	-€ 244.063	-€ 568.922	-€ 812.985
Opbrengsten			
Woningbouw	-	€ 1.162.521	€ 1.162.521
Werken	-	-	-
Overig	-	-	-
Bijdragen/Subsidies	-	-	-
Bijdragen uit fondsen	-	-	-
Financieringsbaten	-	-	-
Totale opbrengsten		€ 1.162.521	€ 1.162.521
Saldo prijspeil	-€ 244.063	€ 593.599	€ 349.536
Index kosten	-	-€ 38.058	-€ 38.058
Index opbrengsten	-	€ 58.603	€ 58.603
Rente	-	-€ 35	-€ 35
Saldo eindwaarde	-€ 244.063	€ 614.110	€ 370.047
Saldo NCW			€ 348.703



341.866

Financieel geïndexeerd	CW	Boekw	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Ttl geïndex.
Kosten									
Winstneming	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Historische boekwaarde	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verwerven	€ 143.974	€ 151.510	-	-	-	-	-	-	€ 151.510
Milieu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bouwrijp maken	€ 228.091	€ 48.368	€ 78.525	€ 113.992	-	-	-	-	€ 240.885
Woonrijp maken	€ 137.276	-	-	-	€ 145.678	-	-	-	€ 145.678
Onvoorzien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Planstructurele vz	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Planvorming	€ 295.397	€ 43.687	€ 62.312	€ 103.185	€ 103.287	-	-	-	€ 312.471
Bovenwijks	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financieringslasten	€ 473	€ 498	-	-	-	-	-	-	€ 498
Totale kosten	€ 805.211	€ 244.063	€ 140.837	€ 217.177	€ 248.965	-	-	-	€ 851.043
Opbrengsten									
Woningbouw	€ 1.153.914	-	-	€ 1.221.124	-	-	-	-	€ 1.221.124
Werken	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdragen/Subsidies	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdragen uit fondsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financieringsbaten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale opbrengsten	€ 1.153.914	-	-	€ 1.221.124	-	-	-	-	€ 1.221.124
Saldo geïndexeerd									
Saldo geïndexeerd	€ 348.703	-€ 244.063	-€ 140.837	€ 1.003.946	-€ 248.965	-	-	-	€ 370.081
Rente	-	-	-€ 683	-€ 1.080	€ 1.728	-	-	-	-€ 35
Saldo NCW	€ 348.703	-€ 244.063	-€ 385.584	€ 617.283	€ 370.047	€ 370.047	€ 370.047	€ 370.047	€ 370.047



VERSCHILLENANALYSE

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik is niet gewijzigd.

Programma

Het programma is niet gewijzigd.

Kosten en opbrengsten

Milieu kosten

De milieukosten (sloop oude school) zijn onderdeel geworden van het bouwrijp maken.

Bouwrijp maken

Naast de kosten voor milieu, die toegevoegd zijn aan het bouwrijp maken, ligt er nu ook een concretere raming waaruit blijkt dat de kosten hoger zijn.

Opbrengsten woningbouw

De grondopbrengsten van de woningbouw zijn iets hoger ingeschat. De VON prijzen van de goedkope en betaalbare woningbouw categorieën zijn naar boven bijgesteld (op basis van de maximale prijsgrenzen). Ook de bouwkosten zijn geactualiseerd.

Index opbrengsten

De indexatie van de opbrengsten is hoger dan vorig jaar, door de lichte stijging van de opbrengsten.

Fasering

De fasering is niet gewijzigd.

VERSCHILLENANALYSE			
Oppervlak (ha)	2025	2026	Vershil
Bruto plangebied	0,2	0,2	-
Variabel	-	-	-
Reservering water	-	-	-
Buiten beschouwing	0,0	0,0	-
Netto plangebied	0,2	0,2	-
Uitgeefbaar	0,1	0,1	-
Bebouwd	-	-	-
Verharding	0,1	0,1	-
Groen	0,0	0,0	-
Overig/bijzonder	0,0	0,0	-
Totaal	0,2	0,2	-
Programma	2025	2026	Vershil
EG Sociaal huur (won)	-	-	-
EG Goedkoop (won)	6	6	-
EG Middelduur (won)	-	-	-
EG Duur (won)	-	-	-
EG Vrije Kavel (won)	-	-	-
MG Sociaal (won)	-	-	-
MG Goedkoop (won)	8	8	-
MG Middelduur (won)	-	-	-
MG Duur (won)	-	-	-
Bedrijven (m ²)	-	-	-
Kantoren (m ²)	-	-	-
Commercieel (m ²)	-	-	-
Niet-commercieel (m ²)	-	-	-
Totaal woningbouw	14	14	-
Financieel	2025	2026	Vershil
Kosten (mln.)			
Winstnemning	-	-	-
Historische boekwaarde	-	-	-
Verwerven	€ 0,2	€ 0,2	-
Milieu	€ 0,1	-	-€ 0,1
Bouwrijp maken	€ 0,1	€ 0,2	+€ 0,2
Woonrijp maken	€ 0,1	€ 0,1	-
Onvoorzien	-	-	-
Planstructurele vz	-	-	-
Overige kosten	€ 0,0	-	-
Planvorming	€ 0,3	€ 0,3	-
Bovenwijks	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-
Financieringslasten	-	€ 0,0	-
Totale kosten	€ 0,8	€ 0,8	+€ 0,1
Opbrengsten (mln.)			
Woningbouw	€ 1,1	€ 1,2	+€ 0,1
Werken	-	-	-
Overig	-	-	-
Bijdragen/Subsidies	-	-	-
Bijdragen uit fondsen	-	-	-
Financieringsbaten	-	-	-
Totale opbrengsten	€ 1,1	€ 1,2	+€ 0,1
Saldo prijspeil	€ 0,3	€ 0,3	+€ 0,1
Index kosten	-€ 0,0	-€ 0,0	-
Index opbrengsten	€ 0,1	€ 0,1	-€ 0,1
Rente	-€ 0,0	-€ 0,0	-
Saldo eindwaarde	€ 0,4	€ 0,4	-
Saldo (NCW)	€ 0,3	€ 0,3	-

RISICOANALYSE

Voor De Meent is een risicoanalyse opgesteld. Alleen de noemenswaardige risico's waarvan de kans groot genoeg is om op te treden zijn opgenomen.

Standaardrisico's

De meeste risico's in de lijst zijn algemeen beschreven en vallen onder de lijst met standaardrisico's die terug te vinden is in het MPG (Meerjarenperspectief Grondexploitaties) in het hoofdstuk Risico's.

Projectspecifieke risico's

De projectspecifieke risico's zijn reeds beschreven bij 'het project'.

Omdat deze grondexploitatie een positief geraamd (financieel) eindresultaat heeft leveren de risico's geen post op in de bestemmingsreserve onvoorzien grondexploitaties.

RISICO'S							
Groepering	Incident	Oorzaak	Gevolg	Trefkans	Effect (€)	Kans x Effect	Maatregel
BWRM	Incidentele stijging kosten materieel (bwrn).	Incidentele stijging kosten grondstoffen (bwrn) of vraag naar werken.	Stijging kosten bouw- en woonrijp maken 10%.	50%	€ 31.900	€ 15.950	Exogeen. Alleen bouwstroom eigen projecten goed afstemmen.
Planvorming	Daling kwaliteit woonomgeving omwonenden.	Veel bezwaren op het omgevingsplan.	Stijging kosten planschade	20%	€ 34.875	€ 6.975	Uitvoeren planschadeonderzoek.
Planvorming	Nieuwe stikstofwetgeving	Stikstofberekening laat geen ontwikkeling toe	Vertraging in de ontwikkeling of wijziging programma	40%	€ 116.252	€ 46.501	Accepteren.
Opbrengsten	Dalende woningprijzen.	In economische situaties kunnen woningprijzen dalen.	Daling opbrengsten 10%.	20%	€ 116.252	€ 23.250	Goed marktonderzoek en evt. bijstellen programma.
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.	10%	€ 25.502	€ 2.550	Marktonderzoek. Omzetting naar andere (kleinere) woningtypen. Aanbod afstemmen op vraag.
TOTAAL					€ 324.781	€ 95.226	

GZ 14 Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg
Opening grondexploitatie: 1 juli 2024

Procesmanager: Marjolein van de Ven
Projectfase: Realisatiefase
Verwachte sluiting: 2026

HET PROJECT

Doelstelling

Door het grote tekort aan betaalbare woningen is er vanuit het Rijk en de Provincie meer ruimte en stimulans gegeven voor het bouwen van flexwoningen. Met het plaatsen van flexwoningen op de tijdelijke locatie Ter Aar Noordoost, kan het enorme woningtekort vlotter verminderd worden.

Toelichting

Aanleiding

Vanaf juni 2022 is de gemeente met Woondiensten Aarwoude (WDA) in gesprek over het plaatsen van flexwoningen. In september 2022 blijken de plannen onvoldoende uitwerkt en de participatie niet voldoende, waardoor de woningen niet geplaatst konden worden.

In september 2022 is opnieuw begonnen met eerst een plan van aanpak, en daarna een uitgebreider onderzoek met randvoorwaarden voor geschikte locaties. De locatie Ter Aar Noordoost is aangewezen als geschikte locatie.

De locatie is de westzijde verbonden aan de Oostkanaalweg, aangrenzend aan het vrachtwagenparkeerterrein. Aan de weerszijden (noord en zuid) van het plangebied ligt een watergang.

Stand van zaken

In september 2022 is besloten opnieuw te starten met het realiseren van flexwoningen. In november 2022 is een plan van aanpak voor een onderzoek naar de randvoorwaarden en mogelijkheden gedeeld.

Vervolgens is op 13 april 2023 het resultaat van het onderzoek naar de mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop door de gemeenteraad besproken. Op basis van het rapport en met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden die daarin beschreven staan, besloot de gemeenteraad voorstander te zijn van de realisatie van flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop als flexibele schil van de bestaande woningvoorraad. De gemeenteraad besloot ook over de doelgroepen voor de flexwoningen, de randvoorwaarden en over de selectieprocedure voor locaties.

In april 2023 is als onderdeel van de selectieprocedure een oproep aan inwoners gedaan om locaties voor flexwoningen aan te dragen. Daarbij zijn inwoners ook opgeroepen om zich aan te melden voor een adviespanel.

In mei 2023 is er op basis van de ontvangen reacties een voorlopige shortlist met mogelijke locaties gepubliceerd. Ook is er in mei een avond georganiseerd met het adviespanel.

Voor 5 locaties, waaronder Ter Aar Noordoost is in juli 2023 een voorlopige locatiebesluit genomen door het college. Daarna wordt de locatie nader onderzocht en uitgewerkt tot een inrichtingsplan op hoofdlijnen.

In december 2023 besloot de gemeenteraad dat de locatie Ter Aar Noordoost bestemd is als locatie voor flexwoningen. De Geschikte Peer verhuist begin 2025 naar een nieuwe locatie aan de Veldweg in Ter Aar. In januari en februari 2024 zijn gesprekken geweest met direct omwonende en overige belangstellende om te informeren over de doelstellingen en randvoorwaarden en om ideeën te bespreken voor het inrichtingsplan. De inbreng is verwerkt in een inrichtingsplan op hoofdlijnen. Het inrichtingsplan is in februari gedeeld met de gemeenteraad en gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst voor omwonenden.

De gemeenteraad heeft op 6 juni 2024 ingestemd met het inrichtingsplan voor 42 flexwoningen en geld beschikbaar gesteld voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie voor fase 1 (18 woningen).

Woondiensten Aarwoude (WDA) is reeds in het bezit van 18 bestaande flexwoningen, die in 2022 zijn aangeschaft met het oog op het voorzien in tijdelijke woningbouw. Ze zijn tijdelijke opgeslagen op grond van de gemeente. In november 2024 is een samenwerkingsovereenkomst met WDA getekend en zijn partijen overeengekomen om de 18 flexwoningen voor een periode van maximaal 15 jaar te plaatsen op de locatie Ter Aar Noordoost. De vergunningsaanvraag is eind juni 2024 ingediend.

Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad een voorlopig besluit genomen over de

vergunning, waarna het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage lag voor zienswijzen. Het college nam na deze periode een definitief besluit over de aanvraag, waarna ook nog een beroepstermijn van 6 weken in acht werd genomen. Er is geen beroep ingediend, waardoor de vergunning onherroepelijk is.

Er zijn in 2024 uitgebreide milieuonderzoeken uitgevoerd. Er heeft een nader asbest en bodemonderzoek plaatsgevonden. De bodem is in 2025 gesaneerd als onderdeel van het bouwrijp maken. De overige handelingen in het kader van bouwrijp maken (aanleg kabels en leidingen, opruimen terrein, aanbrengen bouwwegen) zijn eind 2025 ook afgerond.

Momenteel is WDA aan zet voor het aanbrengen van funderingen en het plaatsen van de woningen. Daarna kan de gemeente het woonrijp maken starten (aanleg riolering, aanleg van de stoepen, parkeervakken en de straat, het aanleggen van groenvoorziening). Ondertussen maakt WDA de woningen klaar

voor bewoning.

Risico's

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

Er is een uitgebreid participatietraject gevolgd waarbij inwoners en direct omwonende zijn gehoord en input zoveel mogelijk is verwerkt in het inrichtingsplan. Om belanghebbende te blijven betrekken is heldere communicatie en het verschaffen van informatie belangrijk voor de haalbaarheid en looptijd van het vervolgtraject.

De subsidie Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen is aangevraagd. Het is onzeker of de subsidie ook daadwerkelijk verkregen wordt.

Door de slechte bodemgesteldheid is er op de lange termijn kans op verzakking, waardoor het plangebied opnieuw bestraat moet worden.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

De voormalige locatie van de volkstuinvereniging De Geschikte Peer is per 1 januari 2025 beschikbaar gekomen, na het verlopen van het huurcontract.

De beoogde bebouwing op deze locatie zal voorlopig bestaan uit 18 driekamer flexwoningen van één bouwlaag (planfase 1). Er is op het terrein plaats voor nog ca. 24 flexwoningen in maximaal 3 bouwlagen (planfase 2). Invulling van deze tweede planfase volgt later en is nu niet aan de orde. De benodigde parkeerplaatsen zijn op het terrein voorzien, waar ook voldoende ruimte voor is.

Binnen de ruimtelijke uitgangspunten is rekening gehouden met het creëren van openbare verblijfsruimten, die indien gewenst met inbreng van toekomstige bewoners kan worden ingericht.

Programma

Het woningbouwprogramma bestaan uit 18 flexwoningen in de categorie sociale huur.

Het programma richt zich op jongeren (35%), (her)starters en andere woningzoekenden (40%) en nieuwkomers met verblijfsvergunning (25%). De toewijzing gebeurt door de woningcorporatie op basis van de huisvestingsverordening.

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	6.793	100%
Variabel		-
Reservering water		-
Buiten beschouwing		-
Netto plangebied	6.793	100%
Uitgeefbaar	887	13%
Bebouwd		-
Verharding	1.755	26%
Groen	4.151	61%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	6.793	100%

Kosten en opbrengsten

Kosten

- De verwervingskosten bestaan uit de boekwaarde van de gronden. De gronden zijn bij het openen van de grondexploitatie ingebracht vanuit de materiele vaste activa (Gronden Oostkanaalweg, Ter Aar) naar de grondexploitatie voor de boekwaarde van € 0 (nihil).
- De milieukosten omvat kosten voor milieuonderzoeken en het saneren van asbestgrond.
- Het bouwrijp maken is afgerond en de kosten voor het woonrijp maken van het plangebied zijn gebaseerd op een directieraming.
- De planvorming is geraamd op basis van de plankostenscan van het Ministerie van BZK, waarbij rekening is gehouden met de

procedures die nog doorlopen moeten worden.

- De post financieringslasten bestaan uit de rentelasten op de boekwaarde.

Opbrengsten

- Er zijn geen grondopbrengsten voor woningbouw.

Fasering

Momenteel bevindt het plan zich in de realisatiefase. In december 2023 heeft de gemeenteraad het locatiebesluit genomen. Op 6 juni 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het inrichtingsplan voor de locatie Ter Aar Noordoost met flexwoningen en geld beschikbaar gesteld (het openen van de grondexploitatie). Ook de vergunning (BOPA) is inmiddels verleend en onherroepelijk.

Het bouwrijp maken is direct na het verkrijgen van de vergunning gestart en in 2025 afgerond. WDA plaats de woningen met een aantal maanden vertraging in februari 2026, waarna het plangebied woonrijp gemaakt wordt. De plankosten zijn gefaseerd in 2026.

Resultaat

Met de fasering zoals in de vorige paragraaf is toegelicht en de parameters voor kosten, opbrengsten en rente worden kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet.

Het te verwachten resultaat netto contante waarde is per 1 januari 2026 circa € 1.045.000 negatief. De eindwaarde is per 31 december 2026 circa € 1.066.000 negatief.

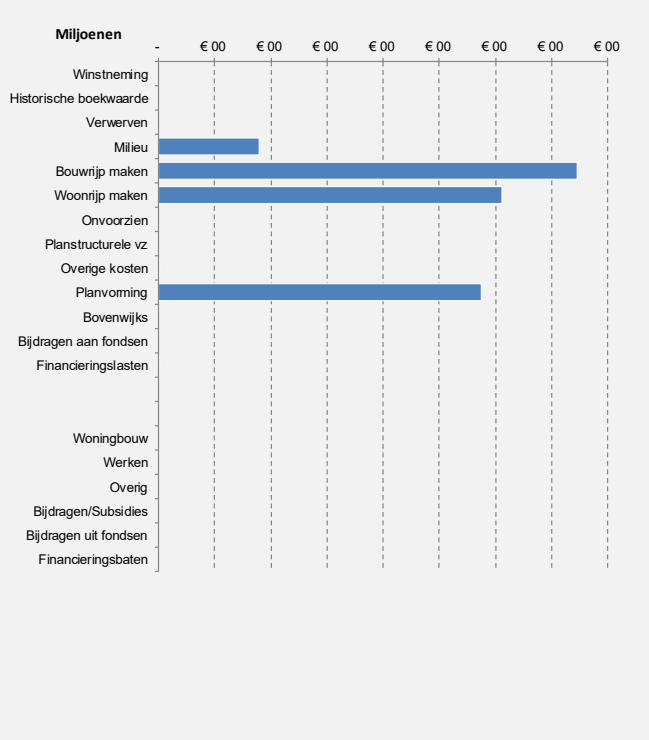
Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	GZ 14 Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)
Gemeentekern	Ter Aar
Deelproject	0
Datum	5-feb-2026
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2026
Looptijd	(1 jaar)
Resultaat prijspeil	-€ 1.056.423
Resultaat netto contant	-€ 1.044.673



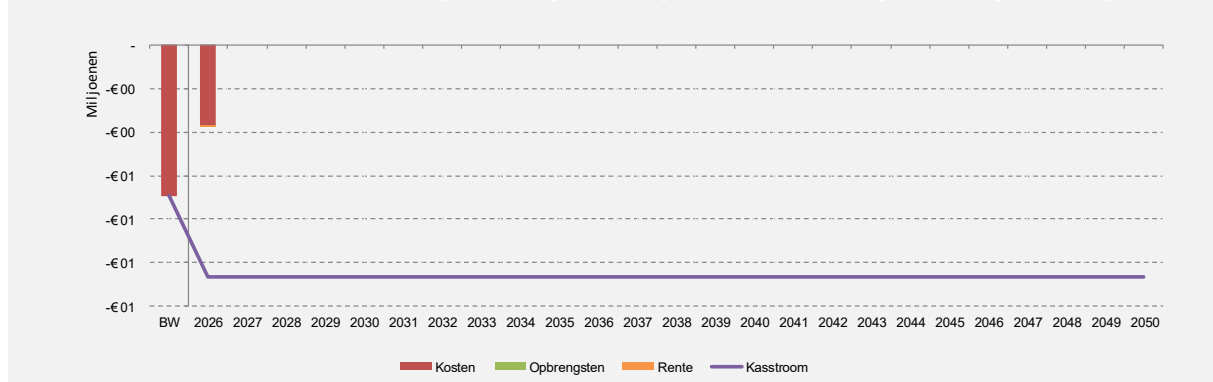
Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	6.793	100%
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	6.793	100%
Uitgeefbaar	887	13%
Bebouwd	-	-
Verharding	1.755	26%
Groen	4.151	61%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	6.793	100%

Vastgoed	Won (#)	Won (%)	Opp/Won (m²)	Opp Tot (m²)	Opp Tot (%)	Grondpr/m²	Grondpr/Won.	Grondprijs
EG Sociaal huur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Goedkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Middelduur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Duur	-	-	-	-	-	-	-	-
EG Vrije Kavel	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Sociaal	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Goedkoop	18	100%	50	900	100%	-	-	-
MG Middelduur	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Duur	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedrijven	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantoren	-	-	-	-	-	-	-	-
Commercieel	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet-commercieel	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal (prijspeil)	18			900				

Financieel prijspeil	Boekwaarde	Raming	Totaal
Kosten			
Winstneming	-	-	-
Historische boekwaarde	-	-	-
Verwerven	-	-	-
Milieu	€ 89.890	-	€ 89.890
Bouwrijp maken	€ 358.801	€ 13.459	€ 372.260
Woonrijp maken	€ 16.752	€ 289.218	€ 305.970
Onvoorzien	-	-	-
Planstructurele vz	-	-	-
Overige kosten	€ 596	-	€ 596
Planvorming	€ 227.644	€ 59.621	€ 287.265
Bovenwijks	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-
Financieringslasten	€ 441	-	€ 441
Totale kosten	-€ 694.125	-€ 362.298	-€ 1.056.423
Opbrengsten			
Woningbouw	-	-	-
Werken	-	-	-
Overig	-	-	-
Bijdragen/Subsidies	-	-	-
Bijdragen uit fondsen	-	-	-
Financieringsbaten	-	-	-
Totale opbrengsten			
Saldo prijspeil	-€ 694.125	-€ 362.298	-€ 1.056.423
Index kosten	-	-€ 7.200	-€ 7.200
Index opbrengsten	-	-	-
Rente	-	-€ 1.944	-€ 1.944
Saldo eindwaarde	-€ 694.125	-€ 371.442	-€ 1.065.567
Saldo NCW			-€ 1.044.673



Financieel geïndexeerd	CW	Boekw	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Ttl geïndex.
Kosten									
Winstneming	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Historische boekwaarde	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verwerven	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Milieu	€ 88.374	€ 89.890	-	-	-	-	-	-	€ 89.890
Bouwrijp maken	€ 365.946	€ 358.801	€ 13.459	-	-	-	-	-	€ 372.260
Woonrijp maken	€ 305.632	€ 16.752	€ 294.946	-	-	-	-	-	€ 311.698
Onvoorzien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Planstructurele vz	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	€ 586	€ 596	-	-	-	-	-	-	€ 596
Planvorming	€ 283.701	€ 227.644	€ 61.093	-	-	-	-	-	€ 288.738
Bovenwijks	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdragen aan fondsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financieringslasten	€ 434	€ 441	-	-	-	-	-	-	€ 441
Totale kosten	€ 1.044.673	€ 694.125	€ 369.498	-	-	-	-	-	€ 1.063.623
Opbrengsten									
Woningbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Werken	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdragen/Subsidies	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdragen uit fondsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financieringsbaten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale opbrengsten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo geïndexeerd									
Saldo geïndexeerd	-€ 1.044.673	-€ 694.125	-€ 369.498	-	-	-	-	-	-€ 1.063.623
Rente	-	-	-€ 1.944	-	-	-	-	-	-€ 1.944
Saldo NCW	-€ 1.044.673	-€ 694.125	-€ 1.065.567	-€ 1.065.567	-€ 1.065.567	-€ 1.065.567	-€ 1.065.567	-€ 1.065.567	-€ 1.065.567



VERSCHILLENANALYSE

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik is niet gewijzigd.

Programma

Het programma is niet gewijzigd.

Kosten en opbrengsten

Milieu

De onderzoekskosten en het saneringsplan zijn duurder dan op voorhand ingeschat.

Daarnaast is er asbest gevonden in de grond, waardoor de kosten hoger waren.

Bouwrijp maken

De kosten voor het bouwrijp maken zijn hoger uitgevallen door hogere opruimkosten.

Fasering

De fasering is met één jaar verlengd door de opgelopen vertraging bij het plaatsen van de flexwoningen door WDA.

VERSCHILLENANALYSE				VERSCHILLENANALYSE			
Oppervlakt (ha)	2025	2026	Vershil	Financieel	2025	2026	Vershil
Bruto plangebied	0,7	0,7	-	Kosten (min.)			
Variabel	-	-	-	Winstneming	-	-	-
Reservering water	-	-	-	Historische boekwaarde	-	-	-
Buiten beschouwing	-	-	-	Verwerven	-	-	-
Netto plangebied	0,7	0,7	-	Milieu	€ 0,1	€ 0,1	-
Uitgeefbaar	0,1	0,1	-	Bouwrijp maken	€ 0,2	€ 0,4	+€ 0,1
Bebouwd	-	-	-	Woonrijp maken	€ 0,2	€ 0,3	+€ 0,1
Verharding	0,2	0,2	-	Onvoorzien	-	-	-
Groen	0,4	0,4	-	Planstructurele vz	-	-	-
Overig/bijzonder	-	-	-	Overige kosten	€ 0,0	€ 0,0	-
Totaal	0,7	0,7	-	Planvorming	€ 0,3	€ 0,3	-
				Bovenwijks	-	-	-
Programma	2025	2026	Vershil	Bijdragen aan fondsen	-	-	-
EG Sociaal huur (won)	-	-	-	Financieringslasten	-	€ 0,0	-
EG Goedkoop (won)	-	-	-	Totale kosten	€ 0,8	€ 1,1	+€ 0,2
EG Middelduur (won)	-	-	-	Opbrengsten (min.)			
EG Duur (won)	-	-	-	Woningbouw	-	-	-
EG Vrije Kavel (won)	-	-	-	Werken	-	-	-
MG Sociaal (won)	-	-	-	Overig	-	-	-
MG Goedkoop (won)	18	18	-	Bijdragen/Subsidies	-	-	-
MG Middelduur (won)	-	-	-	Bijdragen uit fondsen	-	-	-
MG Duur (won)	-	-	-	Financieringsbaten	-	-	-
Bedrijven (m ²)	-	-	-	Totale opbrengsten	-	-	-
Kantoren (m ²)	-	-	-	Saldo prijspeil	-€ 0,8	-€ 1,1	-€ 0,2
Commercieel (m ²)	-	-	-	Index kosten	-€ 0,0	-€ 0,0	-
Niet-commercieel (m ²)	-	-	-	Index opbrengsten	-	-	-
Totaal woningbouw	18	18	-	Rente	-€ 0,0	-€ 0,0	-
				Saldo eindwaarde	-€ 0,8	-€ 1,1	-€ 0,2
				Saldo (NCW)	-€ 0,8	-€ 1,0	-€ 0,2

RISICOANALYSE

Voor Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1) is een risicoanalyse opgesteld. Alleen de noemenswaardige risico's waarvan de kans groot genoeg is om op te treden zijn opgenomen.

Standaardrisico's

De meeste risico's in de lijst zijn algemeen beschreven en vallen onder de lijst met standaardrisico's die terug te vinden is in het MPG (Meerjarenperspectief Grondexploitaties) in het hoofdstuk Risico's.

Project specifieke risico's

De project specifieke risico's zijn reeds beschreven bij 'het project'.

Alle risico's met een trefkans van 20% of groter zijn per groep (linker kolom) opgenomen in de Monte Carlo analyse. Alle effecten zijn opgeteld in de bandbreedte en met 20% zekerheid doorgerekend. Door het meenemen van een (groot) positief risico levert het geen post op binnen de Reserve onvoorzien grondexploitaties.

RISICO'S							
Groepering	Incident	Oorzaak	Gevolg	Trefkans	Effect (€)	Kans x Effect	Maatregel
BWRM	Incidentele stijging kosten materieel (bwrn).	Incidentele stijging kosten grondstoffen (bwrn) of vraag naar werken.	Stijging kosten bouw- en woonrijp maken 10%.	20%	€ 30.268	€ 6.054	Exogeen. Alleen bouwstroom eigen projecten goed afstemmen.
Planvorming	Niet op één lijn zitten met de woningcorporatie die de woningen plaatst	Meer juridische kosten en vertraging van het plan.	Vertraging 1 jr + plankosten € 10.000	20%	€ 19.334	€ 3.867	Inzetten voor een heldere en prettige communicatie.
Opbrengsten	De subsidie Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen is beschikbaar	Subsidie is aangevraagd en toegekend.	Extra opbrengst	50%	-€ 140.400	-€ 70.200	Accepteren.
TOTAAL					-€ 90.799	-€ 60.280	

6. 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.

Met ingang van 1 januari 2026 zijn de navolgende eigendommen van de gemeente opgenomen in mva-s:

- | | |
|----|--|
| 01 | Tussen de Bruggen, Langeraar |
| 02 | Gronden gemeentehuis Nieuwveen |
| 03 | Noordeinde 13, Noordeinde |
| 04 | Restant gronden Land van Koppen, Noorden |
| 05 | Oostkanaalweg, Ter Aar |
| 06 | Westkanaalweg 84 Ter Aar, vm. werkplaats Provincie |
| 07 | Kerkstraat 13, Nieuwveen |
| 08 | Langeraar Noord West |
| 09 | Hazeweg restpercelen |
| 11 | Van Wassenaerstraat 98, Langeraar |
| 12 | Kennedyplein 5, Nieuwkoop |
| 13 | Achterweg 2b/2c, Nieuwkoop |
| 14 | Kerkweg Rijnsaterwoude |

Mutaties van enige omvang in het afgelopen jaar:

- Geen

De nader toelichting van de mva-s is in een separaat document terug te vinden.