

GEHEIM

Bijlagen Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025 (MPG'25)

Bijlage 1b:

Actualisatie en resultaat grondexploitaties per 1 januari 2025

Inhoudsopgave

Toelichting overzicht grondexploitaties	3
1 Boerhaavelaan	4
2 Cadenza 2	7
3 Gasfabriekterrein Delfsewallen	11
4 Dwarstocht	15
5 Kwadrant B&F Edisonpark	19
6 Engelandlaan 140	24
7 Lansinghage	28
8 Markt 10	32
9 Oosterheem	37
Oosterheem totaal	37
9.1	38
Oosterheem deelprojecten	39
9.1 Afgeronde projecten	39
9.2 Lopende projecten	39
9.2 Op te starten projecten	41
10 Palenstein – Herstructurering	44
11 Van Aalstlaan	49
12 Van Leeuwenhoeklaan	54
13 Voorweg Noord	59

Toelichting overzicht grondexploitaties

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

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

Van elke project is een verschillenanalyse opgenomen op basis van de niet geïndexeerde ramingen (nominale waarden). Hierbij worden MPG 2024 en MPG 2025 met elkaar vergeleken. In dit overzicht zijn ook de verschillen in faseringsresultaten (kostenstijging, opbrengststijging en rente), verschillen in boekwaarden (gerealiseerde opbrengsten en kosten) en verschillen in projectresultaten (nominaal, netto contante waarde (NCW) en op eindwaarde (EW) opgenomen.

Tot slot is per project een gestandaardiseerde projectrapportage opgenomen. Hierin is de volledige herziene grondexploitatie per 1 januari 2025 zichtbaar. Dat wil zeggen dat per hoofdkostensoort inzicht wordt gegeven in de boekwaarde van de kosten en opbrengsten, de nog te realiseren kosten en opbrengsten en de daarbij horende fasering en het projectresultaat.

1 Boerhaavelaan

Deze grondexploitatie is in het verleden opgezet om twee percelen te verkopen als onderdeel van de ontwikkeling van Entree. Hiervoor is in 2021 een overeenkomst gesloten. Momenteel wordt er gewerkt aan een omgevingsprogramma Entree.

Zodra een nieuwe overeenkomst wordt gesloten of de huidige overeenkomst van rechtswege afloopt wordt de grondexploitatie afgesloten. Dit komt doordat er dan geen verplichting meer bestaat om de gronden via deze exploitatie te verkopen.

Voortgang

In 2024 is aan deze grondexploitatie alleen rente toegevoegd. In 2025 wordt de grondexploitatie opgenomen binnen het programma Entree, nadat de raad het Omgevingsprogramma Entree heeft vastgesteld, omdat deze volledig binnen de grenzen van het programma ligt.

Status	Looptijd	
Verlieslatend	Start:	2016
Uitwerking	Eind:	2025
Ruimtegebruik		
Bruto plangebied		4.360 m ²
Te handhaven		0 m ²
Netto plangebied		4.360 m ²
Uitgeefbaar		4.360 m ²
Verharding		0 m ²
Groen		0 m ²
Water		0 m ²
Programma		
Woningbouw	Ontwikkeldkader Oost 5	143 m ²
	Ontwikkeldkader Oost 6	4.217 m ²
Totaal		4.360 m ²
Commercieel		0 m ² bvo
Sociaal-maatschappelijk		0 m ² bvo
Kantoren		0 m ² bvo
Bedrijven		0 m ² bvo

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing.

Verschillenverklaring

De beperkte verschillen die zijn ontstaan, worden veroorzaakt door de indexering van kosten en opbrengsten, evenals de geboekte rente. Op netto contante waarde is de grondexploitatie met €25.000 verbeterd, met name door de indexering van de opbrengsten als gevolg van het hanteren van de parameter uit de notitie parameters.

Verliesvoorziening

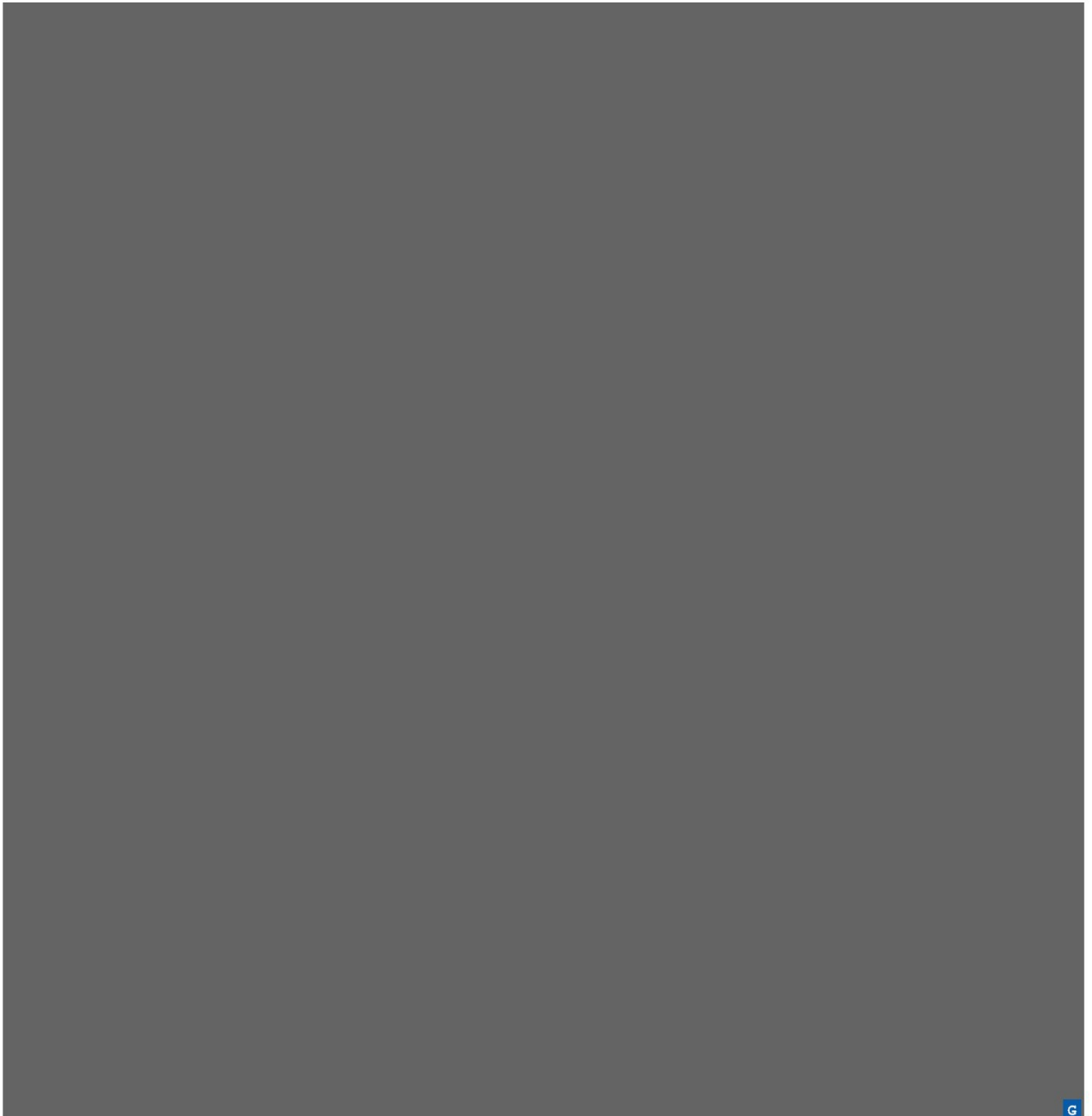
In het verleden is een verliesvoorziening getroffen voor het project Boerhaavelaan. Het verlies werd vorig jaar geschat op eindwaarde € 217.000. Het verwachte verlies op eindwaarde is door de ontwikkelingen van 2024 minder groot geworden. Door de lichte verbeteringen van ca. € 28.000, kan een deel van de eerder gevormde voorziening vrijvallen. Deze vrijval wordt in de jaarrekening 2024 verantwoord. De voorziening Nadelige complexen voor dit project bedraagt na de vrijval € 189.000.

Risico's

Er worden naar huidige inzichten geen risico's voorzien voor deze grondexploitatie.



Projectrapportage



2 Cadenza 2

Het project Cadenza 2 betreft de ontwikkeling van 221 woningen, zowel huur in verschillende prijs categorieën als koop. Het project is onderdeel van het Programma Binnenstad.

Voortgang

Momenteel is de bouw in volle gang. De woningen worden naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 opgeleverd.

In het eerste kwartaal van 2025 zullen de voorbereidende werkzaamheden voor de aanbesteding van het woonrijpmaken van start gaan. Verwacht wordt dat er in het tweede of derde kwartaal van 2025 wordt gestart met het woonrijpmaken.

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

Verschillenverklaring

Het nominale resultaat van de grondexploitatie Cadenza 2 is met circa €11.000 verslechterd. Deze verslechtering is het gevolg van de indexering van de ramingen binnen de kostenposten onderzoeken en milieuvoorzieningen, bouwrijp maken, woonrijp maken, tijdelijk beheer en exploitatielasten en het verwerken van de rentekosten, waarbij de totale verslechtering als gevolg van indexering circa €16.500 bedraagt. Daarentegen is de raming voor plankosten en V&T naar beneden bijgesteld, wat resulteert in een verbetering van circa €5.500.

De verslechtering van het nominale resultaat met €11.000 leidt tot een verslechtering van circa €6.000 op netto contante waarde.

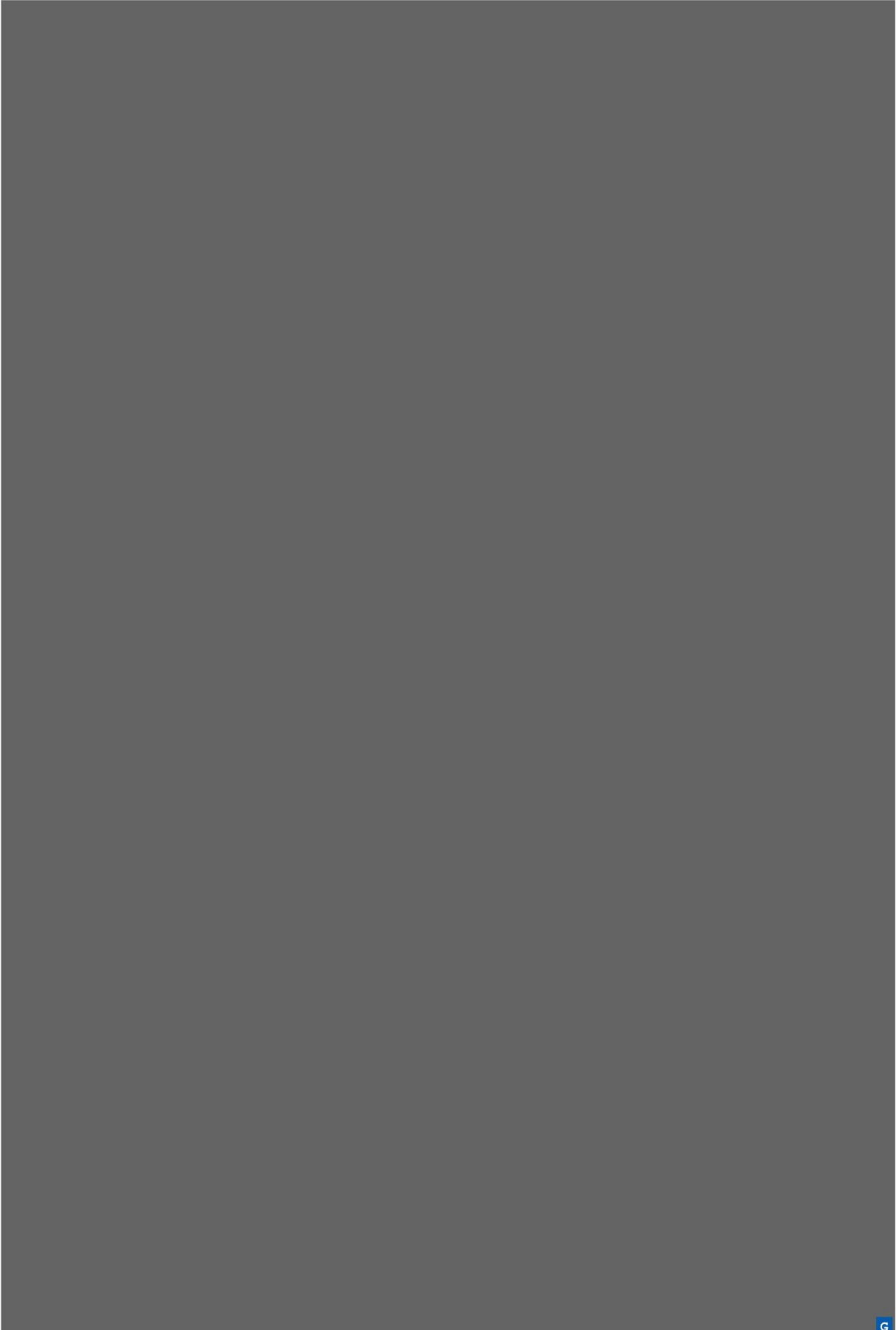
Verliesvoorziening

De verliesvoorziening voor Cadenza 2 wordt getroffen op eindwaarde. Het resultaat op eindwaarde is met circa €9.500 verbeterd. Deze verbetering wordt veroorzaakt doordat de verslechtering op basis van het nominale resultaat (circa €11.000) wordt gecompenseerd door lagere rentekosten (circa €2.500) en gedaalde indexerings- en faseringskosten als gevolg van het aanpassen van het prijspeil (circa €18.000).

Status		Looptijd
Verlieslatend	Start:	2000
Uitvoering	Eind:	2026
Ruimtegebruik		
Bruto plangebied		4.387 m ²
Te handhaven		0 m ²
Netto plangebied		4.387 m ²
Uitgeefbaar		1.963 m ²
Verharding		2.424 m ²
Groen		289 m ²
Water		0 m ²
Programma		
Woningbouw	Vrije kavels	0 stuks
	Duur	20 stuks
	Middelduur	141 stuks
	Sociaal	60 stuks
	Totaal	221 stuks
Commercieel		0 m ² bvo
Sociaal-maatschappelijk		0 m ² bvo
Kantoren		0 m ² bvo
Bedrijven		350 m ² bvo

Risico's





Projectrapportage



3 Gasfabriekterrein Delftsewallen

Het project Gasfabriekterrein Delftsewallen omvat de sanering en grondverkoop van het voormalige gasfabriekterrein aan de Delftsewallen. De locatie is in het verleden door de gemeente in het kader van de Wet bodembescherming verworven. Hiermee is de gemeente verplicht de grond te saneren. Voor de sanering heeft de provincie subsidie beschikbaar gesteld.

Voortgang

Aangezien alle gronden uit de grondexploitatie zijn geleverd en er geen te maken kosten zijn die verband hebben met de grondexploitatie, wordt de grondexploitatie per 31 december 2024 afgesloten. Het project 'Fittershof' is daarmee nog niet klaar en het faciliterende deel wordt daarom niet afgesloten. De verantwoording voor faciliterende projecten vindt plaats binnen de producten van de P&C-cyclus en wordt opgenomen in de voortgangsrapportage van programma's en projecten (VGR). Voor nu is de planning dat de ontwikkelaar start met bouwen in april 2025, de verwachting is dat er ongeveer anderhalf jaar bouwtijd is.

Status		Looptijd
Verlieslatend	Start:	2009
Afgerond	Eind:	2024
Ruimtegebruik		
Bruto plangebied		2.034 m ²
Te handhaven		0 m ²
Netto plangebied		2.034 m ²
Uitgeefbaar		0 m ²
Verharding		0 m ²
Groen		0 m ²
Water		0 m ²
Programma		
Woningbouw	Vrije kavels	0 stuks
	Duur	4 stuks
	Middelduur	0 stuks
	Sociaal	0 stuks
	Totaal	4 stuks
Commercieel		0 m ² bvo
Sociaal-maatschappelijk		500 m ² bvo
Kantoren		0 m ² bvo
Bedrijven		0 m ² bvo

Verschillenverklaring

Het nominale resultaat van de grondexploitatie Gasfabriek Delftsewallen is nominaal met circa € 85.000 verbeterd. Hieronder wordt per onderdeel toegelicht hoe deze verbetering is ontstaan:

Afwerken (-€ 51.500)

In de grondexploitatie was onterecht budget opgenomen voor aanhechting van het openbaar gebied. De projectgrenzen van de grondexploitatie, grenzen niet aan openbaar gebied. Volgens wet- en regelgeving is er daarom geen sprake van causaliteit en komen deze budgetten vrij te vallen.

Plankosten (€500)

Er is sprake van een kleine overschrijding op het geraamde budget.

Verliesneming (- € 2.101.000)

Zoals toegelicht onder Verliesvoorziening is er een verlies genomen.

Tijdelijk beheer en exploitatielasten (- € 7.200)

Vrijval budget van € 10.300. Wel zijn de kosten van het taxatierapport  voor het parkeerterrein opgenomen.

Opbrengsten woningbouw

De uitgestelde levering van de bouwgrond heeft een positieffeffect gehad op de grondprijs. Door de grondprijs te indexeren, is een hogere grondwaarde behaald.

Conclusie

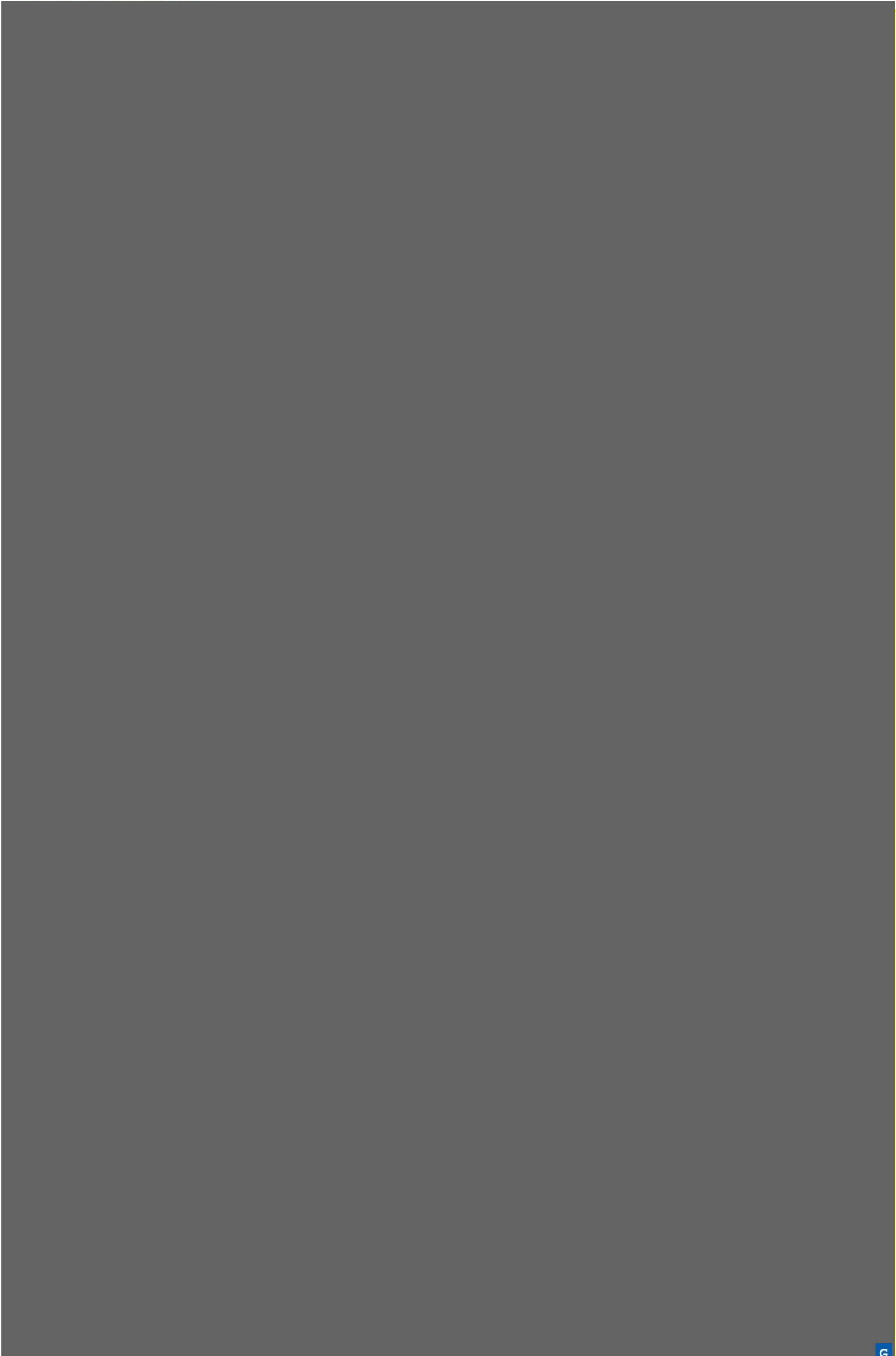
Het nominale resultaat van de grondexploitatie Delftsewallen is met circa € 85.000 verbeterd als gevolg van de hierboven genoemde ontwikkelingen. De grondexploitatie wordt afgesloten en door middel van de verliesneming komt het resultaat uit op € 0,- per 31-12-2024.

Verliesvoorziening

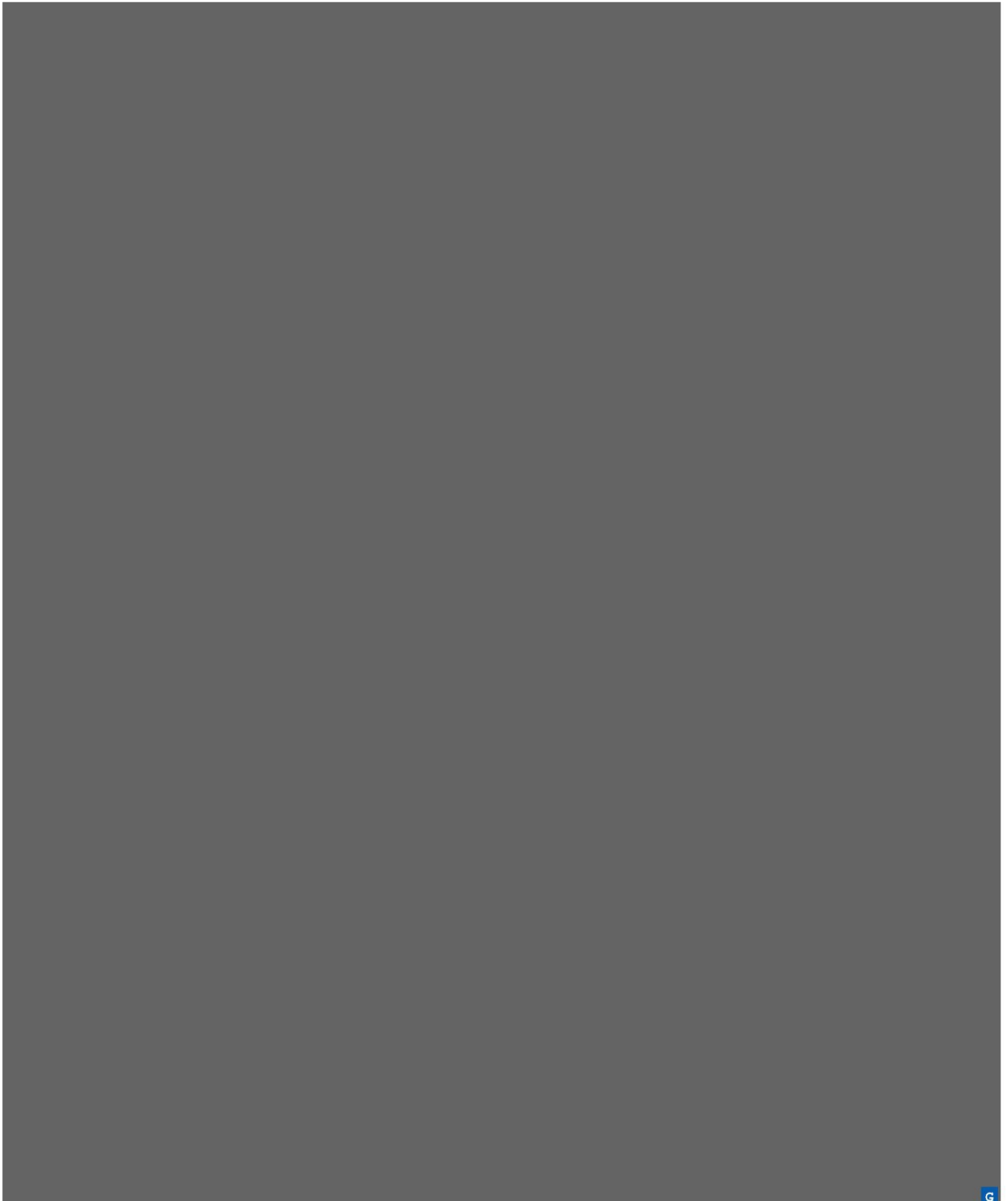
In het verleden is een verliesvoorziening getroffen voor het project Gasfabriekterrein Delftsewallen. Het verlies werd vorig jaar geschat op eindwaarde van ca. € 2.189.000. Het uiteindelijke verlies wat genomen moet worden op dit project bedraagt ca. € 2.101.000. In vergelijking met de inschatting begin 2024 is dit een positief verschil van ca. € 88.000.

Risico's

Door het afsluiten van de grondexploitatie zijn er geen project specifieke risico's meer.



Projectrapportage



4 Dwarstocht

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

Bij de actualisatie zijn geen nieuwe uitgangspunten verwerkt. De uitgangspunten van de grondexploitatie, welke de raad op 21 september 2020 heeft vastgesteld, gelden nog steeds als meest recent kader.

Voortgang

De inrichting van het gebied is in volle gang. De laatste grondgebonden koopwoningen zijn in 2024 opgeleverd.

Tijdens het woonrijp maken blijken onvoorzien wijzigingen nodig. Dit is verwerkt in de actualisatie. Mede door het binnenhalen van een subsidie uit de knelpuntenpot is er eind 2024 een akkoord gekomen tussen de ontwikkelaar en de afnemer van de sociale huurwoningen. De ontwikkelaar, Era Contour, wil in 2025 starten met de bouw van de 40 sociale huurappartementen.

Status		Looptijd
Verlieslatend	Start:	2020
Uitvoering	Eind:	2026
Ruimtegebruik		
Bruto plangebied		107.586 m ²
Te handhaven		15.211 m ²
Netto plangebied		92.375 m ²
Uitgeefbaar		34.855 m ²
Verharding		14.290 m ²
Groen		40.450 m ²
Water		2.780 m ²
Programma		
Woningbouw	Vrije kavels	0 stuks
	Duur	165 stuks
	Middelduur	0 stuks
	Sociaal	40 stuks
	Totaal	205 stuks
Commercieel		0 m ² bvo
Sociaal-maatschappelijk		0 m ² bvo
Kantoren		0 m ² bvo
Bedrijven		0 m ² bvo

Tussentijdse winstneming

De tussentijdse winstneming over het boekjaar 2024 is op basis van de regelgeving van het BBV bepaald aan de hand van de "percentage of completion"-methode. Door de voortschrijdende realisatie bedraagt dit ca. € 289.400. De totale winstneming over de periode 2020 tot en met 2024 bedraagt hierdoor ca. € 3.991.000. De tussentijdse winstneming is verwerkt in het resultaat.

Verschillenverklaring

Het nominale resultaat van de grondexploitatie is met circa € 1.342.000 verslechterd. Hieronder wordt per onderdeel toegelicht hoe deze verslechtering is ontstaan.

Bouwrijp maken (€ 5.900)

Er zijn meerwerkkosten gemaakt voor de vlonder.

Woonrijp maken

Er zijn een aantal werkzaamheden uitgevoerd die niet in het bestek opgenomen waren zoals grondverbetering. Er zijn ramingen hiervoor opgesteld waardoor de kosten zijn gestegen.

Plankosten (€ 310.000)

Door het later realiseren van de sociale huurwoningen en de onvoorziene werkzaamheden is er vertraging in het woonrijp maken en lopen de werkzaamheden in 2026 door. Voor de afronding van de werkzaamheden is aanvullend budget in de grondexploitatie verwerkt op basis van een nieuwe raming.

Rente (-€18.500)

De opbrengsten zijn reeds gerealiseerd en hoger dan de gemaakte kosten. Hierdoor is er rentewinst.

Winstneming (€ 289.400)

De winstneming is conform de regelgeving van het BBV bepaald aan de hand van de “percentage of completion”-methode.

Opbrengsten woningbouw



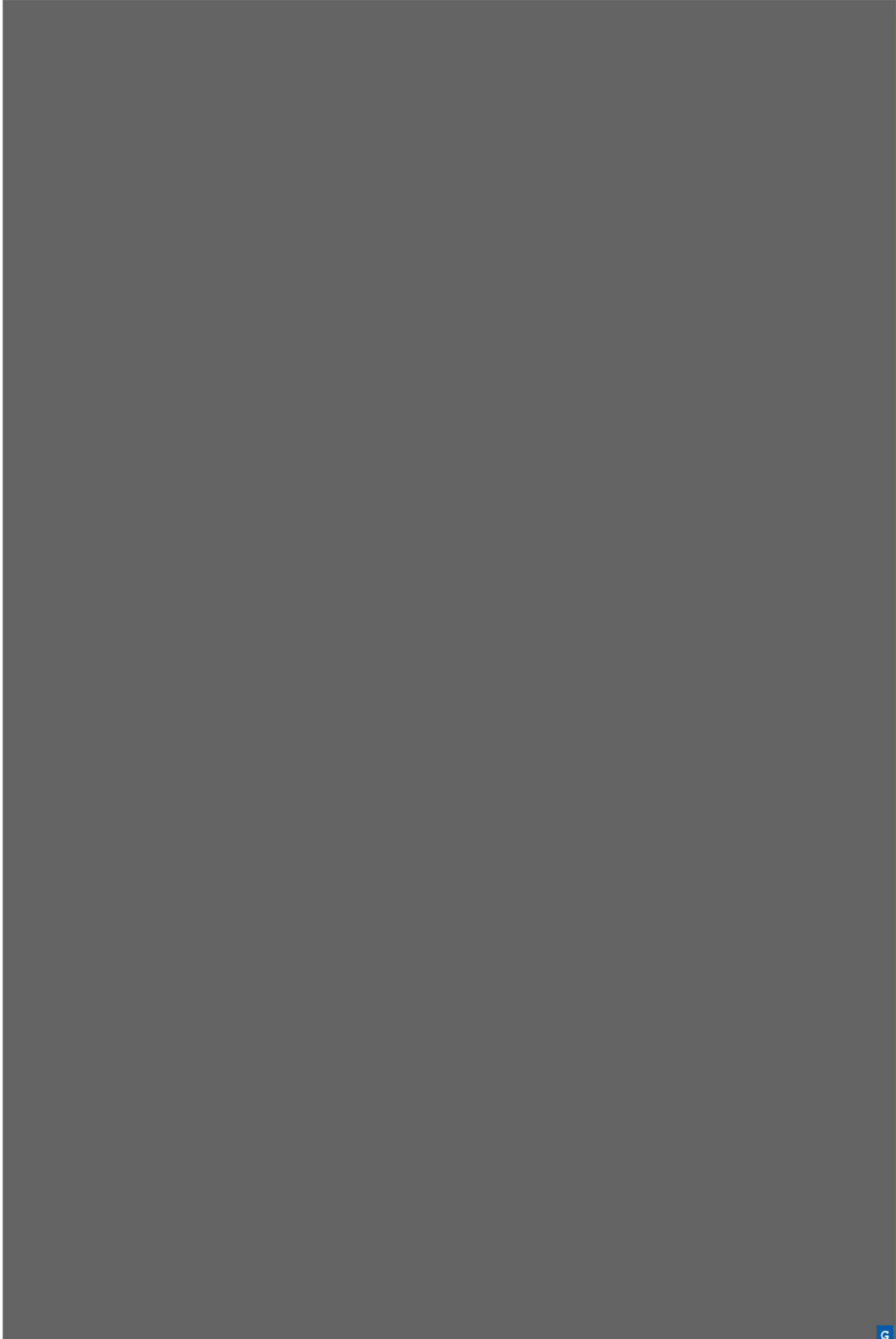
Conclusie

Het nominale resultaat van de grondexploitatie is met circa € 1.342.000 verslechterd als gevolg van de hierboven genoemde ontwikkelingen. Op netto contante waarde resulteert dit in een verslechtering van circa € 1.274.000. Het verwachte resultaat van de grondexploitatie bedraagt ca. € 540.000 (NCW per 1 januari 2025).

Risico's



Verschillenanalyse



Projectrapportage



5 Kwadrant B&F Edisonpark

Het project Edisonpark (v/h Kwadrant B&F) betreft de ontwikkeling van 540 woningen (144 grondgebonden woningen en 380 appartementen met 3 parkeergarages en 16 woningen voor Villa Eigenwijze, zelfstandig wonen voor jongeren met een handicap). Villa Eigenwijze wordt separaat gerealiseerd. De overige ontwikkeling vindt in 4 fasen plaats.

Op 8 juli 2024 is de grondexploitatie herzien en zijn de nieuwe uitgangspunten vastgesteld door de Raad. In de actualisatie zijn de kosten voor de aanleg van de Edisonboog conform de besluitenlijst van de Raad van 8 juli 2024, amendement 2407-D, toegevoegd. Hiernaast zijn de boekwaardes en de gewijzigde parameters verwerkt.

Status		Looptijd
Verlieslatend	Start:	2021
Uitwerking	Eind:	2033
Ruimtegebruik		
Bruto plangebied		103.181 m ²
Te handhaven		16.755 m ²
Netto plangebied		86.426 m ²
Uitgeefbaar		36.041 m ²
Verharding		21.482 m ²
Groen		23.798 m ²
Water		5.105 m ²
Programma		
Woningbouw	Vrije kavels	0 stuks
	Duur	258 stuks
	Middelduur	173 stuks
	Sociaal	109 stuks
	Totaal	540 stuks
Commercieel		0 m ² bvo
Sociaal-maatschappelijk		0 m ² bvo
Kantoren		0 m ² bvo
Bedrijven		0 m ² bvo

Voortgang

Afgelopen jaar is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten met de marktpartijen.

In het tweede half jaar van 2024, zijn de onderstaande werkzaamheden uitgevoerd:

- De ontwikkelcombinatie heeft het besluit genomen om te beginnen met het ontwerpen en uitwerken van deelgebied 1.
- Er is een informatieavond gehouden over Edisonpark en Villa Eigenwijze. Hierin is het plan toegelicht alsmede de planning en de te nemen stappen.
- Duizendknoop is verwijderd.
- Start met voorbereiding bouwrijp maken: aanbesteding bomenkap en gesprekken met Gasunie en veiligheidsregio over de ondergrondse gasleiding die door het gebied loopt.

Tussentijdse winstneming

De tussentijdse winstneming over het boekjaar 2024 is op basis van de regelgeving van het BBV bepaald aan de hand van de "percentage of Completion"- methode en bedraagt - € 6.596 In 2021 is er winst uitgenomen van € 17.485,-. In 2022 en 2023 zijn er ook correcties op de winstneming geweest van respectievelijk - € 10.821-, en -€ 68,-. De winstneming over de periode 2021 tot en met 2024 is hiermee teruggedraaid.

Verschilverklaring

De verschilverklaring heeft betrekking op de herziene grondexploitatie en voorliggende actualisatie. Het nominale resultaat van de grondexploitatie is met circa € 4.489.000 verslechterd. Hieronder wordt per onderdeel toegelicht hoe deze verslechtering is ontstaan. De kosten en opbrengsten zijn geïndexeerd.

Verwerving en schadeloosstelling

De boekwaarde t/m 2023 is in lijn gebracht met de jaarrekening 2023.

Bouwrijp maken

De boekwaarde t/m 2023 is in lijn gebracht met de jaarrekening 2023.

Woonrijp maken

De investering voor de Edisonboog is conform besluitvorming van de raad toegevoegd. De bijbehorende plankosten zijn bij de plankosten verwerkt. Hiernaast is de boekwaarde t/m 2023 in lijn gebracht met de jaarrekening 2023.

Plankosten

De plankosten voor de Edisonboog van ca. zijn toegevoegd. De raming voor externe adviseurs is verplaatst naar Overige lasten. Hiernaast zijn de boekwaarde t/m 2023 in lijn gebracht met de jaarrekening 2023.

Rente (€10.900)

Er is rente geboekt over het jaar 2024.

Overige lasten

De raming voor externe adviseurs zijn verplaatst van plankosten naar Overige lasten. Hiernaast is de boekwaarde t/m 2023 in lijn gebracht met de jaarrekening 2023.

Winstneming (-€ 6.596)

De winstneming is conform de regelgeving van het BBV bepaald aan de hand van de “percentage of completion”-methode.

Exploitatielasten (-€ 307.500)

De boekwaarde t/m 2023 is in lijn gebracht met de jaarrekening 2023.

Opbrengsten woningbouw

De reserveringsvergoeding is betaald. Hiernaast is de boekwaarde t/m 2023 in lijn gebracht met de jaarrekening 2023.

Opbrengsten niet-woningbouw

De onrendabele top voor de parkeergarages is geïndexeerd.

Overige opbrengsten

De boekwaarde t/m 2023 is in lijn gebracht met de jaarrekening 2023.

Conclusie

Het nominale resultaat van de grondexploitatie is met ca. € 4.489.000 verslechterd als gevolg van de hierboven genoemde ontwikkelingen. Op netto contante waarde resulteert dit in een verslechtering van ca. € 2.859.000. Het verwachte resultaat van de grondexploitatie bedraagt ca. € 722.300 (NCW per 1 januari 2025). Door de verwachting dat de opbrengsten de komende 2 jaar sterk stijgen wordt het resultaat niet negatief.

Verschillenanalyse



6 Engelandlaan 140

Het project Engelandlaan 140 betreft de realisatie van 85 appartementen in de sociale huur door woningcorporatie De Goede Woning. De grondexploitatie is in april 2021 vastgesteld en het bestemmingsplan in 2022.

Voortgang

De bouw is in september 2023 gestart en nog in volle gang. Door de gemeente zijn alleen plankosten gerealiseerd.

Tussentijdse winstneming

De tussentijdse winstneming over het boekjaar 2024 is op basis van de regelgeving van het BBV bepaald aan de hand van de “percentage of completion”-methode. Door een verslechtering van het verwachte resultaat is een bedrag van ca. € 38.000 van de eerdere tussentijdse winstnemingen teruggedraaid. De totale winstneming over de periode 2021 tot en met 2024 bedraagt hierdoor ca. € 223.000.

Status		Looptijd
Winstgevend	Start:	2021
Uitvoering	Eind:	2025
Ruimtegebruik		
Bruto plangebied		3.180 m ²
Te handhaven		0 m ²
Netto plangebied		3.180 m ²
Uitgeefbaar		739 m ²
Verharding		2.441 m ²
Groen		0 m ²
Water		0 m ²
Programma		
Woningbouw	Vrije kavels	0 stuks
	Duur	0 stuks
	Middelduur	0 stuks
	Sociaal	85 stuks
	Totaal	85 stuks
Commercieel		0 m ² bvo
Sociaal-maatschappelijk		0 m ² bvo
Kantoren		0 m ² bvo
Bedrijven		0 m ² bvo

Verschillenverklaring

Het nominale resultaat van de grondexploitatie Engelandlaan is met circa €99.000 verslechterd. Hieronder wordt per onderdeel toegelicht hoe deze verslechtering is ontstaan.

Bouwrijp maken G

Tussen de vaststelling van het MPG 2024 en de jaarrekening 2023 zijn nog meerwerkkosten voor ca. G in het boekjaar 2023 geboekt.

Woonrijp maken G

De kosten voor het woonrijp maken zijn geïndexeerd. Hierdoor zijn de kosten in vergelijking met vorig jaar gestegen.

Plankosten (€ 82.000)

Het budget voor plankosten van 2024 is volledig uitgeput en licht overschreden. Voor de afronding van de werkzaamheden na de bouw is aanvullend budget in de grondexploitatie verwerkt. De overschrijding en de aanvulling veroorzaken een verschil van ca. € 82.000.

Exploitatielasten (€6.000)

De exploitatielasten zijn met ca. € 6.000 overschreden.

Overige Opbrengsten G

Aan de opbrengstzijde is een extra bijdrage van ca. G van de woningcorporatie verwerkt.

Conclusie

Het nominale resultaat van de grondexploitatie Engelandlaan 140 is met circa €99.000 verslechterd als gevolg van de hierboven genoemde ontwikkelingen. Op netto contante waarde resulteert dit in

een verslechtering van circa €88.000. Het verwachte resultaat van de grondexploitatie bedraagt ca. € 146.000 (NCW per 1 januari 2025).

Risico's







7 Lansinghage

Het project Lansinghage betreft de realisatie van een grootschalig bedrijventerrein aan de zuidoostzijde van de stad. Het project is in 1987 gestart en nagenoeg afgerond. De laatste kavel is in 2024 aan Van der Valk geleverd. Op dit kavel wordt een hotel met een casino gerealiseerd.

Voortgang

In augustus 2024 is de kavel aan Van der Valk juridisch geleverd. Van der Valk heeft aangegeven in april 2025 met de bouwactiviteiten te zullen starten. Het tijdelijke casino blijft in gebruik totdat het hotel met het nieuwe casino wordt opgeleverd. Na afronding van de bouwactiviteiten zal de gemeente het openbaar gebied verder inrichten. Volgens planning zal de grondexploitatie per 31 december 2027 worden afgesloten.

Status	Looptijd	
Winstgevend	Start:	1987
Uitvoering	Eind:	2027
Ruimtegebruik		
Bruto plangebied		20.827 m ²
Te handhaven		0 m ²
Netto plangebied		20.827 m ²
Uitgeefbaar		20.167 m ²
Verharding		560 m ²
Groen		100 m ²
Water		0 m ²
Programma		
Woningbouw	Vrije kavels	0 stuks
	Duur	0 stuks
	Middelduur	0 stuks
	Sociaal	0 stuks
	<u>Totaal</u>	0 stuks
Commercieel		0 m ² bvo
Sociaal-maatschappelijk		0 m ² bvo
Kantoren		0 m ² bvo
Bedrijven		20.000 m ² bvo
Het ruimtegebruik en programma houden alleen rekening met de uit te geven kavels en de resterende woonrijpwerkzaamheden voor Van der		

Tussentijdse winstneming

De tussentijdse winstneming over het boekjaar 2024 is op basis van de regelgeving van het BBV bepaald aan de hand van de “percentage of Completion”-methode. De winstneming voor 2024 komt uit op € 1.558.000. De totale winstneming komt hiermee per 31 december 2024 op € 47.010.500.

Verschillenverklaring

Het nominale resultaat van de grondexploitatie Lansinghage is met ca € 44.000 verbeterd. Hieronder wordt per onderdeel toegelicht hoe deze verbetering is ontstaan.

Bouwrijpmaken

Het verschil van is het gevolg van de toegepaste indexatie.

Woonrijpmaken

Ook dit verschil is veroorzaakt door de toepassing van indexering.

Tijdelijk beheer en exploitatielasten

De lasten voor het beheer van de nog niet verkochte kavel zijn hoger uitgevallen dan geraamd. Oorspronkelijk was de verwachting dat de kavel begin 2024 zou worden geleverd, maar de daadwerkelijke levering is uitgesteld tot augustus 2024. Hierdoor kwamen alle beheerlasten ten laste van de gemeente

Grondopbrengst

De grondprijs is conform de Koop- realisatie overeenkomst geïndexeerd en dat heeft geresulteerd extra opbrengst van In 2024 is de opbrengst (historische boekwaarde) van Bedrijven van

2018 met € 10.000 gecorrigeerd omdat deze opbrengst reeds als opbrengst op de hoofdkostensoort Voorzieningen commercieel was geboekt.

Huren en pachten zonder BTW

G

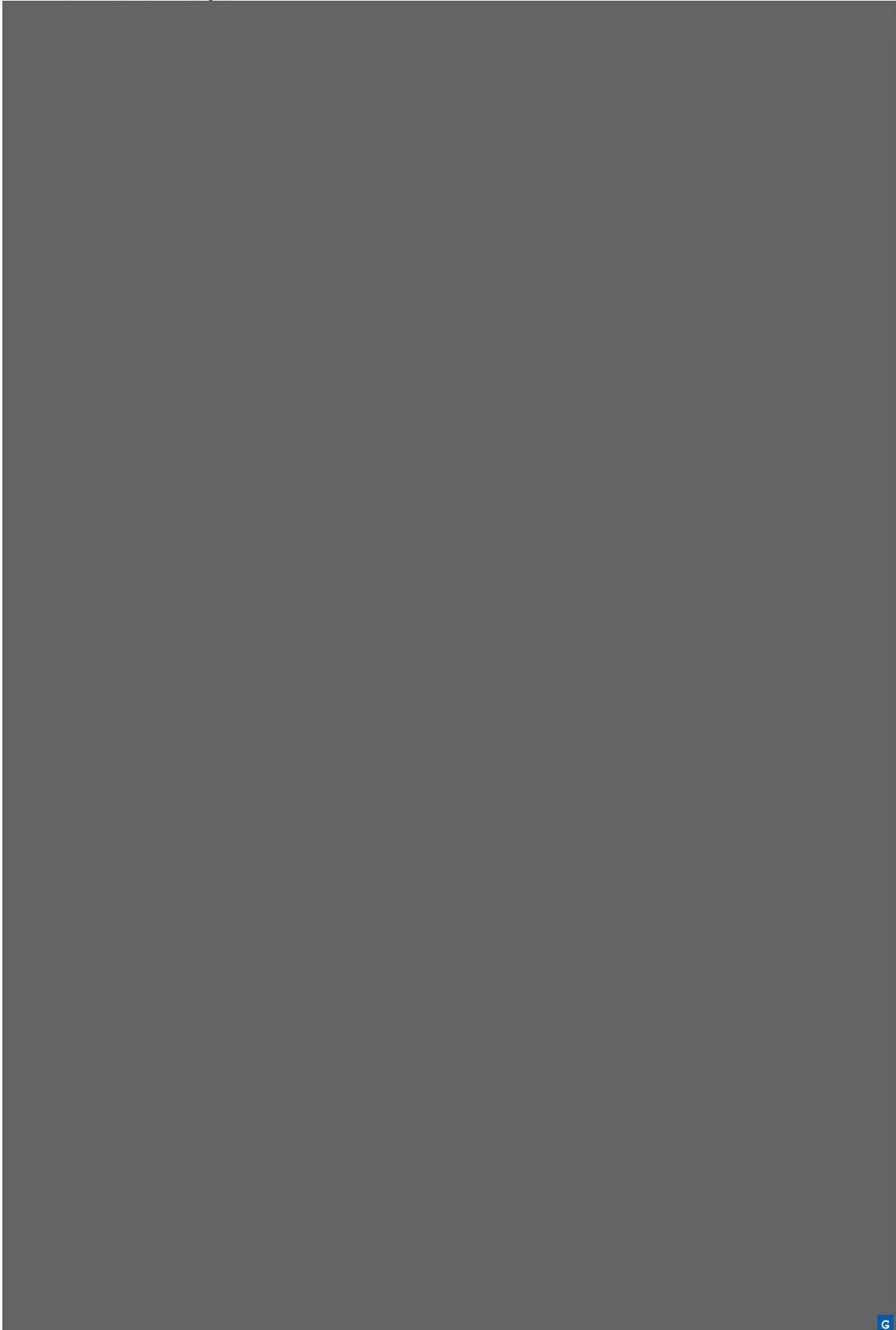
In de grondexploitatie van 2024 is per abuis rekening gehouden met een huuropbrengst voor het tijdelijke casino tot het einde van de grondexploitatie. Na de levering van de kavel zijn er echter geen huuropbrengsten meer, waardoor deze fout is gecorrigeerd.

Conclusie

Het nominale resultaat van de grondexploitatie Lansinghage is met circa € 44.000 verbeterd als gevolg van de hierboven genoemde ontwikkelingen. Op netto contante waarde (NCW) resulteert dit in een verbetering van ca. € 87.000.

Risico's





Projectrapportage



8 Markt 10

De grondexploitatie Markt 10 betreft de ontwikkeling van twee woontorens, één toren gelegen aan de Markt en één aan de Frankrijklaan en een gedeelte van de openbare ruimte. Naast de grondexploitatie maakt ook de realisatie van de verdere inrichting van de openbare ruimte onderdeel uit van het totale project Markt 10.

Voortgang

Na de herstart van het project in 2022, hebben de afgelopen jaren in het teken van de haalbaarheidsfase gestaan. Het doel van de haalbaarheidsfase is het plan verder uit te werken naar ruimtelijke kader. Onderdelen van de

haalbaarheidsfase zijn de financiële haalbaarheid, technische haalbaarheid, programma, haalbaarheid omgeving en vastleggen afspraken met externen. Alle gemaakte producten zijn vastgelegd in het nieuwe planuitwerkingskader (PUK).

Status	Looptijd	
Verlieslatend	Start:	2020
Uitwerking	Eind:	2030
Ruimtegebruik		
Bruto plangebied		10.238 m²
Te handhaven		- m ²
Netto plangebied		10.238 m²
Uitgeefbaar		2.839 m ²
Verharding		6.139 m ²
Groen		1.260 m ²
Water		- m ²
Programma		
Woningbouw	Vrije kavels	- stuks
	Duur	142 stuks
	Middelduur	90 stuks
	Sociaal	- stuks
	Totaal	232 stuks
Commercieel		1.000 m² bvo
Sociaal-maatschappelijk		500 m² bvo
Kantoren	-	m² bvo
Bedrijven	-	m² bvo

In 2024 is de haalbaarheidsfase van het project afgerond met een nieuwe PUK. De uitgangspunten van het PUK zijn financieel vertaald in een businesscase. Onderdeel van de nieuwe businesscase is het herzien van de grondexploitatie. Op 7 oktober 2024 heeft de raad het PUK en de Businesscase vastgesteld. Bij het raadsbesluit is het amendement 'Fiets de jongerenwoningen in Markt 10' aangenomen. De financiële gevolgen van dit amendement zijn met deze herziening verwerkt in de grondexploitatie.

Na het vaststellen van de grondexploitatie is de laatste maanden van 2024 gewerkt aan nader onderzoek naar de ondergrondse infrastructuur en de start van de aanbestedingsprocedure. Ook de komende periode staat in het teken van de aanbestedingsprocedure.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing.

Verschillenverklaring

Voor het project Markt 10 wordt de vastgestelde grondexploitatie van 7 oktober 2024 en MPG 2025 met elkaar vergeleken. Dit wijkt af van de andere grondexploitaties. Het nominale resultaat van de grondexploitatie Markt 10 is met circa € 1,7 mln. verslechterd. Hieronder wordt per onderdeel toegelicht hoe deze verslechtering is ontstaan:

Onderzoeken en milieuvoorziening

De riolering bevat asbest De kosten voor het saneren van de riolering was opgenomen onder bouwrijp maken. De kosten zijn nu opgenomen onder de juiste hoofdkostensoort.

Bouwrijp maken

Voor kabels en leidingen is bij de herziening van de grondexploitatie rekening gehouden met circa [G] aan kosten. Dit bedrag was nog afkomstig uit de vorige grondexploitatie. Er was bij het opstellen van de herziene grondexploitatie nog geen nieuwe raming voor kabels en leidingen. In de afgelopen periode is voor de kabels en leidingen een nieuwe raming opgesteld. De nieuwe raming komt uit op circa [G] aan kosten. Hiermee komt de nieuwe raming circa [G] hoger uit. Bij het tussentijds herzien van de grondexploitatie is een gecalculeerd risico van [G] opgenomen. Door het opnemen van de kosten in de grondexploitatie, komt het risico te vervallen. Het saneren van de asbestriolering is opgenomen bij de hoofdkosten soort Onderzoeken en milieuvoorzieningen en komt vrij te vallen bij Bouwrijp maken. De overige kostenstijging komt door het indexeren van de SSK-raming voor bouwrijp maken.

Woonrijp maken

De indexering van het woonrijp maken resulteert in een verslechtering van [G].

Plankosten en V&T (€ 141.000)

Om de plankosten tot einde project te bepalen is een nieuwe plankostenscan ingevuld met prijspeildatum 1 oktober 2024. Door de nieuwe plankostenscan komt de raming plankosten € 141.000 hoger uit. In dit bedrag zijn ook extra kosten gebudgetteerd voor een grondzakenjurist en vastgoedspecialist. Deze disciplines maken geen onderdeel uit van de plankostenscan.

Rente (€ 4.000)

Er worden rentekosten toegerekend aan de grondexploitatie Markt 10, die in 2024 uitkomen op € 4.000.

Afdrachten intern (€ 447.000)

Door het toevoegen van de jongerenwoningen moeten deze woningen ook bijdragen aan de bovenwijkse kosten, zoals vastgelegd in de Nota bovenwijkse kosten Binnenstad. Door het toevoegen van jongerenwoningen, moet € 97.500 worden toegevoegd aan afdrachten intern. Door de groei van de VON-prijzen in 2024 is de verwachting dat de woningen in Markt 10 ook voor een hogere VON-prijs worden verkocht. Dit zorgt ervoor dat de woningen in een andere categorie vallen binnen de nota bovenwijkse kosten, waardoor meer kosten afgedragen moet worden aan het fonds. Dit zorgt voor € 277.500 aan extra afdrachten. De overige € 72.000 afwijking komt door indexering naar prijspeil 1-1-2025.

Tijdelijk beheer en exploitatielasten

De kosten van het taxatierapport zijn toegevoegd aan de exploitatielasten. Ook extra kosten voor de Gate Review op de aankomende aanbesteding zijn toegevoegd.

Opbrengsten woningbouw

De opbrengsten woningbouw zijn geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2025. Ook het toevoegen van de jongerenwoningen heeft een positiefffect op de grondexploitatie.

Parkeren

Door het toevoegen van de jongerenwoningen, zijn ook extra parkeerplaatsen benodigd. Onder parkeerplaatsen zit een onrendabele top, waardoor dit een negatief effect heeft op de grondwaarde.

Faseringsinvloeden

Het toepassen van de parameters zorgt ervoor dat de opbrengstenstijging circa € 1 miljoen positiever uitkomt dan eerst werd voorzien.

Conclusie

Het nominale resultaat van de grondexploitatie is met circa € 1.713.000 verslechterd als gevolg van de hierboven genoemde ontwikkelingen. Op netto contante waarde resulteert dit in een verslechtering van circa € 643.000 en op eindwaarde is dit een verslechtering van € 640.000. Op netto contante waarde per 1-1-2025 bedraagt het resultaat nu € 4.356.182 negatief.

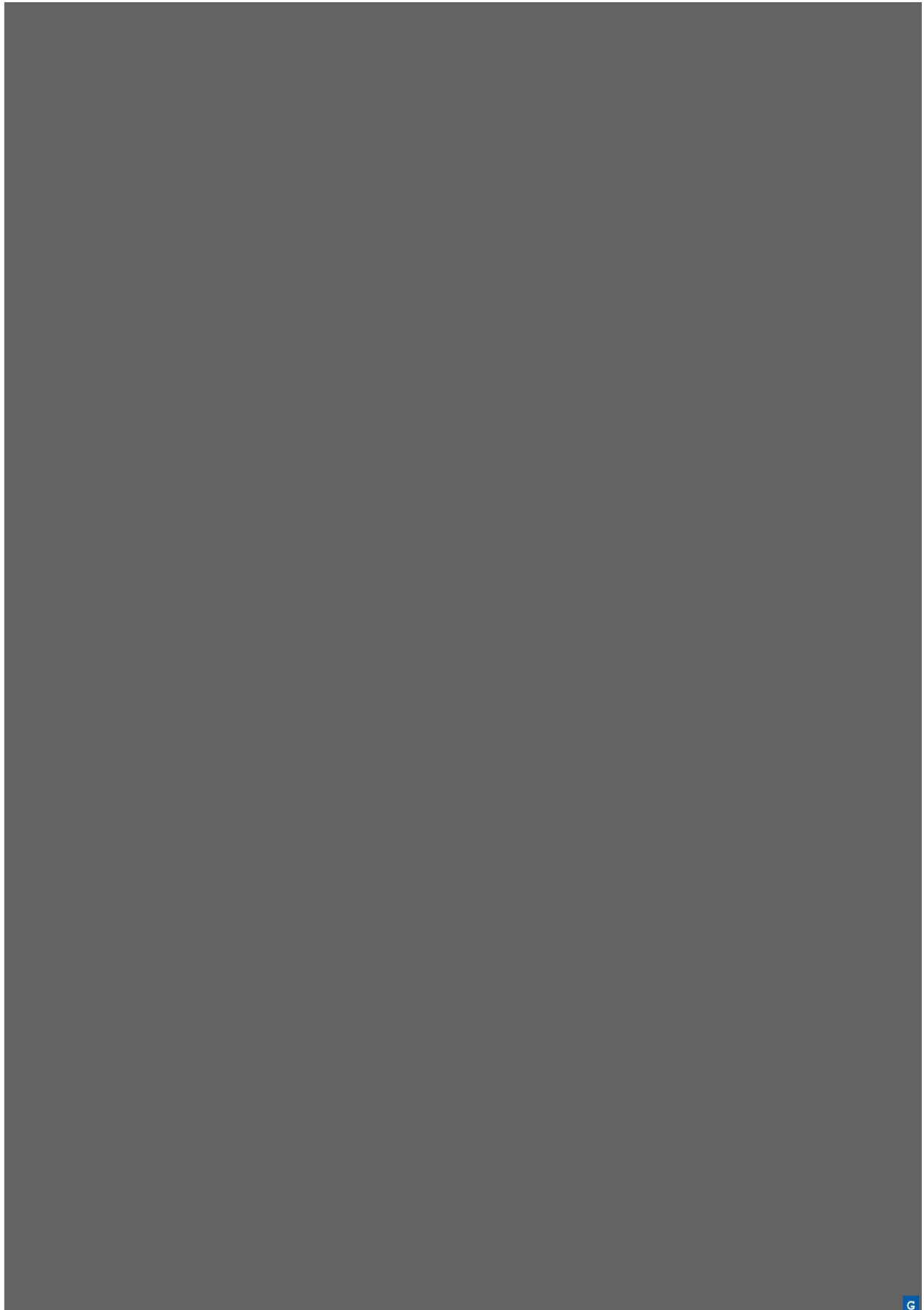
Risico's



Verschillenanalyse

Voor het project Markt 10 worden de vastgestelde grondexploitatie van 7 oktober 2024 en het MPG 2025 met elkaar vergeleken. In de onderstaande verschillenanalyse verwijst de datum 1-1-2024 naar de vastgestelde grondexploitatie per 7 oktober 2024.





9 Oosterheem

Oosterheem totaal

Het project Oosterheem betreft de realisatie van de laatste grootschalige uitbreidingswijk van Zoetermeer. Het grootste deel van het project is inmiddels afgerond. Een aantal deelprojecten is nog in uitvoering, terwijl andere zich in de voorbereidende fase bevinden.

De oorspronkelijke, omvangrijke grondexploitatie voor Oosterheem is administratief onderverdeeld in afzonderlijke grondexploitaties voor de plannen die nog in ontwikkeling zijn. Deze onderverdeling is bedoeld om de (financiële) sturing te verbeteren en eventuele mutaties eenvoudiger en transparanter te maken.

Status		Looptijd	
Winstgevend		Start:	1995
Uitvoering		Eind:	2028
Ruimtegebruik			
Bruto plangebied		3.564.000 m²	
Te handhaven		239.000 m ²	
Netto plangebied		3.325.000 m²	
Uitgeefbaar		49,4%	1.642.000 m ²
Verharding		25,4%	846.000 m ²
Groen		19,6%	653.000 m ²
Water		5,5%	184.000 m ²
Programma			
Woningbouw	Vrije kavels	0,4%	40 stuks
	Duur	32,0%	2943 stuks
	Middelduur	37,1%	3402 stuks
	Sociaal	30,4%	2783 stuks
	Totaal	9159 stuks	
Commercieel		27.220 m² bvo	
Sociaal-maatschappelijk		54.940 m² bvo	
Kantoren		-- m² bvo	
Bedrijven		199.070 m² bvo	

Hoewel er formeel sprake is van één grondexploitatie voor Oosterheem, wordt de verantwoording per afzonderlijk project gepresenteerd.

Voortgang

Na de paragraaf over de risico's van Oosterheem wordt de voortgang en stand van zaken per deelproject toegelicht.

Tussentijdse winstneming

De tussentijdse winstneming over het boekjaar 2024 is op basis van de regelgeving van het BBV bepaald aan de hand van de "percentage of completion"-methode en bedraagt in 2024 € 1.945.000. Op totaal niveau is de grondexploitatie Oosterheem positief, waardoor er geen verliesvoorziening hoeft te worden gevormd voor negatieve deelexploitaties. In voorgaande jaren is ook tussentijds winst genomen. Per saldo bedraagt de tussentijdse winstneming nu € 74.731.000.

Verschillenverklaring

De totale kosten zijn met €1.785.000 (nominaal) toegenomen, voornamelijk als gevolg van de winstneming. Tegelijkertijd nemen de opbrengsten met €605.000 (nominaal) toe. Per saldo resulteert dit in een nominale verslechtering van € 1.180.000.

Het nominale resultaat van de grondexploitatie MPG 2025 bedraagt circa €3.404.000 positief, wat een verslechtering betekent van €1.180.000 ten opzichte van het MPG 2024. Op netto contante waarde leidt dit tot een verslechtering van € 744.000. Op eindwaarde bedraagt het positieve resultaat €3.554.000, wat neerkomt op een negatief verschil van ongeveer €872.000 ten opzichte van vorig jaar. De verslechteringen in zowel netto contante waarde als eindwaarde zijn het gevolg van het verslechterde nominale resultaat met name door de winstneming, hiertegenover staat een

verbetering door fasering en indexering.

Risico's

Voor de lopende projecten waarvoor deelgrondexploitaties binnen Oosterheem actief zijn, is een risico-inventarisatie gemaakt. Het grootste risico binnen Oosterheem wordt hieronder beschreven. In Oosterhage zijn de meeste kavels inmiddels verkocht. Het grootste gedeelte van de beschikbare kavels ligt aan de Voltastraat (kavels 6). Deze kavels hadden een onlogische indeling. Om de verkoop te vergemakkelijken is de indeling hiervan aangepast. De nieuwe indeling kan invloed hebben op de grondprijs, omdat de nieuwe indeling mogelijk minder aantrekkelijk is voor ontwikkelaars. Het maximaal financieel risico is berekend aan de hand van de nieuwe kavelprijzen. Hier is 10% van genomen. De kans van optreden is 25%.



G

9.1 Oosterheem deelprojecten

De grondexploitatie van Oosterheem is onderverdeeld in 13 deelprojecten. In 2024 zijn er geen projecten afgerond en opgeleverd. Zes projecten zijn in uitvoering en drie projecten moeten nog opgestart worden.

9.1 Afgeronde projecten

In 2024 zijn er geen projecten afgerond. De reeds afgeronde projecten maken deel uit van de boekwaarde van Oosterheem. Er zijn voor de afgeronde projecten Parkeiland en Willem Dreeslaan kostenramingen opgenomen. Voor Willem Dreeslaan betreft dit plankosten die nodig zijn voor de definitieve overdracht van het openbaar gebied naar Stadsbeheer en voor Parkeiland zijn kosten opgenomen voor de afhandeling van het juridisch geschil met de kaveleigenaren.

9.2 Lopende projecten

Noordrand

Het project Noordrand (Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan) wordt uitgevoerd binnen de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de VOF Oosterheem. Op dit moment is het project grotendeels afgerond. De enige werkzaamheden die nog moeten worden uitgevoerd, zijn de aanleg van de pannakooi en enkele groenwerkzaamheden.

Aangezien vrijwel alle werkzaamheden zijn uitgevoerd, komt het resterende budget van €850.000 voor het bouw- en woonrijp maken, evenals de plankosten en V&T-kosten, te vervallen. Deze vrijval resulteert in een positief nominaal resultaat van €850.000. In netto contante waarde leidt dit tot een verbetering van €871.000.

De T-strook Noord (Aletta Jacobslaan/Hugo de Grootlaan)

Binnen het project T-strook Noord worden 50 grondgebonden woningen en 116 appartementen gerealiseerd. In 2024 zijn de grondgebonden woningen opgeleverd, en de appartementen zijn naar verwachting in 2025 klaar. Aansluitend op de realisatie van de woningen is gestart met de inrichting van het openbaar gebied, waarvan de afronding in 2026 wordt verwacht.

Het nominale resultaat is met [REDACTED] verslechterd, voornamelijk doordat de aanleg van het riool [REDACTED] duurder uitviel dan begroot. Deze extra kosten zijn ontstaan door de complexiteit van de rioolwerkzaamheden, wat leidde tot diverse problemen tijdens de uitvoering. Daarnaast bemoeilijkte een nat voorjaar de voortgang van de werkzaamheden. In de oorspronkelijke raming was geen rekening gehouden met deze complexiteit en de bijkomende uitdagingen door het weer. Er wordt dit jaar nog één van de negen aansluitingen gerealiseerd.

Verder heeft de verhoging van de plankostenraming met €59.000 en de indexering van de kosten voor tijdelijk beheer (€7.000) bijgedragen aan de verslechtering van het nominale resultaat. Tot slot zorgt een lagere raming van [REDACTED] voor het woonrijp maken voor een gedeeltelijke compensatie van deze verslechtering. Nominaal verslechtert de deelgrondexploitatie T-strook Noord met € 967.000. In netto contante waarde leidt dit tot een verslechtering van € 845.000.

Martin Luther Kinglaan

In 2025 worden nog enkele resterende werkzaamheden uitgevoerd, zoals kleine aanpassingen aan de geplaatste brug, aanvullende groenwerkzaamheden en het op orde brengen van de afwatering bij de

speellocaties. Met uitzondering van deze werkzaamheden zijn alle werkzaamheden binnen de grondexploitatie afgerond.

De kosten voor de resterende werkzaamheden zijn geraamd op [redacted] G. Dit betekent dat het resterende budget van € 540.000 vrijvalt, wat een positief effect heeft op het financiële resultaat van de grondexploitatie MLK van € 540.000. In netto contante waarde resulteert dit in een verbetering van € 543.000.

Bedrijventerrein Oosterhage

Bedrijventerrein Oosterhage en Businesspark Oosterheem staan in één deelgrondexploitatie. In het Businesspark Oosterheem zijn alle kavels verkocht.

In Oosterhage is één kavel verkocht in 2024. Voor de kavels aan de Voltastraat (kavels 6) heeft er een herverkaveling plaatsgevonden, waarbij de uit te geven kavels zijn aangepast naar groottes die beter geschikt zijn voor de vraag vanuit de markt. Er moeten nog 9 of 10 kavels verkocht worden. Het aantal is afhankelijk van de splitsing van kavel 14. Tot slot is het openbaar gebied aan de Huygensstraat en van der Waalstraat in 2024 ingericht.

Door indexatie zijn de kosten voor woonrijp maken met [redacted] G toegenomen. De raming voor de plankosten is herzien en dit leidt tot een verbetering van €382.000. De opbrengsten zijn opnieuw getoetst op basis van de huidige marktinzichten en dit leidt tot een verbetering van [redacted] G. Tot slot zijn de ramingen onder de kostenposten Onderzoeken en Tijdelijk beheer geïndexeerd, dit leidt tot een nominale verslechtering van [redacted] G. In totaal verbetert de deelgrondexploitatie nominaal met € 721.000. In netto contante waarde leidt dit tot een verbetering van € 766.000.

Moskee

De inrichting van de openbare ruimte rondom de Moskee wordt naar verwachting in de eerste helft 2025 opgeleverd. Hiermee wordt deze deelgrondexploitatie afgerond.

De raming voor het woonrijp maken is verhoogd. Dit leidt tot een verslechtering van [redacted] G. De werkzaamheden voor de kostenposten Onderzoeken, Bouwrijp maken en Plankosten zijn grotendeels afgerond. Dit leidt tot een verbetering van € 72.000. In totaal verbetert de deelgrondexploitatie met € 21.000. Netto contant leidt dit tot een verbetering van € 3.000.

Sara Lydiahoeve

In 2024 zijn kavels 2, 8 en 9 geleverd en zijn kavels 8 en 9 gestart met de bouw. Kavels 1, 4 en 7 zijn opnieuw in de verkoop gegaan en waarbij de grondprijs eerst is geïndexeerd. Hierdoor nemen de opbrengsten toe met [redacted] G.

Na de levering is de grond bouwrijp gemaakt, zonder vooraanleg van nutsvoorzieningen. Er zijn daarbij, ondanks eerdere bodemonderzoeken, diverse verontreinigingen aangetroffen. Dit heeft geleid tot extra kosten van [redacted] G. Daarnaast is het bouwrijp maken voor [redacted] G meer uitgevoerd dan oorspronkelijk was begroot. In 2024 is er een overschrijding geweest van de plankosten met € 175.000 en is de raming verhoogd met € 110.000, wat resulteert in een totale stijging van de plankosten met € 285.000.

[redacted] G
[redacted] G

In totaal verslechtert de deelgrondexploitatie op nominale waarde met € 262.000. In netto contante waarde leidt dit tot een verslechtering van € 188.000.

9.3 Op te starten projecten

De projecten Sumatra, Javalaan en Zwetstroom zijn momenteel niet actief. Er zijn voornamelijk algemene plankosten gemaakt bij de projecten en waar een raming is van kosten en opbrengen zijn deze volgens de parameter notitie geïndexeerd.





10 Palenstein – Herstructurering

Sinds 2005 wordt er gewerkt aan de herstructurering van het gebied Palenstein. Een groot gedeelte is al opgeleverd en afgerond.

De laatste onderdelen van de grondexploitatie Palenstein worden in 2025 en 2026 afgerond. Dit betreft Vlek D, het plein Rakkersveld en de Van Lodensteinstraat. Met de voltooiing van deze projecten wordt de herontwikkeling van de wijk afgerond.

Hieronder zal per vlek worden ingegaan op de recente ontwikkelingen en voortgang.

Voortgang

Vlek C (Goeswijn van der Poellaan):

Eind 2023 zijn de eerste woningen opgeleverd. Bijna alle werkzaamheden zijn afgerond, alleen de ondergrondse containers moeten nog worden geplaatst. Het deel van de Du Meelaan aangrenzend aan Vlek C is gelijktijdig met het woonrijp maken aangelegd.

Vlek D (Dirck van de Doortogelaan):

De bouw van de appartementen op het Croesinkplein in Vlek D is in volle gang. Het definitief ontwerp voor het openbaar gebied Vlek D, inclusief de singel en Du Meelaan, is afgerond en de aanbesteding voor de civiele werkzaamheden is gestart. Voor Plein Rakkersveld is het ontwerp verder uitgewerkt na een participatieronde in 2024, waarbij het bloemmotief als bestratingspatroon is gekozen. De werkzaamheden aan het plein starten begin 2026. Daarnaast werkt het Vastgoedbedrijf plannen uit om het betonnen noodtrappenhuis bij kantoorgebouw Welkom 2 te vervangen, waarvoor in de perspectiefnota 2024 budget is vrijgemaakt. De eigenaren van de naastgelegen woontoren hebben geen toestemming gegeven voor een looproute naar RandstadRail-station Palenstein, waardoor de gemeente uitsluitend bestrating op eigen grond aanlegt.

Vlek E&I (Jan van Beierenlaan):

Afgerond en opgeleverd.

Vlek G (Diederik van Teilingenlaan):

De woningen in Vlek G zijn in 2023 opgeleverd en de resterende werkzaamheden, op de van Lodensteinstraat na, in het openbaar gebied zijn in 2024 succesvol afgerond. De Van Lodensteinstraat wordt in 2025 heringericht.

Vlek 8 (Singel):

In 2021 is in de centrale as de singel verder uitgegraven ter hoogte van Vlek G en C, en hierover is een langzaam verkeersbrug gerealiseerd.

Status		Looptijd
Verlieslatend	Start:	2005
Uitvoering	Eind:	2025
Ruimtegebruik		
Bruto plangebied		124.133 m ²
Te handhaven		0 m ²
Netto plangebied		124.133 m ²
Uitgeefbaar		m ²
Verharding		m ²
Groen		m ²
Water		m ²
Programma		
Woningbouw	Vrije kavels	0 stuks
	Duur	0 stuks
	Middelduur	217 stuks
	Sociaal	255 stuks
	Totaal	472 stuks
Commercieel		2.995 m ² bvo
Sociaal-maatschappelijk		400 m ² bvo
Kantoren		300 m ² bvo
Bedrijven		0 m ² bvo

Alle werkzaamheden zijn afgerond. Het woonrijp maken van de singel grenzend aan Vlek D wordt echter uitgevoerd samen met het woonrijp maken van Vlek D, naar verwachting in 2025.

Vlek Infra (Van Aalstlaan en Du Meelaan):

De werkzaamheden aan de Du Meelaan en Van Aalstlaan zijn afgerond. Het resterende deel van de Du Meelaan aangrenzend aan Vlek D wordt uitgevoerd bij het woonrijp maken van Vlek D.

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

Verschillenverklaring

Het nominale resultaat van de grondexploitatie Palenstein is met circa €173.000 verslechterd. Hieronder wordt per onderdeel toegelicht hoe deze verslechtering is ontstaan.

Onderzoeken en milieuvoorzieningen

Tijdens de werkzaamheden aan de Du Meelaan zijn staalslakken aangetroffen, wat heeft geleid tot aanvullende milieutechnische onderzoeken. De hiermee gemoeide kosten waren niet voorzien en bedragen G.

Bouwrijp maken (-€35.000)

Alle werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken zijn afgerond. Het resterende budget van circa €35.000 valt vrij, wat resulteert in een positief effect op het financieel resultaat van de grondexploitatie Palenstein.

Plankosten (€ 15.500):

De indexering van de plankosten resulteert in een verslechtering van €33.900 op nominale waarde. Door een neerwaartse bijstelling van de raming met €18.400, bedraagt de uiteindelijke verslechtering €15.500.

Rente (€41.000)

Er worden rentekosten toegerekend aan de grondexploitatie Palenstein, die in 2024 uitkomen op €41.000.

Tijdelijk beheer en exploitatielasten (- €87.500)

In 2025 wordt gestart met de werkzaamheden binnen de laatste vlekken van Palenstein. Na afronding van deze werkzaamheden zal het openbaar gebied worden overgedragen aan Stadsbeheer. Hierdoor vervallen de hiervoor gereserveerde kosten, wat resulteert in een positief effect van €87.500 op het financieel resultaat van de grondexploitatie Palenstein.

Conclusie

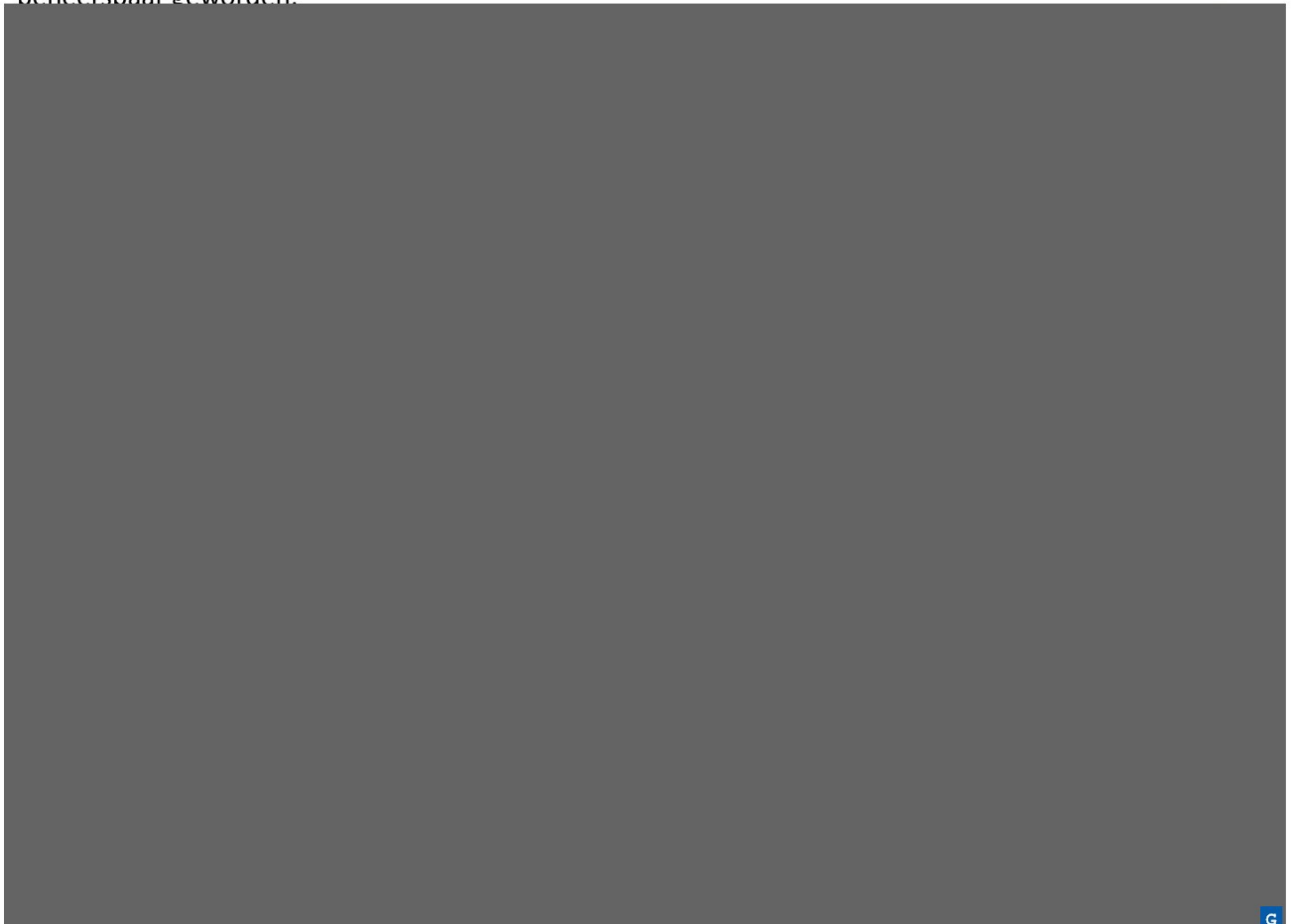
Het nominale resultaat van de grondexploitatie Palenstein is met circa €128.000 verslechterd als gevolg van de hierboven genoemde ontwikkelingen. Op netto contante waarde resulteert dit in een verslechtering van circa €370.000.

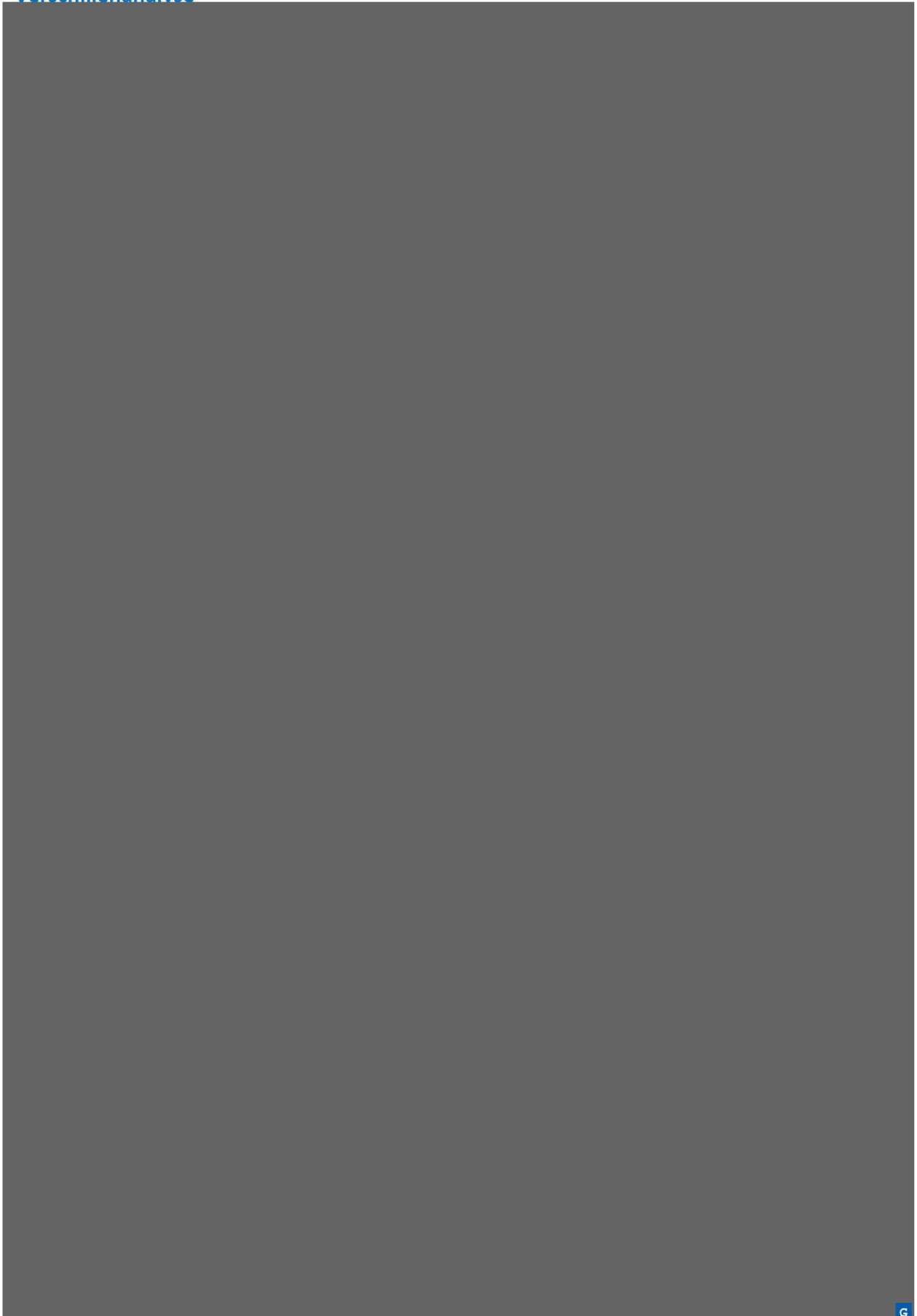
Verliesvoorziening

De verliesvoorziening voor Palenstein wordt getroffen op eindwaarde. Het resultaat op eindwaarde is met circa €35.000 verbeterd. Deze verbetering wordt veroorzaakt doordat de verslechtering op basis van het nominale resultaat (circa €128.000) wordt gecompenseerd door lagere rentekosten (circa €120.000) en gedaalde indexerings- en faseringskosten als gevolg van het aanpassen van het prijspeil (circa €43.000).

Risico's

De projectrisico's, zoals weergegeven in onderstaande tabel, zijn het afgelopen jaar verder afgenomen. Dit is te danken aan de voortgang die binnen Palenstein is geboekt en de verdere uitwerking van de ontwerpen. Door deze ontwikkelingen zijn de risico's verminderd en beter beheersbaar geworden.





Projectrapportage



11 Van Aalstlaan

Het project Van Aalstlaan 24 omvat de realisatie van 159 woningen waarvan 111 ten behoeve van woonzorg-, middenhuur- of koopwoning worden aangeboden. De overige 48 woningen zijn sociale huurwoningen. Het voormalige Monutagebouw blijft vanwege het monumentale karakter hiervan, behouden. De ontwikkellocatie ligt binnen een plangebied van circa 16.090 m². De te verkopen kavels worden door de gemeente bouwrijp gemaakt. De gemeente draagt na de realisatie van de woningen zorg voor de inrichting en aanpassing van het openbaar gebied. Het globale eindbeeld van deze ontwikkeling is vastgelegd in het planuitwerkingskader (PUK).

Status		Looptijd
Winstgevend	Start:	2023
Uitvoering	Eind:	2029
Ruimtegebruik		
Bruto plangebied		16.090 m ²
Te handhaven		0 m ²
Netto plangebied		16.090 m ²
Uitgeefbaar		7.693 m ²
Verharding		2.640 m ²
Groen		5.757 m ²
Water		0 m ²
Programma		
Woningbouw	Vrije kavels	0 stuks
	Duur	56 stuks
	Middelduur	55 stuks
	Sociaal	48 stuks
	Totaal	159 stuks
Commercieel		0 m ² bvo
Sociaal-maatschappelijk		0 m ² bvo
Kantoren		0 m ² bvo
Bedrijven		0 m ² bvo

Voortgang

Na de gunning van de locatie en het tekenen van de koop- en realisatieovereenkomst in december 2023 voor de bouw van 111 woonzorg appartementen (Plan Karakter) is de gebiedsontwikkelaar AM met de verdere uitwerking bezig. De sociale huurwoningen vormden geen onderdeel van de Europese aanbesteding, maar worden door woningbouwcorporatie Vidomes ontwikkeld. Er is met Vidomes overeenstemming bereikt over de koop- en realisatieovereenkomst (KRO) die in het eerste kwartaal van 2025 wordt getekend. De ontwikkelende partijen werken apart van elkaar aan een voorlopig ontwerp voor hun bouwplannen. Daarna worden deze geïntegreerd en zullen Vidomes en gebiedsontwikkelaar AM gezamenlijk het verdere ontwerptraject voortzetten. De afronding van de voorlopige ontwerpen door AM en Vidomes, evenals de toetsing ervan door de gemeente, is gepland voor het eerste kwartaal van 2025. Ook de participatie zal in datzelfde kwartaal plaatsvinden.

De ontwikkelende partijen streven ernaar de ruimtelijke procedure medio 2025 op te starten. De bouw staat nu gepland voor 2026, met een verwachte oplevering van de woningen aan het einde van 2027 of begin 2028.

Na de realisatie van het woningbouwprogramma zal de gemeente het openbaar gebied inrichten. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inrichting van het uitgeefbare gebied. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten van het bouwrijpmaken (BRM), aangezien deze volledig door de gemeente zal worden uitgevoerd. Om de omgeving te verbeteren en extra parkeervoorzieningen buiten het plangebied te realiseren, zijn er extra kosten voor de ontwikkeling van de infrastructuur opgenomen in de grondexploitatie. De einddatum van deze grondexploitatie is vastgesteld op 31 december 2029.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing.

Verschillenverklaring

Het nominale resultaat van de grondexploitatie Van Aalstlaan 24 is met ca. € 393.000 verslechterd. Hieronder wordt per hoofdkostensoort toegelicht hoe deze verslechtering is ontstaan.

Verwerving en schadeloosstelling (-€ 263.000)

Bij de vaststelling van de grondexploitatie zijn de historische plankosten per abuis aan deze hoofdkostensoort toegevoegd. In 2024 is dit gecorrigeerd en zijn de gemaakte plankosten tot aan de vaststelling van de grondexploitatie overgeheveld naar de juiste hoofdkostensoort "Plankosten". Deze correctie is administratief en heeft derhalve geen invloed op de verslechtering.

Bouw- en Woonrijpmaken G

Bij de vaststelling van de grondexploitatie zijn de bouw- en woonrijpmaak kosten o.b.v. kengetallen geraamd. De raming is bij deze actualisatie beoordeeld en is op onderdelen aangepast en naar boven bijgesteld. Voor het verwijderen van groen, aanleggen van de riolering, het omleggen van de kabels en leidingen en voor de extra verharding t.b.v. de parkeerplaatsen is de raming met G meer verhoogd. Op dit moment wordt gewerkt aan het definitief ontwerp, waarbij tegelijkertijd de huidige raming verder wordt uitgewerkt tot een besteksraming.

Plankosten (€ 486.000)

Voor het ramen van de plankosten is in 2022 de Plankostenscan ingevuld. Op basis van de huidige inzichten en planning is de raming aangepast en met € 223.000 verhoogd. Hierbij is niet de Plankostenscan gebruikt, maar is de raming gebaseerd op de geschatte inzet van medewerkers en de benodigde uren voor de verdere projectuitvoering. Daarnaast is de boekwaarde van de plankosten met € 263.000 gecorrigeerd (zie hiervoor onder 'Verwerving en schadeloosstelling'). De totale plankosten zijn in totaal met € 486.000 naar boven bijgesteld.

G	
	G
	G

Tijdelijk beheer en exploitatielasten G

In tegenstelling tot het voorgaande jaar zijn de kosten dit jaar geraamd, wat eveneens een negatief effect heeft op het projectresultaat.

G

De grondprijs is conform afspraak (Koop-realisatie overeenkomst) geïndexeerd waardoor de grondprijs met ca. G is toegenomen.

G

Conclusie

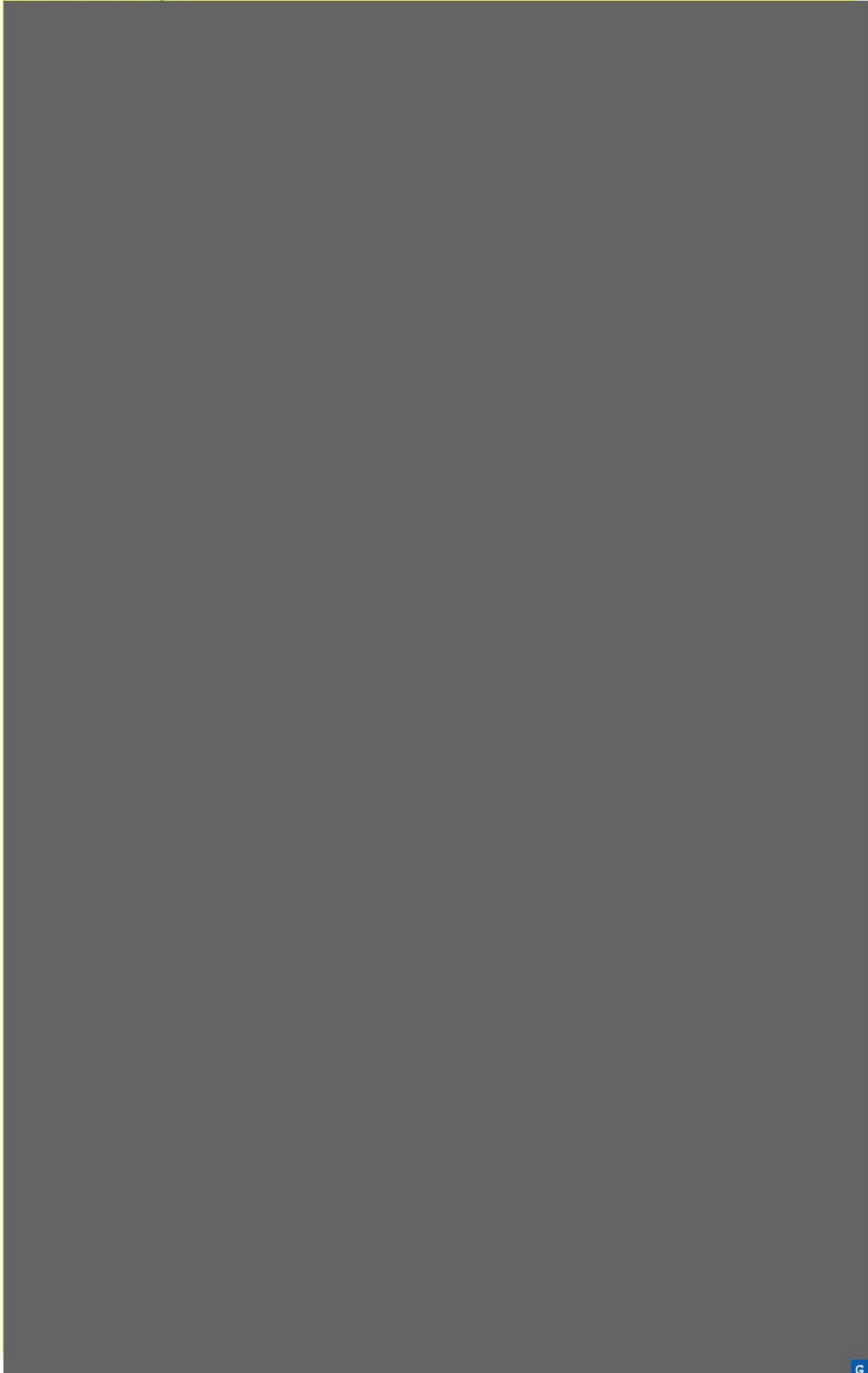
Het nominale resultaat van de grondexploitatie Van Aalstlaan 24 met ca. € 393.000 verslechterd als gevolg van de hierboven genoemde ontwikkelingen en aanpassingen. Op netto contante waarde (NCW) is de verslechtering € 235.000. Het resultaat van de grondexploitatie blijft wel positief.

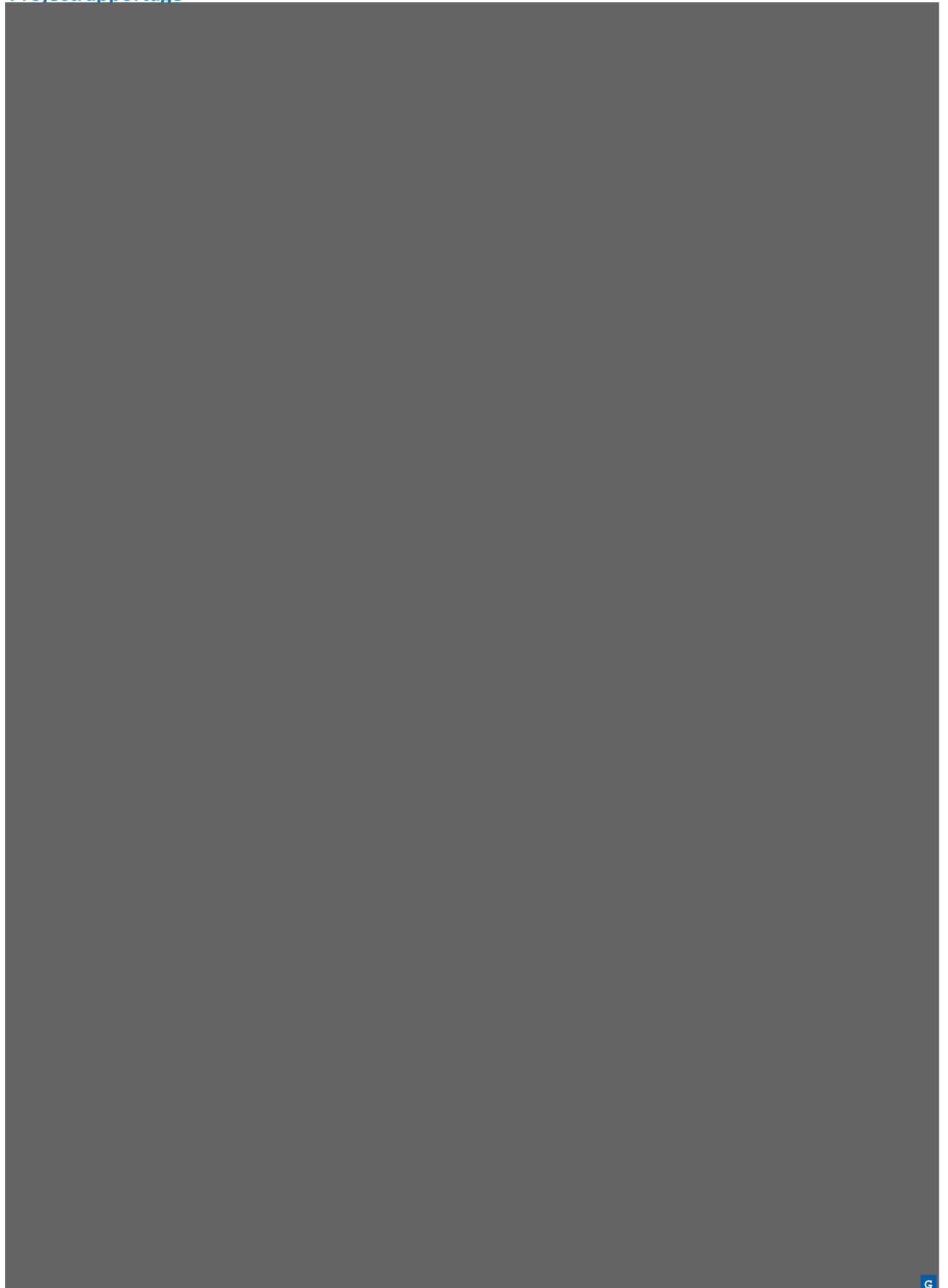
Risico's

De projectrisico's zoals gepresenteerd in onderstaande tabel, zijn het afgelopen jaar afgenomen. Dit komt voornamelijk door de voortgang van het project en de verdere uitwerking van de ontwerpen.

Door deze ontwikkelingen zijn de gecalculerde financiële risico's verminderd en beheersbaar geworden.







12 Van Leeuwenhoeklaan (Bijdorplan)

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

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

Het oostelijke plandeel langs de Bijdorplan moet als enige nog worden gerealiseerd. Het gaat om een ontwikkeling van 88 appartementen. Deze woningen worden gerealiseerd in drie blokken. Een blok van 36 koopappartementen, een blok van 23 koopappartementen en een blok van 29 appartementen. Het blok met 29 appartementen zal op de markt komen als middeldure en dure huur. Na realisatie van de woontorens en de omliggend openbare ruimte, kan de grondexploitatie worden afgesloten.

Status		Looptijd
Verlieslatend	Start:	2009
Uitvoering	Eind:	2027
Ruimtegebruik		
Bruto plangebied		81.000 m ²
Te handhaven		0 m ²
Netto plangebied		81.000 m ²
Uitgeefbaar		33.000 m ²
Verharding		19.800 m ²
Groen		22.700 m ²
Water		5.500 m ²
Programma		
Woningbouw	Vrije kavels	0 stuks
	Duur	182 stuks
	Middelduur	94 stuks
	Sociaal	145 stuks
	Totaal	421 stuks
Commercieel		0 m ² bvo
Sociaal-maatschappelijk		2.330 m ² bvo
Kantoren		19.875 m ² bvo
Bedrijven		0 m ² bvo

Voortgang

De grondoverdracht aan de ontwikkelaar heeft eind 2024 plaatsgevonden. Het project is momenteel nog in de verkoop en er zijn nog enkele woningen beschikbaar. Het project heeft van de ontwikkelaar de naam Soeterdael gekregen en start bouw is gepland in mei 2025. Start woonrijp maken start na de bouw van de woningen en is momenteel gepland eind 2026 / begin 2027. Woonrijp maken zal naar verwachting voltooid zijn in 2027. Naar verwachting zal de grondexploitatie in 2027 gesloten worden.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels omtrent tussentijdse winstneming is er in 2024 € 316.878 aan winst genomen. In voorgaande jaren is ook tussentijds winst genomen. De totale tussentijdse winstneming bedraagt € 1,4 miljoen.

Verschillenverklaring

Het nominale resultaat van de grondexploitatie Van Leeuwenhoeklaan is met circa € 404.000 verslechterd. Hieronder wordt per onderdeel toegelicht hoe deze verslechtering is ontstaan:



G

Onderzoeken en milieuvorzieningen

De grond was vervuild en is gesaneerd waar nodig. Deel van de kosten voor het saneren van de grond waren ondergebracht onder de hoofdkostensoort bouwrijp maken. Kosten zijn nu opgenomen onder de juiste hoofdkostensoort.

Bouwrijp maken

Voor de inrichting van het openbaar gebied is een nieuwe SSK-raming opgesteld. Dit heeft ervoor gezorgd dat een deel van de kosten naar de hoofdkostensoort Onderzoeken en milieuvorzieningen zijn gegaan. Een gedeelte van het budget is vrij komen te vallen en worden gemaakt bij het woonrijp maken.

Woonrijp maken

De nieuwe inrichtingstekening en raming van het openbaar gebied hebben vooral invloed op het woonrijp maken. De kosten voor het woonrijp maken zijn hoger dan in de oude raming. De oude raming van het openbaar gebied kwam nog uit 2019 en gaf geen reëel beeld meer van de te maken kosten. De nieuwe kostenraming van het openbaargebied moet voldoende zijn om het project af te ronden. De inrichting van het openbaar gebied is met een jaar uitgesteld. Verwachting is dat de inrichting van het openbaar gebied in 2027 afgerond wordt.

Plankosten



Rente (€ 8.500)

Er worden rentekosten toegerekend aan de grondexploitatie Van Leeuwenhoeklaan, die in 2024 uitkomen op € 8.500.

Winstneming (€ 317.000)

De tussentijdse winstneming over het boekjaar 2024 is op basis van de regelgeving van het BBV bepaald aan de hand van de "percentage of completion"-methode. De winstneming voor 2024 komt uit op € 317.000.

Opbrengsten

De latere levering van de grond heeft op grond van contractuele afspraken geleid tot indexering van de grondprijs. Aangezien de grond is geleverd, zijn er geen toekomstige opbrengsten meer.

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

Conclusie

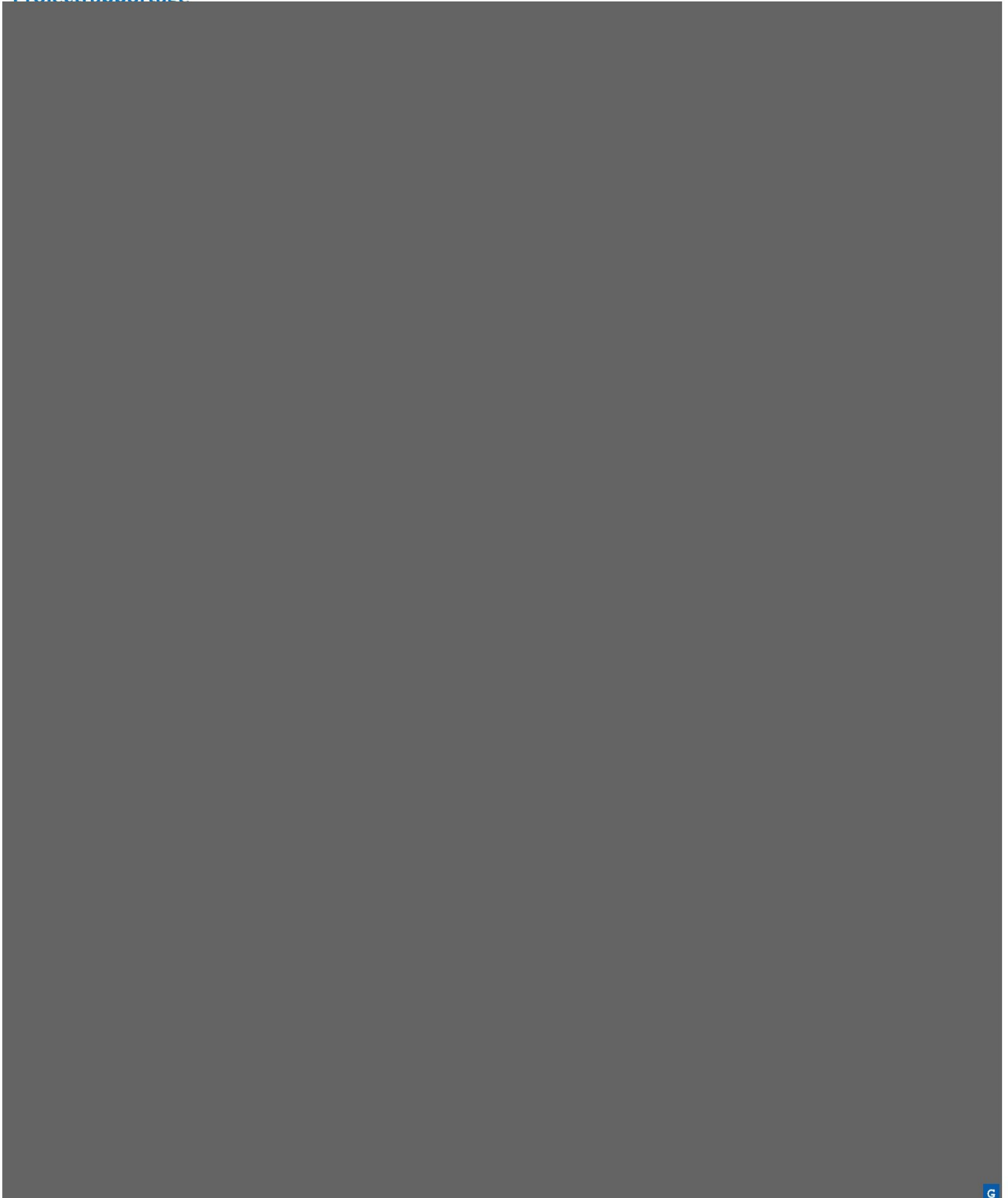
Het nominale resultaat van de grondexploitatie Van Leeuwenhoeklaan is met circa € 404.000 verslechterd als gevolg van de hierboven genoemde ontwikkelingen. Op netto contante waarde resulteert dit in een verslechtering van circa € 450.000 en op eindwaarde is dit een verslechtering van circa € 480.000. Op netto contante waarde per 1-1-2025 bedraagt het resultaat nu € 105.000 positief.

Risico's

Door de voortgang binnen het project resteert nog één projectspecifiek risico.







13 Voorweg Noord

Het nieuwe plan Voorweg Noord is in maart 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Bij dit plan zijn de kaders en uitgangspunten voor de nieuwe grondexploitatie vastgelegd.

Dit plan omvat de realisatie van 12-tal kavels en de verkoop van de bestaande boerderij.

Voortgang

Ten behoeve van dit plan is in 2019 de ruimtelijke procedure gestart voor wijzigen van het bestemmingsplan. In 2020 is het herziene bestemmingsplan Voorweg onherroepelijk vastgesteld. Door prioritering is na vaststelling van het bestemmingsplan de uitwerking en uitvoering van het project Voorweg Noord nog niet opgepakt.

Status		Looptijd
Winstgevend	Start:	2012
Uitwerking	Eind:	2027
Ruimtegebruik		
Bruto plangebied		15.507 m ²
Te handhaven		0 m ²
Netto plangebied		15.507 m ²
Uitgeefbaar		10.364 m ²
Verharding		1.748 m ²
Groen		1.220 m ²
Water		2.139 m ²
Programma		
Woningbouw	Vrije kavels	12 stuks
	Duur	0 stuks
	Middelduur	0 stuks
	Sociaal	0 stuks
	Totaal	12 stuks
Commercieel		0 m ² bvo
Sociaal-maatschappelijk		2.330 m ² bvo
Kantoren		19.875 m ² bvo
Bedrijven		0 m ² bvo

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

Verschillenverklaring

De verschillen aan zowel de kosten- (€ 130.000 negatief) als de opbrengstenkant (circa € 371.000 positief) zijn ontstaan door toepassen van de parameters. Het nominale resultaat van de grondexploitatie van Voorweg – Noord is met ca € 241.000 verbeterd.

Het nominale resultaat van de grondexploitatie Voorweg – Noord is met ca.€ 241.000 verbeterd als gevolg van de indexatie. Op netto contante waarde (NCW) is de verbetering € 848.000.

