

GEMEENTE NIEUWKOOP
2024

OPENBAAR

MEERJARENPERSPECTIEF 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.....	6
3. Programmering	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Projecten.....	7
3.3 Woningbouwplanning	7
3.4 Fasering.....	8
4. Resultaten actualisatie.....	9
5.1 Inleiding	9
5.2 Afsluiten grondexploitatie.....	9
5.3 Resultaten positieve grondexploitatie	9
5.4 Resultaten negatieve grondexploitatie	10
5.5 Voorzieningen en reserves.....	11
5.6 Weerstandvermogen	14
5.7 Overzicht kosten en opbrengsten.....	15
5.8 Jaarrekening 2023 en Algemene reserve	16
5. De projecten	17
6.1 Inleiding	17
6.2 Overzicht afgesloten grondexploitatie	17
6.3 Overzicht en toelichtingen lopende grondexploitatie.....	17
6. Materiele vaste activa – strategische gronden.....	37

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 zijn er nieuwe projecten opgestart. Bij het project de **Noordse Buurt (01)** is de grond voor de aanleg van het

rietmoeras en het bos inmiddels overgedragen aan de provincie. Enkel het aanleggen (van de resterende stukken) van het rondje Noordse Buurt en de inrichting van het 'gemeentelijk' bos (in samenwerking met de provincie) moet nog uitgevoerd worden. Bij het bedrijventerrein **Schoterhoek II (02)** zijn in 2023 weer bedrijfskavels verkocht en overgedragen. De resterende twee kavels zijn al gereserveerd.

Bij het projecten **Teylerspark fase 2 (03)** en **Lindelaan (04)** is de omgevingsvergunning ingediend (of al afgegeven) en zal de grond begin 2024 bouwrijp worden gemaakt. Hierna zal de grond worden overgedragen aan de ontwikkelaar om de woningen te bouwen. Ook bij het project **IKC De Poel (05)** zal de grond in 2024 bouwrijp worden gemaakt, na de sloop van de huidige school.

Bij het project **Buytewech-Noord (06)** is de tenderprocedure om een ontwikkelaar te selecteren bijna afgerond. De werkzaamheden voor de rotonde zijn gereed, waarna de bouwweg wordt aangelegd. In februari 2024 is uitspraak gekomen van de Raad van State en het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Ook het bestemmingsplan van het project **Tochtpad Noordeinde (07)** is eind 2023 onherroepelijk geworden en zal de tenderprocedure om een ontwikkelaar te selecteren na de zomer starten.

Voor het project **Vrouwenakker-West (08)** zal de grond in een vroegtijdig stadium overgedragen worden aan de ontwikkelaar, die in 2023 is geselecteerd. Er wordt momenteel gewerkt aan een definitief ontwerp voor de inrichting van het gebied en de procedure tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

In 2024 zal voor in ieder geval het project **De Meent** (IKC Woerdense verlaat) en de **flexwonen** projecten een grondexploitatie worden geopend.

1.3 RESULTATEN

De actualisatie van de grondexploitaties 2024 heeft een positieve invloed van € 995.000 op het Jaarrekeningresultaat 2023. Deze verbetering wordt veroorzaakt door verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties. Voor een deel daarvan (€ 188.000) zal worden voorgesteld dit bij de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2023 terug te storten in de Reserve reservering woningbouw. Daarnaast zal er als gevolg van deze actualisatie een bedrag van € 1.166.000 worden gestort in de Algemene Reserve in het boekjaar 2023. De winstneming bij het project Schoterhoek II van € 261.00 kan worden toegevoegd aan de Reserve winstneming in het boekjaar 2023.

Bij de positieve grondexploitaties is sprake van een verwacht positief resultaat van € 10,2 miljoen, NCW per 1 januari 2024. De tussentijdse winstneming leidt tot een afoming van het te verwachten positieve resultaat van circa € 1,9 miljoen, NCW per 1 januari 2024. Dit komt doordat voor Schoterhoek II (in totaal € 1.918.000) verplicht winst is genomen. Ten opzichte van de actualisatie 2023 resulteert dit in een voordeel van € 7,7 miljoen, door positievere resultaten van de projecten en € 261.000 winstneming van Schoterhoek II bij deze actualisatie.

Voor de negatieve grondexploitaties is er sprake van een verwacht negatief resultaat van € 30,3 miljoen, NCW per 1 januari 2024. Dit betekent een verslechtering van € 1,1 ten opzichte van de actualisatie 2023. De verklaring ligt grotendeels bij het openen van de grondexploitatie IKC De Poel.

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 2023 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 2024 van het CPB (Centraal Planbureau) heeft de Nederlandse economie de grote schokken (corona, oorlog in Oekraïne, oplopende inflatie en snelle renteverhogingen) verrassend goed doorstaan. In 2024 blijft de inflatie op nagenoeg hetzelfde niveau van 3,8% in vergelijking met 2023.

Op de woningmarkt is er sinds het dal in juni 2013 doorlopend sprake van stijgende prijzen van koopwoningen. In augustus 2022 sloeg de trend om, maar de woningprijzen zijn vanaf juni 2023 weer aan het stijgen. De woningprijzen in Nederland zijn in 2023 met gemiddeld 2,8% gedaald ten opzichte van 2022. In 2022 was er nog sprake van een stijging van 13,6%. Daarmee ligt de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Nederland in 2023 op circa € 416.000. De prijzen van nieuwbouw koopwoningen zijn in het derde kwartaal van 2023 met 1,9% gestegen ten opzichte van een jaar eerder (bij bestaande bouw een daling van 4,6%). De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen ligt ook hoger met circa € 501.000 in het derde kwartaal van 2023.

Het aantal woningverkopen laat al sinds de tweede helft van 2021 voornamelijk een dalende trend zien. In 2023 zijn er 182.000 woning verkocht, dit 5,5% minder ten opzichte van 2022. Met name in de eerste drie kwartalen van 2023 is het aantal verkochte woningen gedaald.

Met de Eigen Huis Marktindicator meet Vereniging Eigen Huis/OTB het vertrouwen van de consument in de woningmarkt. De waarde ligt tussen de 0 en de 200, waarbij een waarde van 100 een 'neutrale stemming' heeft. In het vierde kwartaal van 2023 nam de score op de Marktindicator duidelijk toe van '77' in het vorige kwartaal, naar '81'. Daarmee is een einde gekomen aan de forse dalingen vanaf de tweede helft van 2021 was waar te nemen. Vooral de gunstigere kooprijsoontwikkeling en stabilisering van de rente liggen hier aan ten grondslag.

Regio

Als er gekeken wordt naar de provincie Zuid-Holland is er sprake van een daling van 2,4% de gemiddelde verkoopprijs in 2023 ten opzichte van 2022. Dit is 0,4% hoger dan de landelijke prijsdaling. De gemiddelde verkoopprijs was circa € 410.000. In 2023 zijn er circa 38.000 woningen verkocht in de provincie Zuid-Holland, dit is 4,6% minder ten opzichte van 2022.

In de gemeente Nieuwkoop zijn er in 2023 246 woningen verkocht voor een gemiddeld prijs van € 469.000. De gemiddelde WOZ waarde in de gemeente Nieuwkoop was in 2023 € 447.000. Dit is gemiddeld 18,3% hoger dan een jaar geleden.

Vooruitzichten

De Rabobank publiceerde in het Kwartaalbericht Woningmarkt dat de woningprijzen weer in de lift zitten en sterker aantrekken dan eerder verwacht. De prognose is dat de woningprijzen in zowel 2024 als 2025 gemiddeld 4,5% stijgen. De prijzen liggen in 2024 dan weer op de piek van de huizenmarkt in 2022. De voorspelling is dat het aantal woningverkopen gaat dalen van 182.000 in 2023 naar 180.000 in 2024. In 2025 wordt weer een stijging verwacht naar 184.000 transacties.

Ook volgens de prognose van het ING Economisch Bureau zijn de prijzen van koopwoningen de afgelopen maanden flink gestegen. Deze trend zal zich naar verwachting doorzetten, met een stijging van de woningprijzen tussen de 5% en 8% in 2024. De ING verwacht dat het aantal woningverkopen in 2024 stijgt richting 205.000.

De stijging van de woningprijzen is voornamelijk het gevolg van loonstijgingen, waardoor de leencapaciteit stijgt en de betaalbaarheid van woningen toeneemt. Tegelijkertijd staan er weer steeds

minder woningen te koop en dat resulteert in een opwaartse druk op de woningprijzen. De teruglopende nieuwbouw zet deze trend de komende jaren waarschijnlijk door. De hypotheekrentes zijn relatief stabiel gebleven tussen de 4,5% en 4,8%. Deze positieve ontwikkelingen zorgen er waarschijnlijk ook voor dat de vraag naar woningen weer toeneemt. Daarnaast neemt de vraag naar woningen toe door een groei van de bevolkingsomvang en een daling van de gemiddelde huishoudensgrootte. Ook zullen beleggers een afwachtende houding aannemen door onzekerheid van wetgeving rondom de woningmarkt (middenhuur regulering).

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

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

In de gemeentelijk Woonvisie 2016 – 2025 is het woonbeleid opgenomen, waarin wordt ingezet op het zijn van een aantrekkelijk woongemeente met goede voorzieningen en voldoende en betaalbare, duurzame en energiezuinige woningen voor jongeren, ouderen en jonge gezinnen. Voor ouderen zal er aandacht zijn voor bijzondere woonvormen met zorg. Hiermee ligt de focus in de gemeente Nieuwkoop op het bouwen voor doelgroepen. Om de ambities uit de woonvisie te realiseren is in 2020 (gedeeltelijk geactualiseerd in 2022) het doelgroepenbeleid vastgesteld, bestaande uit een viertal instrumenten:

1. Het eerste instrument is de herziene 'starterslening'. Voor starters op de woningmarkt wordt er een starterslening van maximaal € 37.500 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 is vastgelegd hoeveel sociale huur, middenhuur en goedkope koopwoningen een plan moet bevatten. In de verordening zijn ook termijnen opgenomen over hoelang de woning voor een bepaalde doelgroep beschikbaar moet blijven.
4. Als vierde is het 'woonfonds' herzien. Het woonfonds is een vereveningsfonds en zorgt ervoor dat er genoeg sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen gebouwd worden. Met verplichte stortingen door (bij minder sociale woningbouw) en bijdragen aan (bij meer sociale woningbouw) worden ontwikkelaars en/of bouwers gestimuleerd om (ook) sociale woningen te bouwen.

2.4 PROVINCIAAL- EN RIJKSBELEID

In juni 2023 is de Regionale Woonagenda (RWA) 2023 gepubliceerd als uitwerking van de Omgevingsagenda. Het doel van de Woonagenda is het wonen in de regio te versterken. Enerzijds door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt. Anderzijds worden er keuzes gemaakt die de kwaliteit van wonen in de regio versterken. De RWA geeft kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven en speelt in op de verwachtingen die de provincie heeft van regionaal woonbeleid. Op basis van de Provinciale prognose (2021) waarin een prognose wordt gegeven van de gewenste woningvoorraadtoename, betekent dit voor de regio Holland Rijnland Oost (waarin gemeente Nieuwkoop zit), een gewenste woningvoorraadtoename van 9.500 - 11.000 woningen tot 2030. Daarbij moeten de nieuwe locaties regionaal worden afgestemd.

De RWA is een onderbouwing voor plannen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) vanuit het rijksbeleid. In 2012 is de Ladder geïntroduceerd en opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inmiddels is de Ladder onderdeel van de Omgevingswet als instructieregel voor het Omgevingsplan. De ladder is een instrument voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijke gebied kan.

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 2023 is er 1 particuliere woonkavel, 3 bedrijfskavels en 1 maatschappelijke kavel verkocht. In totaal staan er per 1 januari 2024, voor de lopende projecten met een grondexploitatie, nog 500 uit te geven woningen geprogrammeerd. Alle woningen worden met behulp van het uitvoeren van een tenderprocedure via een ontwikkelaar op de markt gezet. De nog beschikbare woningen bevinden zich binnen de projecten *Buytewech-Noord*, *Lindelaan*, *Tochtpad Noordeinde*, *Teylerspark fase 2*, *Vrouwenakker-West* en *IKC De Poel*. Naast de uit te geven woningbouw staan er bij het project *Schoterhoek II* nog 2 uit te geven bedrijfskavels geprogrammeerd. Alle bedrijfskavels zijn al verkocht onder voorbehoud of gereserveerd. Ook zullen er nog verschillende maatschappelijke en agrarische gronden worden uitgegeven bij de projecten de *Noordse Buurt* (interne levering), *Vrouwenakker-West* en *IKC De Poel* (interne levering).

PROJECTEN	Totaal aantal	Verkocht in 2023	Resterend aantal	Uitgeefbaar m2
Woningbouw				
GZ 01 Noordse Buurt	3	1	0	4.525
GZ 02 Buytewech-Noord	230	0	230	56.592
GZ 06 Lindelaan	65	0	65	1.867
GZ 07 Tochtpad Noordeinde	42	0	42	2.329
GZ 08 Teylerspark fase 2	61	0	61	3.670
GZ 11 Vrouwenakker-West	82	0	82	12.870
GZ 12 IKC De Poel	20	0	20	632
Commercieel				
GZ 10 Schoterhoek II	32	3	2	63.548
Maatschappelijk				
GZ 01 Noordse Buurt - provincie bos en rietmoeras	1	1	0	320.546
GZ 01 Noordse Buurt - gemeente bos + overige grond	1	0	1	466.793
GZ 11 Vrouwenakker-West - wonen met zorg	1	0	1	1.600
GZ 12 IKC De Poel - Integraal Kind Centrum	1	0	1	1.804
TOTAAL WONINGBOUW	503	1	500	82.485
TOTAAL PROJECTEN	539	5	505	936.776

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 500 woningen per 1 januari 2024 is 23% sociale huur, 17% middeldure huur, 24% goedkope koop, 10% betaalbare koop en 26% middeldure, duurdere of dure koop. Op basis van de actualisatie is de verwachting dat er in de huidige woningbouwprojecten gronden worden geleverd vanaf 2024 tot en met 2026. In de grondexploitaties is rekening gehouden met de positieve marktontwikkelingen met een gemiddelde gronduitgifte van 167 woningen per jaar vanuit de bestaande grondexploitaties.

WONINGCATEGORIE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal	in %
Sociale huur	31	71	15	0	0	0	0	117	23%
Middeldure huur	48	36	0	0	0	0	0	84	17%
Dure huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Goedkope koop	78	27	14	0	0	0	0	119	24%
Betaalbare koop	27	18	3	0	0	0	0	48	10%
Middeldure koop	21	55	0	0	0	0	0	76	15%
Duurdere koop	13	10	0	0	0	0	0	23	5%
Dure koop	10	23	0	0	0	0	0	33	7%
TOTAAL	228	240	32	0	0	0	0	500	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. In de evaluatie 2023 van de meerjarige prestatieafspraken 2022 - 2025 tussen gemeente, WDA en WSN staat aangegeven dat er sinds 2019 in totaal 80 sociale huurwoningen zijn opgeleverd en daar tot en met 2027 nog 210 sociale huurwoningen aan worden toegevoegd (zie tabel 3.3). Dit wil zeggen dat er in nieuw te ontwikkelen plannen nog 188 sociale huurwoningen moeten 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
	TOTAAL	80	
IN VOORBEREIDING	Centrumlocatie Nieuwveen	48	2024
	Koetshuisplantsoen	31	2025
	Lindelaan	15	2025
	Buytewech-Noord (OTL)	14	2024
	Buytewech-Noord (gem.)	66	2026
	Vrouwenakker-West	16	2026
	Tochtpad Noordeinde	20	2027
	TOTAAL	210	

Tabel 3.3: Sociale woningbouw

3.4 FASERING

In de tabel 3.4 zijn alle lopende grondexploitaties weergegeven met daarbij de ontwikkelingsfase. Een gebiedsontwikkeling en de daarbij lopende grondexploitatie kent verschillende fases. In de **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							
Ontwikkelingsfasen		Initiatief	Definitie	Ontwerp	Voorbereiding	Realisatie	Nazorg
GZ 01	Noordse Buurt						
GZ 02	Buytewech-Noord						
GZ 06	Lindelaan						
GZ 07	Tochtpad Noordeinde						
GZ 08	Teylerspark fase 2						
GZ 10	Schoterhoek II						
GZ 11	Vrouwenakker-West						
GZ 12	IKC De Poel						

Tabel 3.4: Fasering projecten

4. Resultaten actualisatie

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt eerst kort ingegaan op het actualisatieproces. Hierna worden de resultaten van de actualisatie van de grondexploitaties 2024 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 2023 en de algemene reserve.

5.2 AFSLUITEN GRONDEXPLOITATIES

Er wordt voorgesteld om bij deze actualisatie geen grondexploitaties af te sluiten.

5.3 RESULTATEN POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2023 was het verwachte positieve resultaat van de positieve complexen samen, met tussentijdse winstneming, € 2,9 miljoen, NCW. De grondexploitatie *Lindelaan* is verschoven van de negatieve grondexploitaties naar de positieve grondexploitaties. Daarnaast is de grondexploitatie *Vrouwenakker-West* (per 1 mei 2023) geopend. In de onderstaande tabellen zijn deze grondexploitaties meegenomen bij de vergelijking.

Resultaten positieve complexen (zonder tussentijdse winstneming) 2023 – 2024

Zonder rekening te houden met de tussentijdse winstneming is er voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 12,0 miljoen, NCW per 1 januari 2024. Dit is € 8,0 miljoen hoger ten opzichte van vorig jaar. De verschillen worden later verklaard.

POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES zonder tussentijdse winstneming	NCW 1-1-2023	NCW 1-1-2024	Vershil
in miljoenen			
GZ 02 Buytewech-Noord	€ 1,8	€ 6,8	€ 5,0 Voordeel
GZ 06 Lindelaan	-€ 0,4	€ 0,0	€ 0,5 Voordeel
GZ 07 Teylerspark fase 2	€ 0,5	€ 2,2	€ 1,7 Voordeel
GZ 10 Schoterhoek II	€ 2,2	€ 2,2	-€ 0,1 Nadeel
GZ 11 Vrouwenakker-West		€ 0,8	€ 0,8 Voordeel
TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	€ 4,1	€ 12,0	€ 8,0 Voordeel

Resultaten positieve complexen (met tussentijdse winstneming) 2023 – 2024

Rekening houdend met tussentijdse winstneming is voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 10,2 miljoen, NCW per 1 januari 2024. De tussentijdse winstneming leidt tot een afroming van het te verwachten positieve resultaat van circa € 1,9 miljoen (van € 12,0 miljoen zonder tussentijdse winstneming naar € 10,2 miljoen met tussentijdse winstneming), NCW per 1 januari 2024. Dit komt doordat voor *Schoterhoek II* (in totaal € 1.918.000) verplicht winst is genomen. Ten opzichte van de actualisatie 2023 resulteert dit in een voordeel van € 7,7 miljoen, door positievere resultaten van de projecten en € 261.000 winstneming van *Schoterhoek II* bij deze actualisatie. Als gezegd is volgens de regelgeving voor de accountantscontrole en jaarrekening de prognose van de positieve grondexploitaties met tussentijdse winstneming leidend.

POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES met tussentijdse winstneming	NCW 1-1-2023	NCW 1-1-2024	Vershil
in miljoenen			
GZ 02 Buytewech-Noord	€ 1,8	€ 6,8	€ 5,0 Voordeel
GZ 06 Lindelaan	-€ 0,4	€ 0,0	€ 0,5 Voordeel
GZ 07 Teylerspark fase 2	€ 0,5	€ 2,2	€ 1,7 Voordeel
GZ 10 Schoterhoek II	€ 0,6	€ 0,3	-€ 0,3 Nadeel
GZ 11 Vrouwenakker-West		€ 0,8	€ 0,8 Voordeel
TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	€ 2,5	€ 10,2	€ 7,7 Voordeel

Verklaring resultaten

Het resultaat van de grondexploitatie *Buytewech-Noord* is ten opzichte van de actualisatie 2023 met € 5,0 miljoen gestegen. De verklaring hiervoor ligt grotendeels bij de opbrengsten van de woningbouw,

die zijn gestegen door het hanteren van een hoger minimaal groundbod op basis van een taxatie en het omzetten van (een deel van de) appartementen naar grondgebonden woningen. De kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn gedaald door het (pragmatisch) voorbelasten van de grond en het weglaten van onvoorziene kosten. Er is ook kritisch gekeken naar de plankosten in verhouding tot de procedures die nog doorlopen moeten worden.

Het resultaat van de grondexploitatie *Lindelaan* is ten opzichte van de actualisatie 2023 met € 0,5 miljoen gestegen. De belangrijkste oorzaak hiervan is een lagere raming van het bouwrijp maken door het vereenvoudigen van de klimaatmaatregelen en een aanbestedingsvoordeel. Ook de geraamde kosten voor het uitkeren van planschade zijn naar beneden bijgesteld.

Het resultaat van de grondexploitatie *Teylerspark fase 2* is ten opzichte van de actualisatie 2023 met € 1,7 miljoen gestegen. De verklaring hiervoor ligt grotendeels bij de opbrengsten van de woningbouw, die zijn gestegen door het ingediende groundbod bij de tenderprocedure. Daarnaast zijn de geraamde kosten voor het uitkeren van planschade naar beneden bijgesteld. Aan de andere kant blijken de kosten voor bouwrijp maken hoger te liggen bij de aanbesteding en zijn de kosten voor het woonrijp maken hoger doordat het plan nu concreter is geraamd. Ook de plankosten zijn gestegen door hogere kosten voor de tenderprocedure.

Het resultaat van de grondexploitatie *Schoterhoek II* is ten opzichte van de actualisatie 2023 met € 0,3 miljoen gedaald. Dit komt nagenoeg volledig door de tussentijdse winstneming (€ 261.000).

Het resultaat van de grondexploitatie *Vrouwenakker-West* is ten opzichte van de opening van de grondexploitatie per 1 mei 2023 met € 1,0 miljoen gestegen. De belangrijkste oorzaak hiervan ligt bij de opbrengst van de grond, die hoger ligt door het ingediende groundbod bij de tenderprocedure. Ook zijn de plankosten naar beneden bijgesteld. Aan de andere kant zijn er kosten opgenomen voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeersveiligheid van het Nieuwveens Jaagpad.

5.4 RESULTATEN NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2023 was het verwachte negatieve resultaat van de negatieve complexen samen € 29,7 miljoen, NCW. De grondexploitatie *Lindelaan* is verschoven van de negatieve grondexploitatie naar de positieve grondexploitatie. Daarnaast is de grondexploitatie *IKC De Poel* (per 1 oktober 2023) geopend. In de onderstaande tabellen zijn deze grondexploitaties buiten beschouwing gelaten (*Lindelaan*) of meegenomen bij de vergelijking (*IKC De Poel*).

Resultaten negatieve complexen 2023 - 2024

Voor de negatieve complexen is er per 1 januari 2024 sprake van een verwacht negatief resultaat van € 30,3 miljoen, NCW. Dit betekent een verslechtering van circa € 1,1 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES		NCW 1-1-2023	NCW 1-1-2024	Vershil
in miljoenen				
GZ 01	Noordse Buurt	-€ 28,1	-€ 28,8	-€ 0,6 Nadeel
GZ 08	Tochtpad Noordeinde	-€ 1,1	-€ 0,8	€ 0,3 Voordeel
GZ 12	IKC De Poel		-€ 0,8	-€ 0,8 Nadeel
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		-€ 29,2	-€ 30,3	-€ 1,1 Nadeel

Verklaring resultaten

Het resultaat van de grondexploitatie *Noordse Buurt* is ten opzichte van de actualisatie van 2023 met € 0,6 miljoen gedaald. De belangrijkste oorzaak hiervan zijn de financieringslasten door de hoge negatieve boekwaarde. Daarnaast zijn de kosten van het woonrijp maken gestegen door hogere kosten voor het aan te leggen bos en een lagere opbrengst voor het verkopen van de grond aan de provincie. De plankosten zijn juist naar beneden bijgesteld doordat er kritisch gekeken is naar de plankosten in verhouding tot de procedures die nog doorlopen moeten worden.

Het resultaat van de grondexploitatie *Tochtpad Noordeinde* is ten opzichte van de actualisatie 2023 met € 0,3 miljoen verbeterd. De verklaring hiervoor ligt grotendeels bij de opbrengsten van de woningbouw, die hoger zijn ingeschat door het hanteren van een hoger minimaal groundbod op basis

van een taxatie. Aan de andere kant zijn de plankosten licht gestegen door de hogere kosten voor begeleiding van de tenderprocedure.

Het resultaat van de grondexploitatie *IKC De Poel* is ten opzichte van de opening van de grondexploitatie per 1 oktober 2023 nagenoeg gelijk gebleven.

5.5 VOORZIENINGEN EN RESERVES

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

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

Daarnaast wordt de 'nog te maken kosten' bij het afsluiten van een grondexploitatie gereserveerd in de Voorziening afgesloten complexen.

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 1-1-2023	NCW 1-1-2024	EW Variabel
in miljoenen				
GZ 01	Noordse Buurt	-€ 28,1	-€ 28,8	-€ 29,6
GZ 08	Tochtpad Noordeinde	-€ 1,1	-€ 0,8	-€ 0,8
GZ 12	IKC De Poel		-€ 0,8	-€ 0,8
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		-€ 29,2	-€ 30,3	-€ 31,3

Voorziening nadelige saldi grondexploitaties

Op 1 januari 2023 was het totale resultaat van alle negatieve grondexploitaties op eindwaarde tezamen € 31,2 miljoen.

In 2023 zijn er twee grondexploitaties geopend met een negatief resultaat. Om het nadelige saldo van de grondexploitaties te dekken is er bij het openen van de grondexploitatie *Vrouwenakker-West* een bedrag van € 188.000 (eindwaarde) en de grondexploitatie *IKC De Poel* een bedrag van € 846.000 (eindwaarde) toegevoegd aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties.

Voor de negatieve grondexploitaties die ten laste worden gebracht van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties is het totale te verwachten resultaat per 1 januari 2024 op eindwaarde **€ 31.272.000 negatief**. Ter afdekking van dit verwachte verlies moet dus bijna € 31,3 miljoen in de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties gereserveerd zijn.

Op basis van de actualisatie per 1 januari 2024 kan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties daarom verlaagd worden met een bedrag van **€ 995.000** (eindwaarde). Dit is gedeeltelijk ten gunste van de Reserve reservering woningbouw.

Onderstaand is de berekening voor deze Voorziening weergegeven. Belangrijk is te vermelden dat bij afsluiting de negatieve resultaten van de grondexploitaties *Noordse Buurt*, *Tochtpad Noordeinde* en *IKC De Poel* ten laste van deze voorziening zullen worden gebracht.

Bepaling hoogte Voorziening negatieve saldi grondexploitaties

Saldo per 1 januari 2023		31.233.000 EW
Toevoeging Vrouwenakker-West (opening)		188.000 EW
Toevoeging IKC De Poel (opening)		846.000 EW
Saldo per 31 december 2023	A1	32.267.000 EW
Behoefte actualisatie per 1 januari 2024	B1	31.272.000 EW
Benodigde verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	C1=B1-A1	-995.000 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 2023 was er in de Reserve reservering woningbouw een bedrag van € 1.949.000 beschikbaar. Vanuit de begroting 2023 is er een bedrag van € 1.051.000 gestort in de Reserve reservering woningbouw en bij het openen van de grondexploitatie *Vrouwenakker-West* (€ 188.000 negatief) is het negatieve resultaat van de grondexploitatie gedekt door een storting vanuit de Reserve reservering woningbouw naar de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties. Daarmee is er op 31 december 2023 een bedrag van **€ 2.812.000** beschikbaar.

Bij de opening van de grondexploitaties *Lindelaan* (€ 471.000) en *Vrouwenakker-West* (€ 188.000) is het negatieve resultaat gedekt door een storting vanuit de Reserve reservering woningbouw naar de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties. Inmiddels is het resultaat van deze grondexploitaties positief en kan de dekking vanuit de Reserve reservering woningbouw vrijvallen. Ook het resultaat van de grondexploitatie *Tochtpad Noordeinde* is verbeterd ten opzichte van de opening van de grondexploitatie, waardoor een gedeelte van de dekking (€ 208.000) kan vrijvallen.

Om het bedrag in de Reserve reservering woningbouw per 1 januari 2024 te maximaliseren op **€ 3.000.000**, wordt voorgesteld om € 188.00 (van de totale verlaging van € 995.000) terug te storten in de Reserve reservering woningbouw.

Berekening saldo Reserve reservering woningbouw

Saldo per 1 januari 2023		1.949.000
Storting vanuit collegeprogramma		1.051.000
Onttrekking Vrouwenakker-West (opening)		-188.000
Saldo per 31 december 2023	A3	2.812.000
Totale verhoging nav actualisatie 2024	B3	188.000
Stand Reserve reservering woningbouw 1 januari 2024	C3=A3+B3	3.000.000

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 **€ 80.000**. Dit leidt tot een verlaging van de Reserve onvoorzien grondexploitaties met **€ 805.000**. Dit bedrag wordt teruggestort in de Algemene reserve in boekjaar 2023.

De verlaging is grotendeels het gevolg van de grondexploitatie *Vrouwenakker-West* dat van een negatieve grondexploitatie een positieve grondexploitatie is geworden. Dit project kende, vanwege de projectfase waar het zich begin 2023 in bevond, nog aanzienlijke (financiële) risico's, die na de aanbesteding inmiddels een stuk kleiner zijn.

Overzicht berekende onvoorzien per complex

NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES		NCW 1-1-2024	Berekende onvoorzien
in miljoenen			
GZ 01	Noordse Buurt	-€ 28,8	€ 11.000
GZ 08	Tochtpad Noordeinde	-€ 0,8	€ 63.000
GZ 12	IKC De Poel	-€ 0,8	€ 6.000
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		-€ 30,3	€ 80.000

Berekening saldo Reserve onvoorzien grondexploitaties

Saldo per 1 januari 2023		308.000
Toevoeging Vrouwerakker-West (opening)		503.000
Toevoeging IKC De Poel (opening)		74.000
Saldo per 31 december 2023	A2	885.000
Totaal behoefte op basis van risicoberekening negatieve complexen per 1 januari 2024	B2	80.000
Benodigde verlaging van de Reserve onvoorzien	C2=B2-A2	-805.000

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 in de Algemene reserve.

Op 1 januari 2023 is het saldo in de Reserve winstneming € 1.458.000. Bij de actualisatie 2024 wordt tussentijdse winst genomen bij de grondexploitatie Schoterhoek II. Het gaat om een winst van € 261.000 en zal worden toegevoegd aan de Reserve winstneming. Het bedrag in de Reserve winstneming is daarmee **€ 1.719.000** per 1 januari 2024.

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 € 1.918.000.

Berekening saldo Reserve winstneming

POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES	Reserve winstneming 2023	Winstneming 2024	Reserve winstneming 2024	Totaal genomen winstneming	Nog te nemen winst	Afsluiting
GZ 02 Buytewech Noord					7.356.000	2027
GZ 06 Lindelaan					41.000	2025
GZ 07 Teylspark fase 2					2.303.000	2025
GZ 10 Schoterhoek II	1.458.000	261.000	1.719.000	1.918.000	322.000	2025
GZ 11 Vrouwenakker-West					886.000	2027
TOTAAL RESERVE WINSTNEMING	1.458.000	261.000	1.719.000	1.918.000	10.908.000	

Voorziening afgesloten complexen

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

Overzicht Voorziening afgesloten complexen

		Stand per 1 januari 2023	Beschikbaar 31 december 2023	Vrijval actualisatie 2024	Toevoeging actualisatie 2024	Stand per 1 januari 2024
Buytewech Oost	WRM	978	0			0
	Overige kosten	32.040	0			0
	Plankosten	0	0			0
Teylerspark I	Planschade	84.211	84.211	84.211		0
Damstaete	Planschade	115.197	115.197	115.197		0
Zuidhoek	WRM				121.000	121.000
Land van Koppen	WRM					
	Overige kosten	51.374	38.822	38.822		0
	Plankosten	70.493	70.493	70.493		0
Langeraar Oost	WRM	108.181	108.181	108.181		0
	Overige kosten	39.002	38.337	38.337		0
	Plankosten	26.924	26.924	26.924		0
De Verwondering	WRM	1.416.000	829.432			829.432
	Overige kosten	90.000	85.998			85.998
	Plankosten	256.348	227.070			227.070
Ter Aar Vernieuwd Verbonden	BRM	74.682	0			0
	WRM	446.000	175.864			175.864
	Overige kosten	75.000	75.000			75.000
	Plankosten	187.487	147.575			147.575
	TOTAAL KOSTEN	3.073.917	2.023.105	482.165	121.000	1.661.940

Bij deze actualisatie worden geen grondexploitatie afgesloten. Wel zijn er voorgaande jaren grondexploitatie afgesloten waarvan nog een budget beschikbaar is.

Bij de projecten *Buytewech-Oost* (De grendel), *Land van Koppen* (fase 1 en 2) en *Langeraar Oost* waren kosten opgenomen voor afrondende werkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn inmiddels afgerond. Voor de projecten *Teylerspark I* en *Damstaete* was budget opgenomen voor het eventueel uitkeren van planschade. Een verzoek kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend. De termijn is voor deze projecten verstreken. Het beschikbare budget van circa € 482.000 dat voor deze projecten was gereserveerd kan vrijvallen.

Bij de projecten *De Verwondering* en *Ter Aar Vernieuwd Verbonden* volgen nog afrondende werkzaamheden voor voornamelijk het woonrijp maken. Voor afronding van het project *Zuidhoek* is toch nog een budget van € 121.000 nodig voor baggerwerkzaamheden, terwijl het budget voor dit project in de voorziening afgesloten complexen in 2023 reeds is vrijgevallen. Dit kan opgevangen worden door vrijvallende budgetten.

Het beschikbare budget van circa € 361.000 (€ 482.000 - € 121.000) kan vrijvallen. Dit bedrag wordt teruggestort in de Algemene reserve in boekjaar 2023. De stand van de Voorziening afgesloten complexen is per 1 januari 2024 € 1.662.000.

5.6 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) grondexploitatie.

De totale boekwaarde van de actieve grondexploitatie bedraagt momenteel € 39,7 miljoen. In onderstaand tabel is de opbouw van de totale boekwaarde weergegeven. 10% van dit bedrag komt neer op € 3.969.000. De totale kosten die de gemeente nog moet maken voor het afsluiten van de grondexploitatie zijn geraamd op € 14,8 miljoen. 10% van dit bedrag is € 1.476.000.

Totaal boekwaarde en totale kosten actieve grondexploitaties

	Cost to complete 1-1-2024	Boekwaarde 1-1-2024
in miljoenen		
POSITIEVE COMPLEXEN		
GZ 02 Buytewech Noord	6.600.554	5.415.441
GZ 06 Lindelaan	1.202.346	964.415
GZ 07 Teylerspark fase 2	1.496.892	716.584
GZ 10 Schoterhoek II	892.224	-328.860
GZ 11 Vrouwenakker-West	502.188	1.717.893
TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	10.694.203	8.485.473
in miljoenen		
NEGATIEVE COMPLEXEN		
GZ 01 Noordse Buurt	1.060.965	30.290.338
GZ 08 Tochtspad Noordeinde	1.623.617	795.240
GZ 12 IKC De Poel	1.380.019	115.863
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	4.064.601	31.201.441
TOTAAL ALLE COMPLEXEN	14.758.805	39.686.914

Op basis van bovenstaande gegevens komt het aandeel in het gewenst weerstandvermogen voor het onderdeel grondexploitaties uit op **€ 5.365.000** (€ 3.969.000 + € 1.476.000 - € 80.000).

Per 1 januari 2022 was dit een bedrag van **€ 5.343.000**. Het betreft hier daarom een minimale verhoging van het benodigde weerstandsvermogen van € 22.000. Met dit bedrag zal het onderdeel grondexploitaties bij de bepaling van het gemeentelijke weerstandsvermogen bij de Jaarrekening 2023 worden verhoogd.

Berekening benodigd Weerstandsvermogen

	Boekwaarde	Kosten
in miljoenen	39,7	14,8
10%	0,1	0,1
Benodigd	4,0	1,5
Benodigde weerstandsvermogen op basis van IFLO-norm	5,4	
Af: opgenomen in voorziening	0,1	
RESTEREND BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN	5,4	

5.7 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 2027 met een tekort van € 20,4 miljoen. Dit resultaat sluit aan op de totaaltelling van de eindwaardes van alle grondexploitaties en wordt grotendeels veroorzaakt door het negatieve saldo van de Noordse Buurt. Het saldo was bij de actualisatie 2022 nog € 28,1 miljoen, waarbij het verschil wordt verklaard door de positieve resultaten van de grondexploitaties (o.a. hogere grondopbrengsten).

Saldo kosten en opbrengsten alle projecten

Totaal projecten	BW	na 2023	2024	2025	2026	2027
in miljoenen						
Totale kosten	-76,6	-14,5	-3,1	-5,9	-2,9	-2,6
Totale opbrengsten	37,0	34,1	13,1	19,2	1,7	0,0
Totale rente	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	0,1	0,1
Kasstroom (per jaar)	-39,7	19,3	9,8	13,2	-1,1	-2,6
Kasstroom (cumulatief)	-39,7		-29,9	-16,7	-17,8	-20,4

De tabel geeft weer dat de boekwaarde per 1 januari 2024 € 39,7 miljoen bedraagt. De boekwaarde was per 1 januari 2023 hoger, namelijk € 40,1 miljoen. De lagere boekwaarde is het gevolg van de verkoop van gronden bij de Noordse Buurt en Schoterhoek II en de daarvoor gegenereerde opbrengsten. De opbrengsten zijn onderdeel van de boekwaarde geworden. De boekwaarde zal de

komende jaren, bij voortzetting van het beleid, geleidelijk worden afgebouwd naar € 20,4 miljoen.

5.8 JAARREKENING 2023 EN ALGEMENE RESERVE

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2024 heeft gevolgen voor het jaarrekeningresultaat 2023 en een aantal reserves en voorzieningen (boekjaar 2023). In de voorgaande paragrafen is uitgebreid ingegaan op de financiële consequenties. Hieronder een korte toelichting op de consequenties voor het Jaarrekeningresultaat 2023, de Reserve reservering woningbouw, de Algemene reserve en de Reserve winstneming.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2024 heeft een positief effect van **€ 995.000** op het Jaarrekeningresultaat 2023 door de verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties. Het positieve resultaat is als volgt opgebouwd.

Jaarrekeningresultaat 2023	
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	995.000
Invloed op jaarrekening	995.000

De gemeenteraad wordt voorgesteld om hiervan **€ 188.000** terug te storten in de Reserve reservering woningbouw via de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2023.

Reserve reservering woningbouw	
Verhoging Reserve reservering woningbouw	188.000
Totaal storting in Reserve reservering woningbouw	188.000

Door het verlagen van de Reserve onvoorzien grondexploitaties met € 805.000 en het vrijvallen van € 361.000 uit de Voorziening afgesloten complexen kan **€ 1.166.000** worden gestort in de Algemene reserve in het boekjaar 2023.

Algemene reserve (2023)	
Verlaging Reserve onvoorzien grondexploitaties ten gunste van Algemene Reserve	805.000
Vrijval uit Voorziening afgesloten complexen toevoegen aan Algemene Reserve	361.000
Totaal storting in Algemene reserve	1.166.000

De winstneming bij het project Schoterhoek II van **€ 261.00** kan worden toegevoegd aan de Reserve winstneming in het boekjaar 2023.

Reserve winstneming (2023)	
Winstneming grondexploitatie Schoterhoek II toevoegen aan Reserve winstneming	261.000
Totaal storting in Reserve winstneming	261.000

5. De projecten

6.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden eerst enkele grondexploitaties aangehaald die bij eerdere actualisaties zijn afgesloten maar, waarbij zich nog noemenswaardige ontwikkelingen hebben afgespeeld. Daarna wordt een overzicht gegeven van de lopende grondexploitaties met daarbij in het kort de recente ontwikkelingen. Hierna volgen de toelichtingen op de lopende projecten. Deze toelichtingen vormen een uitgebreide weergave van de stand van zaken van de projecten met betrekking tot het programma, de fasering, de kosten en opbrengsten, de verschillenanalyse, de risicoanalyse en de resultaten.

6.2 OVERZICHT AFGESLOTEN GRONDEXPLOITATIES

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

Buytewech-Oost

De grondexploitatie Buytewech-Oost is per 31 december 2018 afgesloten. Bij het afsluiten van de grondexploitatie was beperkt interesse voor de woonwerkkavels. In 2021 is er een overeenkomst met Vink Bouw getekend voor invulling van het overgebleven stuk grond, genaamd project de Grendel. In oktober 2022 is de bouw van 16 startersappartementen gestart. De appartementen zijn in mei 2023 opgeleverd.

Zuidhoek en Meijepark

De grondexploitatie Zuidhoek en Meijepark is per 31 december 2020 afgesloten. In 2021 is de laatste particuliere kavel geleverd en het grootste deel van het woonrijp maken afgerond. In 2024 volgen nog baggerwerkzaamheden van de sloot aan het Zuideinde.

Land van Koppen

De grondexploitatie Land van Koppen is per 31 december 2020 afgesloten. De resterende werkzaamheden voor het aanpassen van een groenstrook zijn in 2023 afgerond.

Langeraar Oost

De grondexploitatie Langeraar Oost is per 31 december 2021 afgesloten. De resterende werkzaamheden voor de kruising Langeraarweg zijn in 2023 afgerond.

De Verwondering

De grondexploitatie de Verwondering is per 31 december 2022 afgesloten. Er volgen in 2024 nog werkzaamheden voor het aanbrengen van verharding en groen.

Ter Aar Vernieuwd Verbonden

De grondexploitatie Ter Aar Vernieuwd Verbonden is per 31 december 2022 afgesloten. Het bouwrijp maken van de scholenlocaties is inmiddels afgerond. In 2024 volgen nog werkzaamheden voor het woonrijp maken bij het Futurahuis en het aanleggen van het groen.

6.3 OVERZICHT EN TOELICHTINGEN LOPENDE GRONDEXPLOITATIES

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

Noordse Buurt

Eind 2022 zijn met alle bedrijven overeenkomsten tot koop gesloten (behoudens één glastuinbouwbedrijf en een maatschappelijke voorziening), de opstellen gesloopt en de gronden gesaneerd en bouwrijp gemaakt (afkoppelen nutsvoorzieningen). In 2020 is de gemeente gestart met de aanleg van de paden rondom de Noordse Buurt. In 2023 is de route aan de oostzijde gerealiseerd. Voor 2024 staat de aanleg van het noordelijke en westelijke deel in 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 schetsontwerp voor de totale natuurontwikkeling, die in januari 2023 is vastgesteld door de stuurgroep. Er wordt nu verder gewerkt aan het definitief ontwerp en de realisatie zal ook gezamenlijk worden opgepakt.

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. 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.

Inmiddels is het eerste deel van de hoofdontsluiting met rotonde afgerond. Daarnaast zijn de technische voorbereidingen voor de volledige bouwweg gestart en worden de eilanden van het gemeentelijke deel gegraven (fase 1). In 2025 staat het bouwrijp maken van eiland 1 en 2 gepland en wordt de riolering langs de hoofdroute aangelegd (fase 2). De bouw van de woningen is gefaseerd vanaf 2025 en het woonrijp maken loopt door tot en met 2027.

In juni 2023 is de tenderprocedure om een ontwikkelaar te selecteren voor de eilanden 3 tot en met 8 gestart, en is de gemeente in gesprek met de woningbouwcorporatie WSN voor de eilanden 1 en 2. De tenderprocedure loopt door tot april 2024.

Lindelaan

Het bestemmingsplan met daarin de stedenbouwkundige visie & regels is in februari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk. Het oude Ashram College is met enige vertraging door de aanwezigheid van de ruige dwergvleermuis en het aspect stikstof begin 2022 gesloopt.

Na het doorlopen van een tenderprocedure is in december 2022 de overeenkomst met de ontwikkelaar getekend voor de bouw van 65 woningen. In 2023 zijn de koopappartementen binnen het plan verkocht door de ontwikkelaar. Voor de middeldure huurappartementen is gestart met het zoeken van een exploitant. In februari 2024 is het bouwrijp maken aanbesteed en zullen de werkzaamheden starten. De planning is om medio mei 2024 te starten met de bouw van de woningen en het woonrijp maken loopt door tot 2025.

Teylspark fase 2

Op basis van het stedenbouwkundig plan is het bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is in juni 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk. Vanwege de strak omlijnde kaders is de keuze gemaakt om het project in de markt te zetten door middel van een grondverkoop, en is de grond verkocht aan de hoogste bidder. De overeenkomst met de ontwikkelaar voor de bouw van 61 woningen is in augustus 2023 getekend. Begin 2024 wordt het plangebied bouwrijp gemaakt. Naar verwachting start de bouw van de woningen in het derde kwartaal 2024 en zal het woonrijp maken loopt door tot 2025.

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. De voorbereidingen voor de tenderprocedure zijn bijna afgerond. Waarschijnlijk zal de tenderprocedure na de zomer 2024 starten. Vooralsnog zijn de werkzaamheden voor het bouwrijp maken gepland voor 2024 en 2025.

Schoterhoek II

Er is veel lokale belangstelling voor de kavels van Schoterhoek II. 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. De resterende 2 kavels zijn gereserveerd; ten minste 1 kavel zal naar verwachting worden afgenomen in 2024. 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 2025 en is grotendeels afhankelijk van de levering van de laatste kavels.

Vrouwenakker-West

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. 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. Daarnaast loopt de planologische procedure en is in december 2023 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

IKC De Poel

In maart 2021 heeft de raad na de uitvoering van een locatiestudie het besluit genomen dat het IKC op de plaats komt van de huidige basisschool Aeresteijn. In februari 2022 is het stedenbouwkundig kader door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis hiervan is het bestemmingsplan Kindcentrum De Poel in september 2023 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Na het doorlopen van een aanbestedingsprocedure is in mei 2023 een bouwteamovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar die zorgt draagt voor de ontwikkeling en realisatie van het IKC en de realisatie van de woningbouw. Het huidige schoolgebouw wordt naar verwachting in april 2024 gesloopt, met vertraging door de aanwezigheid van vleermuizen. Daarna wordt het plangebied bouwrijp gemaakt. De bouw van het IKC en de appartementen start medio juni 2024.

GZ 01 NOORDSE BUURT

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambtelijk opdrachtgever: Ariaan van der Vlugt
Opening grondexploitatie: 2006

Projectleider: Govard Slooters
Projectfase: Realisatiefase
Verwachte sluiting: 2025

GZ01 NOORDSE BUURT Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	GZ01 Noordse Buurt
Gemeentekern	Noordse Buurt
Deelproject	0
Datum	5-feb-2024
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2024
Looptijd	(2 jaar)
Resultaat prijspeil	-€ 29.313.286
Resultaat netto contant	-€ 28.776.536

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



HET PROJECT

Doelstelling

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

Toelichting

Aanleiding

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

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

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

Deze doelen zijn grotendeels bereikt. Het realiseren van doelstelling 2 wordt pas bereikt zodra de inrichting van het watersysteem is gerealiseerd. Dit is een verantwoordelijkheid van het waterschap AGV in samenspraak met het waterschap Rijnland. Het proces van het watergebiedsplan verkeert in een afrondende

fase. Daarna moeten door de twee waterschappen aanpassingen worden gerealiseerd. Of en zo ja welke implicaties dat heeft voor de gemeente is nog niet bekend.

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

Stand van zaken

Sloop en sanering bedrijven

Met alle bedrijven zijn overeenkomsten tot koop gesloten behoudens één glastuinbouwbedrijf en de maatschappelijke voorziening. Eind 2022 is 100% geleverd en gesloopt.

Zodra gronden vrij komen na sloop en sanering, worden de gronden tijdelijk beheerd door lokale agrariërs. De agrariërs laten schapen grazen op de gronden.

Herinrichting Noordse Buurt

In november 2015 heeft het college en de raad de koers ingezet om te komen tot een

organische ontwikkeling van de Noordse Buurt en te starten met de potentieel kansrijke initiatieven. Ook is gestart met het opstellen van een inrichtingsvisie. De inrichtingsvisie 'Nieuwe Toekomst voor de Noordse Buurt' is in mei 2016 door de raad vastgesteld. De inrichtingsvisie gaat in op ruimtelijke kaders waarmee sturing wordt gegeven aan de locatiebepaling en landschappelijke inpassing van een initiatief in de omgeving.

Begin 2018 heeft het college ingestemd met de grondverkoopovereenkomsten van twee initiatieven. In 2022 is gebleken dat de initiatiefnemers van het project Visvijver niet in staat waren dit te realiseren

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

In 2019 heeft de stuurgroep Gouwe Wiericke besloten tot het uitdeuken van het NNN in de Noordse Buurt met 27 hectare rietmoeras en 11,5 hectare bos. Het rietmoeras en 6 hectare van het bos zullen aan de provincie worden

verkocht. Het restant aan bos (5,5 ha) blijft in eigendom van de gemeente, hier staan geen vergoedingen tegenover van de provincie (aankoop, inrichting of beheer).

In februari 2020 heeft Gedeputeerde Staten ingestemd met het voorstel van de stuurgroep.

De ontwikkeling van rietmoeras en bos past binnen het huidige bestemmingsplan voor de Noordse Buurt. Voor het overige deel van de buurt is inmiddels een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. De herziening is voornamelijk consoliderend en zorgt ervoor dat het plan overeenkomt met de huidige situatie van het gebied.

In 2023 is de grond voor het provinciale deel van het project overgedragen aan de provincie. In samenwerking met de provincie is gewerkt aan een schetsontwerp voor de totale natuurontwikkeling, die op 25 januari 2023 is vastgesteld door de stuurgroep. Nu zal verder gewerkt worden aan het definitief ontwerp. Ook de realisatie zal gezamenlijk worden aangepakt. In 2023 is gebleken dat de kosten van de aanleg van het "gemeentebos" substantieel zijn toegenomen ten opzichte van de eerste raming.

Risico's

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

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

De Noordse Buurt omvat circa 119 hectare grondgebied. De gemeente heeft de glastuinbouw gesaneerd en heeft daartoe de eigendommen verworven. De woningen in het gebied blijven behouden. Deze woonpercelen staan in het ruimtegebruik opgenomen als 'variabel'. De bestaande wegen blijven gehandhaafd.

Programma

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

In de Noordse Buurt staan circa 70 particuliere woningen die ten tijde van de sanering de

mogelijk hebben gekregen om hun woonperceel aan te passen naar maximaal 1.500 m². Volgens het vigerende bestemmingsplan mogen er geen extra woonbestemmingen toegevoegd worden in de Noordse Buurt, in de 1^e herziening van het bestemmingplan is dit ook gehandhaafd.

De gemeente heeft twee losse woningen als onderdeel van de aankoop van een complex aangekocht. Deze woningen zijn in 2013 weer verkocht. Daarnaast had de gemeente nog één kavel in bezit met een woonbestemming aan de Ir. J. Nysinghweg 6. Deze is in januari 2023 verkocht en overgedragen.

GZ 02 Buytewech-Noord

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambtelijk opdrachtgever: Ariaan van der Vlugt
Opening grondexploitatie: 2006

Projectleider: Richard Bosboom
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachte sluiting: 2027

GZ02 BUYTEWECH NOORD

Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	GZ02 Buytewech Noord
Gemeentekern	Nieuwkoop
Deelproject	0
Datum	5-feb-2024
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2024
Looptijd	(4 jaar)
Resultaat prijspeil	€ 7.692.675
Resultaat netto contant	€ 6.796.204

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

HET PROJECT

Doelstelling

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

Toelichting Aanleiding

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

De grond van de private partij betreft de volkstuinenlocatie. De afgelopen jaren is toegewerkt naar een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is op 1 februari 2023 gesloten. Momenteel werkt de private partij

aan de concrete uitwerking van de plannen gericht op de verkoop van de woningen op de eilanden 9 tot en met 12.

Binnen de gemeente is er een brede vraag naar woningtypen. Deze behoeften kan goed ingevuld worden binnen Buytewech-Noord. Er is in de nieuwe woonwijk aandacht voor maatschappelijke thema's zoals (sociale) duurzaamheid in de vorm van ontmoeting, biodiversiteit, gezondheid/beweging, mobiliteit en klimaatadaptatie.

Stand van zaken

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Het project Buytewech-Noord is aangemeld als experiment in het kader van de Omgevingswet. In november 2017 is gestart met een uitgebreid participatietraject waarbij het project samen met inwoners gaandeweg is opgebouwd. In 2018 heeft de gemeenteraad besloten om het Vlekkenplan 'Polder' te kiezen als uitgangspunt voor het 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.

Inmiddels is het eerste deel van de hoofd-ontsluiting met de rotonde afgerond. Daarnaast zijn de technische voorbereidingen voor de volledige bouwweg gestart en worden de eilanden van het gemeentelijke deel gegraven.

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.

In juni 2023 is de tenderprocedure om een ontwikkelaar te selecteren voor de eilanden 3 tot en met 8 gestart, en is de gemeente in gesprek met de woningbouwcorporatie WSN voor de eilanden 1 en 2.

Risico's

In de huidige projectfase is de onderkenning

van risico's van groot belang.

Milieuaspecten

Door veranderende wetgeving rondom stikstof is het bestemmingsplan Buytewech-Noord vertraagd. Er is een uitgebreide studie uitgevoerd en afgerond, en inmiddels zijn er ook weer nieuwe richtlijnen (o.a. Porthos-uitspraak) met betrekking tot stikstof.

Bouw- en woonrijp maken

Het bouw- en woonrijp maken kan zorgen voor grote financiële schommelingen. De huidige civiele kostenraming en het ruimtegebruik (op basis van bouwblokken) is opgesteld door een gespecialiseerd bureau, en gaat uit van standaard kengetallen. Naarmate het plan meer vorm krijgt komt er immers ook meer zicht op het uiteindelijke ruimtegebruik en de invulling van de buitenruimte. Dit kan, afhankelijk van de keuzes die daarbij worden gemaakt, binnen een groot plangebied zoals dat van Buytewech-Noord aanzienlijke meer- of minderkosten betekenen.

Grondopbrengsten

De grondopbrengsten zijn geraamd op basis van het vastgestelde woningbouwprogramma, en als minimaal grondbod in de tender opgenomen. Bij de raming van toekomstige grond-opbrengsten bestaat altijd een markt- en conjunctuurrisico. De VON prijzen fluctueren door de dynamische markt en bouwkosten kunnen stijgen of dalen door vraag en aanbod van materialen, arbeid en wetgeving.

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 'Krekenlanden'). De resterende 8 wooneilanden zijn gemeentelijk eigendom. 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.

Programma

Op basis van het woningbouwprogramma is er ruimte voor 230 woningen (gemeentelijk plangebied). Op 9 juli 2020 is een herijkt

woningbouwprogramma geamendeerd vastgesteld door de gemeenteraad. Het woningbouwprogramma gaat uit van verschillende woonconcepten, wat aansluit op het meest actuele woonbeleid van de gemeente Nieuwkoop.

Bij het vaststellen van het minimale grondbod is ervoor gekozen om 30 middeldure koopappartementen om te zetten naar middeldure grondgebonden woningen. De redenen hiervoor zijn de hogere bouwkosten van appartementen en een betere aansluiting bij de beoogde doelgroepen en de markt. Voor de realisatie van grondgebonden woningen is ook voldoende ruimte beschikbaar in het plangebied.

GZ 06 Lindelaan

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambtelijk opdrachtgever: Ariaan van der Vlugt
Opening grondexploitatie: 1 maart 2022

Procesmanager: Sheila Bonte
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachte sluiting: 2025

GZ 06 LINDELAAN Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	GZ 06 Lindelaan
Gemeentekern	Nieuwkoop
Deelproject	0
Datum	5-feb-2024
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2024
Looptijd	(2 jaar)
Resultaat prijspeil	€ 78.713
Resultaat netto contant	€ 39.349

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	7.515	100%
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	7.515	100%
Uitgeefbaar	1.867	25%
Bebouwd	-	-
Verharding	3.427	46%
Groen	1.761	23%
Overig/bijzonder	460	6%
Controle Netto	7.515	100%



HET PROJECT

Doelstelling

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

Toelichting

Aanleiding

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

De beoogde bebouwing zal gestapeld zijn met appartementen voor zowel ouderen als jongeren. In totaal zullen er 65 woningen worden gebouwd bestaande uit sociale huurwoningen, middenhuur woningen,

goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen. In het plan is aandacht voor het behouden van de bestaande bomen, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

Stand van zaken

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

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

Er is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en deze heeft samen met de scenariostudie van de stedenbouwkundige visie en regels vijf weken ter inzage gelegen. De ontvangen reacties zijn beoordeeld en

opgenomen in de nota van beantwoording. Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan met daarin de stedenbouwkundige visie & regels zes weken ter inzage gelegen. Na deze terinzagelegging is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2022. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk.

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

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

In 2023 zijn de koopappartementen binnen het plan verkocht door de ontwikkelaar. Voor de middeldure huurappartementen is gestart met het zoeken van een exploitant. Dit traject loopt door in 2024.

Inmiddels is de Omgevingsvergunning afgegeven voor de realisatie van het middeldure huur en koopappartementengebouw. In december 2023 is de omgevingsvergunningsaanvraag door Woningstichting Nieuwkoop (WSN) ingediend voor de realisatie van het sociale huurappartementengebouw.

In december 2023 is de aanbesteding gestart voor het bouwrijp maken van het plangebied. De planning is om medio mei 2024 te starten met de bouw van de woningen.

Risico's

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

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

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

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

Programma

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

GZ 07 Teylerspark fase 2

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambtelijk opdrachtgever: Ariaan van der Vlugt
Opening grondexploitatie: 1 juli 2022

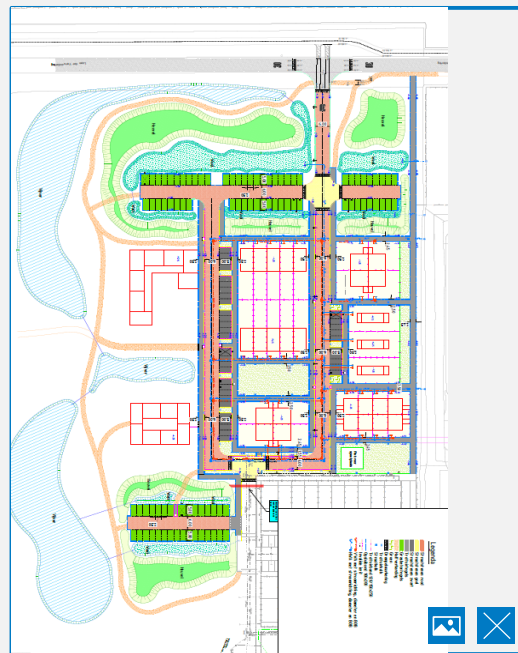
Projectleider: Rebecca van Nie
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachte sluiting: 2025

 GZ07 TEYLERSPARK FASE 2

Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	GZ07 Teylerspark fase 2
Gemeentekern	Nieuwveen
Deelproject	0
Datum	5-feb-2024
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2024
Looptijd	(2 jaar)
Resultaat prijspeil	€ 2.339.817
Resultaat netto contant	€ 2.213.691

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	17.920	100%
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	17.920	100%
Uitgeefbaar	3.670	20%
Bebouwd	-	-
Verharding	7.163	40%
Groen	7.087	40%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	17.920	100%



HET PROJECT

Doelstelling

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

Toelichting

Aanleiding

In mei 2017 is de projectenportefeuille uitgebreid naar aanleiding van de sterke behoefte aan woningen binnen de gemeente. Daarbij is de locatie Teylerspark II aangemerkt als een te ontwikkelen plangebied.

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

De beoogde bebouwing bestaat uit een mix van Tiny Houses, rug-aan-rug-woningen, tweelaagse rijwoningen, appartementen en

kwadrantwoningen. In totaal zullen er 61 woningen worden gebouwd.

Daarnaast wordt tussen het plangebied en de Schilkerweg een park aangelegd. Dit zal een overgang vormen tussen de kern Nieuwveen naar de Schilkerweg. Tevens is het een extra kwaliteit voor de wijken achter deze ontwikkelingen.

Stand van zaken

In juli 2020 is de startnotitie Teylerspark II in de raad vastgesteld, waarin is bepaald dat de planontwikkeling opgestart dient te worden. In de startnotitie is uitgegaan van circa 45 woningen. Na de inventarisatie van de risico's en kansen voor de beoogde ontwikkeling is gebleken dat de geurcontour van de AWZI (afvalwaterzuiveringsinstallatie) uitbreiding van het plangebied toeliet. Door de uitbreiding van het plangebied is het mogelijk om 61 woningen te realiseren.

In juli 2021 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Daarvoor is samen met belanghebbende een participatietraject doorlopen. Op basis van drie varianten is uiteindelijk gekozen voor een ontwerp

gebaseerd op een combinatie van de varianten.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan zijn veel kaders opgenomen die leidend zijn waaronder bouwhoogte, maximale aantallen, programma, prijsklassen en omliggende bouwvlakken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Na deze terinzagelegging is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2022. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk.

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

Vanwege de urgentie voor woningen in deze doelgroep en de strak omliggende kaders zoals zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, is de

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

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

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

keuze gemaakt om dit project in de markt te zetten door middel van een grondverkoop. Dit betekent dat de grond verkocht wordt aan de hoogste bidder. Enkele weken was het mogelijk om een bieding uit te brengen op basis van het vastgestelde minimale groundbod. Deze openbare verkoop bij inschrijving heeft ertoe geleid dat de verkoop gegund is aan Van Daalen Ontwikkeling. Op 22 augustus 2023 is de koopovereenkomst aangegaan.

De omgevingsvergunning is op 1 november 2023 door Van Daalen Ontwikkeling ingediend. Gelijktijdig zijn de voorbereidende werkzaamheden op het bouwrijp maken begonnen.

Risico's

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

Bij het project Teylerspark II is geen sprake meer van projectspecifieke risico's. Enkel de standaardrisico's zoals stijgende GWW kosten zullen van invloed zijn op het project.

Programma

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

GZ 08 Tochtpad Noordeinde

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambtelijk opdrachtgever: Ariaan van der Vlugt
Opening grondexploitatie: 1 juli 2022

Procesmanager: Sheila Bonte
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachte sluiting: 2027

GZ 08 TOCHTPAD NOORDEINDE Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	GZ 08 Tochtpad Noordeinde
Gemeentekern	Noordeinde
Deelproject	0
Datum	5-feb-2023
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2024
Looptijd	(4 jaar)
Resultaat prijspeil	-€ 729.800
Resultaat netto contant	-€ 768.880

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%



HET PROJECT

Doelstelling

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

Toelichting Aanleiding

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

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

In het plan blijft ruimte voor een trapveld op nagenoeg de huidige locatie. De afmetingen van het huidige trapveld (33 x 40 meter) zullen wijzigen naar 22,5 x 27,5 meter. Daarnaast is er aandacht voor 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.

De voorbereidingen van de tenderprocedure zijn bijna afgerond. Waarschijnlijk zal de tenderprocedure na de zomer 2024 starten.

Risico's

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

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

Door het kiezen voor een andere uitvoeringsmethode ziet het ernaar uit dat er geen extra voorbelasting van de grond plaats hoeft te vinden. Het niet extra voorbelasten van de grond is nog wel meegenomen als risico in de risicoanalyse.

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.

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).

GZ 10 Schoterhoek II

Portefeuillehouder: Antoinette Ingwersen
Ambtelijk opdrachtgever: Ariaan van der Vlugt
Opening grondexploitatie: 2008

Projectleider: Jan Willem van der Linde
Projectfase: Realisatiefase
Verwachte sluiting: 2025

GZ10 SCHOTERHOEK II		Plex Nieuwkoop 2.4	
Algemene gegevens			
Projectnummer + projectnaam	GZ10 Schoterhoek II		
Gemeentekern	Nieuwveen		
Deelproject	0		
Datum	5-feb-2024		
Versie	Definitief		
Opsteller	Pamela Groenewege		
Startjaar	2024		
Looptijd	(2 jaar)		
Resultaat prijspeil	€ 350.448		
Resultaat netto contant	€ 309.387		
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%	

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.

De resterende 2 kavels zijn gereserveerd; ten

minste 1 kavel zal naar verwachting worden afgenomen in 2024.

Risico's

Het risico van vertraagde uitgifte is niet meer aanwezig. Er is een wachtlijst. 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).

GZ 11 Vrouwenakker-West

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambtelijk opdrachtgever: Ariaan van der Vlugt
Opening grondexploitatie: 1 mei 2023

Projectleider: Renate Schultz
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachte sluiting: 2027

GZ 11 VROUWENAKKER-WEST Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	GZ 11 Vrouwenakker-West
Gemeentekern	Gemeente Nieuwkoop
Deelproject	0
Datum	5-feb-2024
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2024
Looptijd	(4 jaar)
Resultaat prijspeil	€ 912.892
Resultaat netto contant	€ 818.452

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	8.776	25%
Groen	8.426	24%
Overig/bijzonder	3.519	10%
Controle Netto	35.190	100%



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.

In november 2022 is de aanbestedingsleidraad door het college vastgesteld. De aanbesteding is in november 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 loopt het doorlopen van de planologische procedure tot de vaststelling van een bestemmingsplan. Op 21 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Deze ligt ter inzage tot 15 februari 2024. Bij eventuele zienswijzen wordt een Nota van Zienswijzen voorgelegd aan de raad waarna in juni 2024 naar verwachting het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

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 voorlopige ruimtegebruik is afhankelijk van het ontwerp van de marktpartij.

Het Voorlopig Ontwerp is inmiddels bekend net als de uitwerking in het ontwerpbestemmingsplan. De te ontwikkelen woonwijk past bij de maat en schaal van Vrouwenakker en heeft een hoogwaardige groenkwaliteit en kwaliteit van leefomgeving.

Na vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt ingezet op de levering van de grond aan VORM zodat zij kunnen starten met de bouwvoorbereidingen.

Risico's

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

De gemeente neemt een faciliterend 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 eerder benoemde gemeentelijke risico's zijn inmiddels afgedekt door de grondbieding en contractering van VORM ontwikkeling. De samenwerking met VORM loopt vooralsnog voorspoedig en heeft inmiddels geleid tot een breed gedragen ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage is gelegd.

Risico's zitten er onder meer in zienswijzen, bezwaar en beroep van belanghebbenden en de impact daarvan op de planning voor de vervolgfases van de ontwikkeling.

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. De opbouw van het voorgenoemde woningbouwprogramma is gebaseerd op het door de raad vastgestelde gemeentelijke woonbeleid, zoals geborgd 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.

GZ 12 IKC De Poel

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambtelijk opdrachtgever: Ariaan van der Vlugt
Opening grondexploitatie: 1 oktober 2023

Projectleider: Jan Willem van der Linde
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachte sluiting: 2025

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	GZ12 IKC De Poel
Gemeentekern	Langeraar
Deelproject	0
Datum	5-feb-2024
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2024
Looptijd	(2 jaar)
Resultaat prijspeil	-€ 781.419
Resultaat netto contant	-€ 764.976

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	11.953	100%
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	11.953	100%
Uitgeefbaar	2.436	20%
Bebouwd	-	-
Verharding	2.638	22%
Groen	6.807	57%
Overig/bijzonder	72	1%
Controle Netto	11.953	100%



HET PROJECT

Doelstelling

Het realiseren van kwalitatief goede en duurzame huisvesting voor het Integraal Kindcentrum Langeraar en Papenveer. Daarnaast biedt het perceel de mogelijkheid om een groen, openbaar speelplein te creëren en om woningbouw toe te voegen.

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 Langeraar mogelijk wordt gemaakt. Het doel is om het basisonderwijs te voorzien van toekomstbestendige huisvesting in de kernen waar dit nog niet het geval is. In Langeraar is behoefte aan nieuwe huisvesting, omdat het huidige gebouw van basisschool Aeresteijn slecht geïsoleerd en verouderend is.

Het IKC De Poel zal onderdak bieden aan onderwijs, kinderopvang, peuteropvang en een gymzaal voor alle kinderen van Langeraar en Papenveer. Ook heeft het IKC een sociale functie. Daarnaast laat het bestemmingsplan maximaal 20 woningen toe. Het zullen

middeldure huur appartementen worden.

Voor de buitenruimte is gedacht aan een groen schoolplein met in het bijzonder aandacht voor duurzame materialen en voldoende infiltratie van water.

Stand van zaken

In maart 2021 heeft de raad na de uitvoering van een locatiestudie het besluit genomen dat het IKC op de plaats komt van de huidige basisschool Aeresteijn.

In februari 2022 is het stedenbouwkundig kader IKC Langeraar en Papenveer door de raad vastgesteld. Het stedenbouwkundig kader dient als basis voor de wijziging van het geldende bestemmingsplan en het ontwerp van de gebouwen. De huidige school is wijdlopijg van opzet. Door van het nieuwe IKC een compacter, tweelaags gebouw te maken kan een bijdrage geleverd worden aan de woningbouwopgave. Een belangrijk element is een groene openbare buitenruimte met 'wonen in de schooltuin'.

Er is, na het doorlopen van een aanbestedingsprocedure, in mei 2023 een

bouwteamovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar (Vink Bouw), die zorgt draagt voor de ontwikkeling en realisatie van het IKC en de realisatie en verkoop van de woningbouw.

Het bestemmingsplan Kindcentrum De Poel is vastgesteld in de raadsvergadering van 26 september 2023 en is inmiddels onherroepelijk.

In november 2023 is de aannemer voor de sloop van het huidige schoolgebouw geselecteerd. Het gebouw wordt naar

verwachting in april 2024 gesloopt, met vertraging door de aanwezigheid van vleermuizen.

Risico's

Er is bij deze ontwikkeling sprake van zowel de bouw van het IKC als de woningbouw. Hierbij zal vergelijkbare architectuur en een gelijklopende bouwplanning essentieel zijn. Vooral doordat het gebied rondom de school en de woningen het speelgebied is voor de school.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

De bebouwing ligt aan de noordzijde van het perceel. Het IKC heeft een L-vormig bouwvolume en wordt gebouwd aan de zijde van het kerkplein, in de ruimte tussen het ontginningslint op het oude land en de nieuwbouw op het nieuwe land. De kleinschalige woningbouw is gesitueerd aan de oostzijde van het IKC.

Aan de zuid- en westzijde van de nieuwe bebouwing ontstaat een ruime en groene ruimte; het schoolterrein. De schooltuin krijgt een parkachtige groene inrichting. De opzet van het schoolterrein is van grote waarde voor spelende kinderen en draagt ook bij aan de woonkwaliteit voor aanwonenden.

De woningbouw en de bewoners zijn te 'gast', waarbij de auto's bij de Langerarseweg geparkeerd dienen te worden. De woningen zijn te bereiken middels een wandelpad door de schooltuin. Dit draagt bij aan de groene kwaliteit en aan de veiligheid van de school.

De bestaande parkeerplaatsen aan de Langerarseweg wordt uitgebreid ten behoeve van de woningen.

Programma

In het IKC zal ruimte zijn voor basisonderwijs, kinder- en peuteropvang en sport. In totaal zal het gaan om circa 2.773 m² BVO, inclusief technische ruimte. Voor het onderwijs is behoefte aan 12 klaslokalen en aanvullende ruimtes zoals een schoolbibliotheek, leerplein/handvaardigheidsruimte, speellokaal voor kleuters en kantoorruimte. Voor het kinderdagverblijf is behoefte aan 3 groepsruimtes inclusief voorzieningen als sanitair en slaapplekken.

Het woongebouw zal ruimte bieden aan 20 middeldure huur appartementen.

7. Materiele vaste activa — strategische gronden

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

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