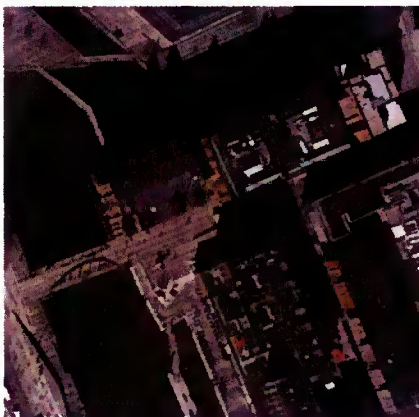




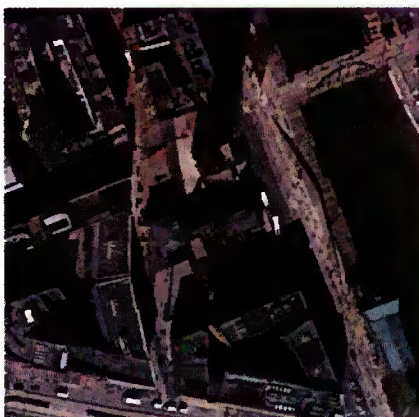
### **Am Sandtorkai: hoge hoofdweg, lage ventweg**

De straat heeft een oude gevel met pakhuizen en een nieuwe gevel aan de overzijde. De straat is opgehoogd, de ventweg is laag waarmee de pakhuizen bereikbaar blijven. De maat van de ventweg is breed genoeg om niet opgesloten te voelen, maar levert wel een dichte muur tegenover de monumenten op. Op de hoeken aan de overzijde is het hoogteverschil ingezet om de entree van de parkeergarage te maken met een waterdichte deur.



### **Busanbrucke: verlaagd plein als adres voor het pand én contact met het water**

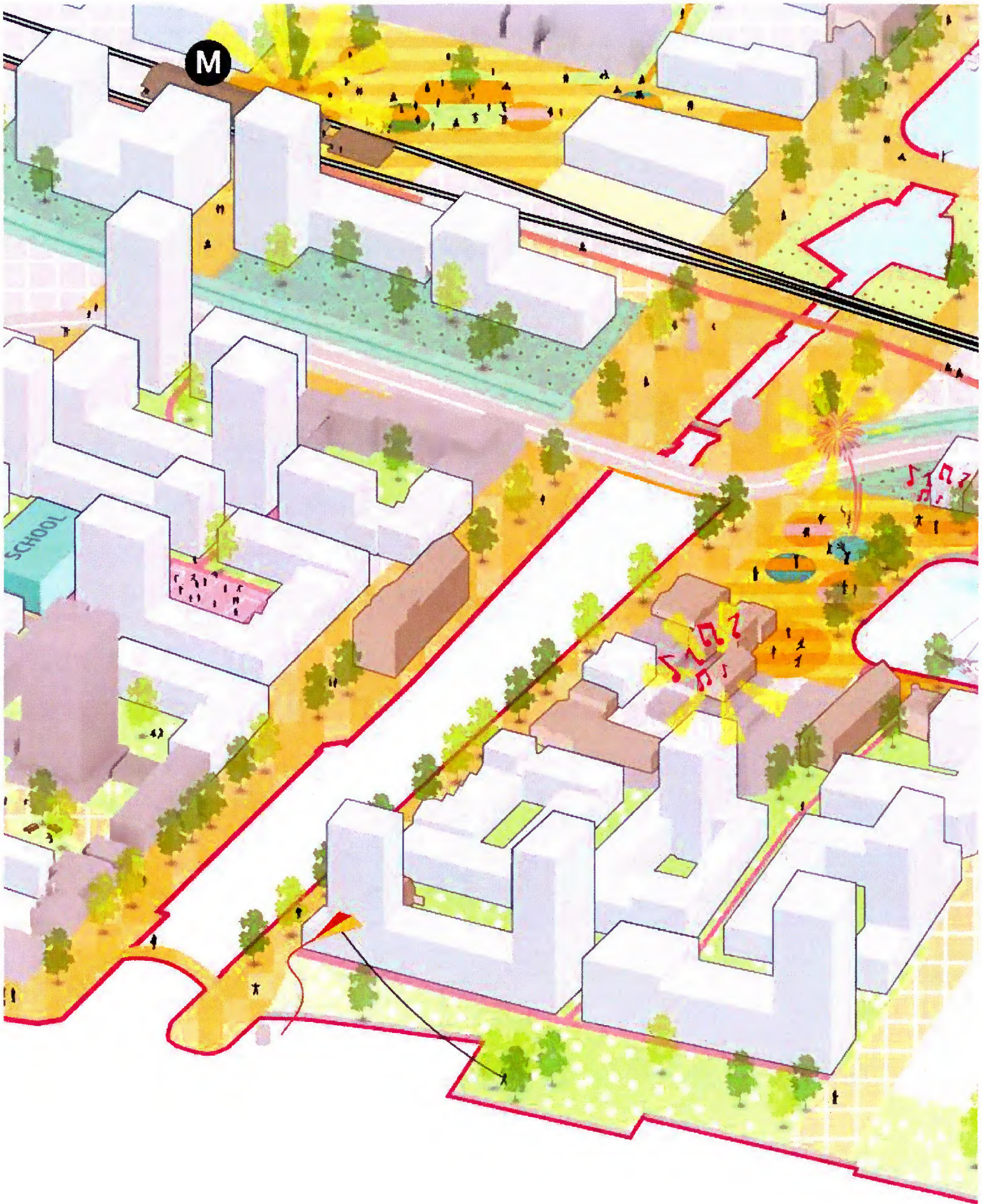
Plein en brug liggen laag om aan te sluiten bij het monumentale pand. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk plein aan het water. De nieuwbouw aan de andere zijde ligt hoger en is met trappen verbonden met het plein. Een mooi voorbeeld voor de kop van de KW haven.



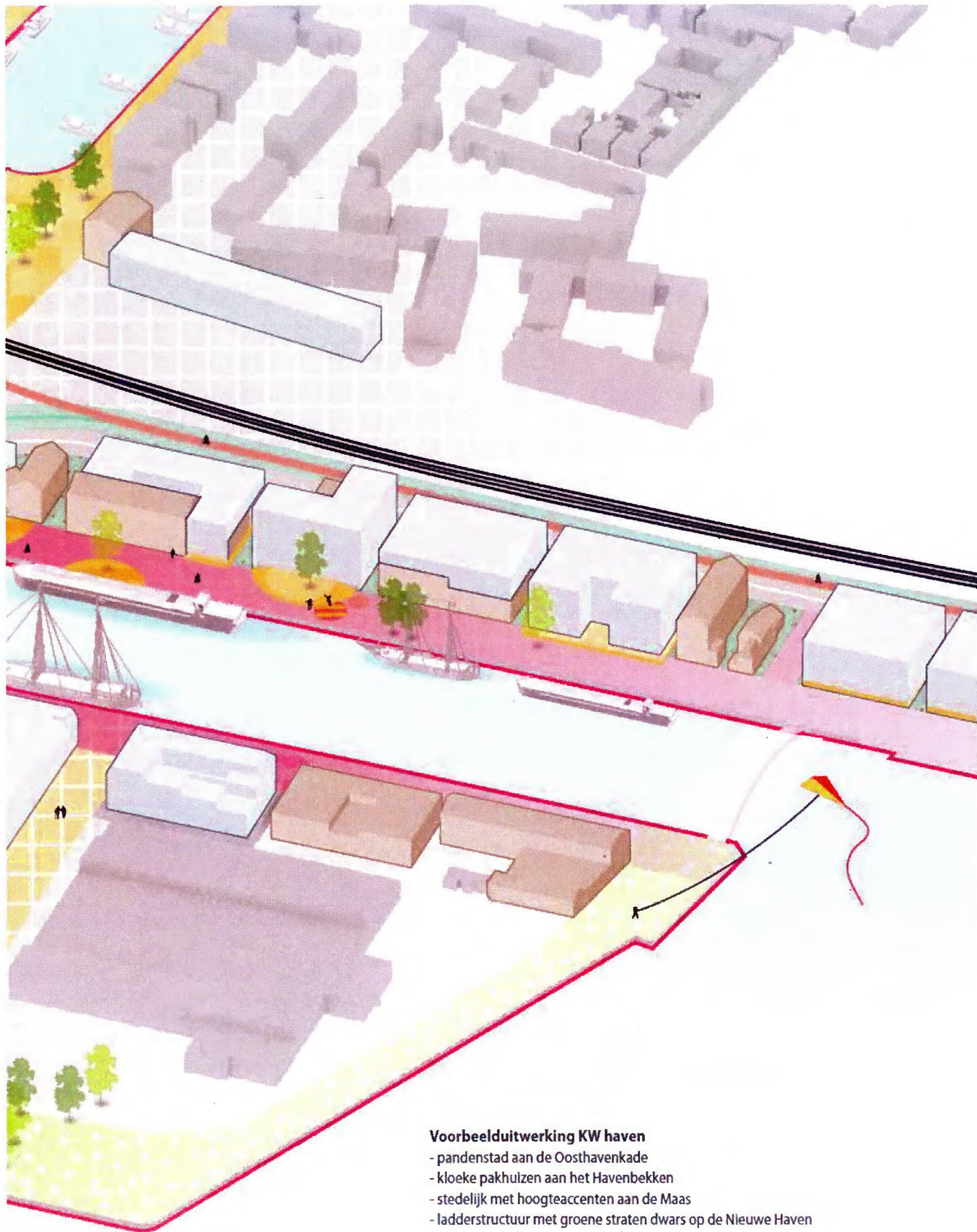
### **Überseeboulevard: monument verdwijnt in de ondergrond**

Plein en straat liggen hoog, het monumentale pand zakt als het ware weg in het maaiveld. Deze oplossing doet geen recht aan het monument: vanaf de straat lijkt het gebouw afgesneden, de ruimte tussen plein en monument is weliswaar inzetbaar als terras, maar levert geen kwaliteit op aan het plein.











## RUIMTELIJKE PRINCIPES OOSTHAVENKADE

De Oosthavenkade is duidelijk het verlengde van de Oude Haven met een pandsgewijze opbouw. Maar dan met een industrieel karakter. Kleinschalige pandenstad en continue havenfront, passend in het beschermd stadsgezicht met goothoogtes tot circa 3 bouwlagen (10 meter).

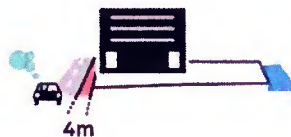


## RUIMTELIJKE PRINCIPES ROND DE HAVEN

Aan de KW-haven zijn de kades breed en openbaar en met beperkt bezoekersparkeren. Behoud monumenten en beeldbepalende panden is essentieel voor de karakteristiek van de haven.



Rooilijn aan de Vulcaanweg 4 meter terugleggen en inrichten als groene berm



Ten noorden van de KW-haven reeks van panden met ruime verdiepingshoogte van 5-6 bouwlagen (20 meter) afgewisseld met monumentale panden.



Ten zuiden van de KW-haven, passend bij de schaal van de havenpanden en bij de bezonning, 4 tot 5 bouwlagen (16 meter).



Fsi rond de KW-haven 2-3.

**FSI: 2-3**

Plinten aan de kade zijn actief en open plintfuncties hebben een adres aan de kade. Entrees voor parkeergarages zijn inpandig en worden zoveel mogelijk gecombineerd.







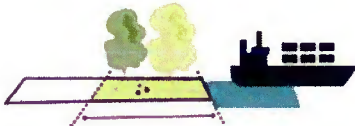




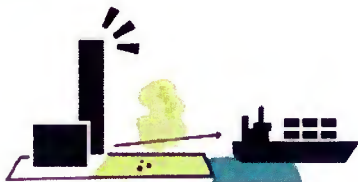


## RUIMTELIJKE PRINCIPES EILAND VAN SPEIJK

40 m groen ingerichte zone (plasbrandgebied) aan de Maaskade vrijhouden van bebouwing en parkeren.



Stedelijk waterfront van 5-6 lagen (20 meter) met hoogteaccenten tot 70 meter.



Bebouwing aan de Oosthavenkade 4-5 lagen (16 meter) met hoogte accenten van 40-50 meter op de tweede linie. Hoogte accent op de hoek Oosthavenkade/ Nieuwe Maas kan op de eerste linie.



Aan de Waterleidingstraat passende overgang naar de bestaande bebouwing.



Plinten aan de kade zijn actief en open, en worden gevuld met werken en horeca.



Maaiveld sluit goed aan op de bestaande bebouwing.



Hoogwaterproblematiek wordt integraal opgelost.



FSI Eiland van Speijk 3-4

FSI: 3-4

## PROGRAMMATISCHE PRINCIPES KW HAVEN

- Stedelijke, zelfredzame doelgroep
- Loftachtige appartementen
- Activeren van het water in het havenbekken
- Ruimte voor stedelijke programma's aan de Maas, bijvoorbeeld horeca
- Indicatie functiemix KW-haven > 50% wonen-50% werken/cultuur/horeca
- Indicatie functiemix Eiland van Speijk > 80% wonen-20% maatschappelijk/werken/cultuur/horeca; zoekgebied basisschool



## 5. MAASWIJK

### IDENTITEIT

De Maaswijk is één van de weinige plekken waar al gewoond wordt in de haven. Het Maaspark is een pleisterplaats om boten te kijken: op de kop van de nieuwe haven zijn altijd mensen te vinden, op een bankje, op de scooter of in de auto. Het Deltahotel is een trekker aan het water. De Westhavenkade is op dit gedeelte minder aantrekkelijk. Het pakhuis Pelmolens is een prachtige blikvanger, maar de gevelwand aan de kade is er minder goed aan toe. De kade is duidelijk onderdeel

van het havenfront, met de kleine korrel en pandsgewijze ontwikkeling. Aan de westzijde vormt het Unileverterrein nu de aansluiting met de industrie verderop langs de Maas. De woonbebouwing bestaat uit een reeks fragmenten uit verschillende periodes. Zo is er de Westhavenkade met kleinschalige bebouwing, Een compositie van jaren zestig flats als omlijsting van het park en een vrij ongedefinieerde binnenwereld met woontoren.









A photograph of a modern building with a bamboo screen and a woman on a bicycle. The building features a large, vertical bamboo screen on the left side, partially covered by green foliage. To the right, there's a concrete structure with a yellow sign that reads 'CITY NU RIC'. In the foreground, a woman with red hair, wearing sunglasses, a pink scarf, a black jacket, and a white skirt, is walking next to a black bicycle. Another person is visible in the background, also on a bicycle. The scene is set on a paved path with a yellow line. The overall atmosphere is modern and urban, with a touch of nature.

## WONEN

APPARTEMENTEN  
WIJDS UITZICHT  
CHIQUE DOOR HET GROEN  
MODERNISTISCH  
ZORG



## GEBIEDSPROFIEL

Met de ontwikkeling van de Unileverlocatie gaat dit gebied flink veranderen. Er komen circa 650 woningen bij en er is ruimte voor werken en onderwijs. Hiermee wordt een overgang tussen de zware industrie en het wonen gemaakt. Werken en onderwijs kunnen gericht zijn op industrie en ambacht, maar ook zorg of andere vormen van leerwerkpraktijk. Het wonen rond het Maaspark is gericht op een gemengde doelgroep, van stedelijke georiënteerde bewoners, gericht op Rotterdam, tot senioren gericht op rust en comfort. Het Deltahotel en het chinees restaurant zijn de belangrijkste horeca trekkers, daarnaast is geen ruimte voor grote stedelijke voorzieningen zoals detailhandel of horeca.

Het Maaspark en de Westhavenkade zijn de structurerende ruimtes waaraan gewoonlijk en gewerkt wordt. Uitzicht, de weidsheid van de haven gecombineerd met groen zorgt voor een eigen sfeer, stedelijk maar ook ruim. Het Maaspark is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling, de voorkant van het gebied. Het Maaspark kan worden verbeterd door de doorsnijdende infrastructuur eruit te halen en daarmee het park te vergroten en meer samenhang te geven. In het park is geen ruimte voor auto's, maar incidenteel voorrijden voor het hotel is wel mogelijk. In bijzondere gevallen zoals een trouwerij. Het park biedt daarbij de ruimte om als buitenruimte voor de scholieren te functioneren.

### OPENBARE RUIMTE

PARK AAN DE MAAS  
UITZICHT  
OPENBAAR  
UITWAAIEN  
TOEGANKELIJK



### WERKEN LEREN ZORG

AMBACHT  
OFF SHORE  
MBO



## RUIMTELIJK RAAMWERK

Met het nieuwe programma en een aanzienlijke verdichting is een betere verbinding met de metrohalte nodig. Ook een mensvriendelijke aansluiting op en inrichting van de Deltaweg is van belang. De oversteekbaarheid van de Deltaweg is een belangrijke opgave om de buurten in Maaswijk te verbinden met de binnenstad.

Aan de westzijde, ten zuiden van de metrohalte en rondom Deltahout is te zien dat er steeds projectgewijs is ingebreed en uitgebreid. De grote toren aan de Columbusstraat is moeilijk te vinden en lastig bereikbaar, het binnenterrein wordt gedomineerd door parkeren, voor- en achterkanten staan tegenover elkaar. De ontwikkeling van Deltahout is dé kans om te komen tot een daadwerkelijke structuurverbetering.

Door de Abel Tasmanstraat recht te trekken ontstaat er een directe verbinding met de metrohalte. Deze straat, parallel aan de Westhavenkade, vormt de hartlijn voor de buurt, met zicht op het water. Groene woonstraatjes dwars op de straat zorgen voor contact met de Westhavenkade, de hartlijn van Vlaardingen. Hiermee wordt het isolement van de binnenwereld doorbroken.

Aan de zijde van Unilever zorgt een straat loodrecht op de Maas voor een vergelijkbare hoofdlijn met zicht op het water. Om vrachtverkeer door de wijk te voorkomen is er intern sprake van 30 km wegen, waarbij de verbinding van de twee hoofdstraten via de Olivier van Noortlaan ondergeschikt is.

De twee nieuwe kruisingen met de Deltaweg zijn complex vanwege de verkeersbelasting van de Deltaweg. In de uitwerking is het van belang dat de noord-zuidstraten vizieren op de rivier zijn en voetganger en fietser eenvoudig kunnen oversteken.

De Bartolomeus van Buerenstraat kan een echte parklaan worden. Het doortrekken van de Olivier van Noortlaan is een voorwaarde om de B. van Buerenlaan voor autoverkeer te kunnen afkoppelen van de Galgkade. Deze directe toegang tot het park zal voornamelijk als langzaam verkeerroute dienen. De 'koninklijke' route naar het hotel zal voor bijzondere gelegenheden gebruikt kunnen worden als voorrijroute, zoals bij bruiloften of ten behoeve van expeditie bij festivals in het park.

De relatie tussen Unilever en de ontwikkelingen langs de Westhavenkade wordt verbeterd door de Olivier van Noortlaan als langzaamverkeerroute door te trekken naar de Westhavenkade. Op het kruispunt van deze lijn en de Abel Tasmanlaan is een nieuwe basisschool gepositioneerd.

Mede vanwege de verstedelijking van de Maaswijk zal het park aan belang en betekenis winnen. Een langzaam verkeer brug over de Oude Haven vergroot het park met een 40 meter brede kade aan de Maas. Er zal naast een goede herinrichting en programmering van het park veel aandacht moeten worden besteed aan de bebouwing grenzend aan het park. Dit geldt ook voor de bestaande flats. De grote L-vormige galerijflat aan de oostzijde verdient een betere afwerking van de plint.

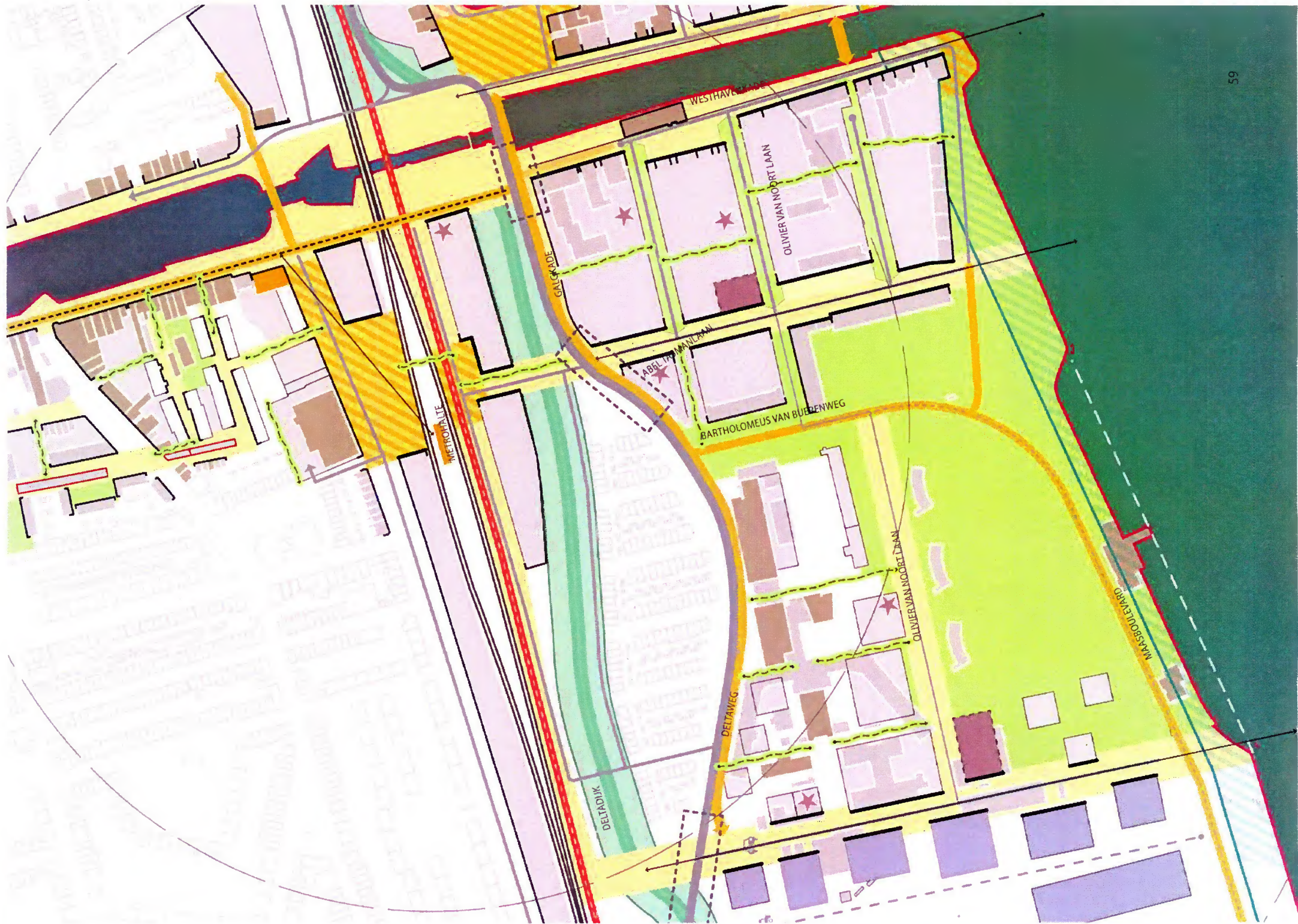
## Parkeren

In de Maaswijk is veel parkeren op maaiveld aanwezig voor de bestaande flats. Daarnaast zijn er een flink aantal garageboxen op het binnenterrein gesitueerd die de ontwikkeling bemoeilijken. Met de ontwikkeling van Deltahout bestaat de kans om de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls te geven. Ontwikkeling van Deltahout wordt dan ook het beste in gezamenlijkheid met de corporaties van de omliggende flats en garageboxen opgepakt. Op het Unileverterrein wordt gewerkt aan gebouwde parkeervoorzieningen. Alleen voor bezoekersparkeren is eventueel ruimte op straat.

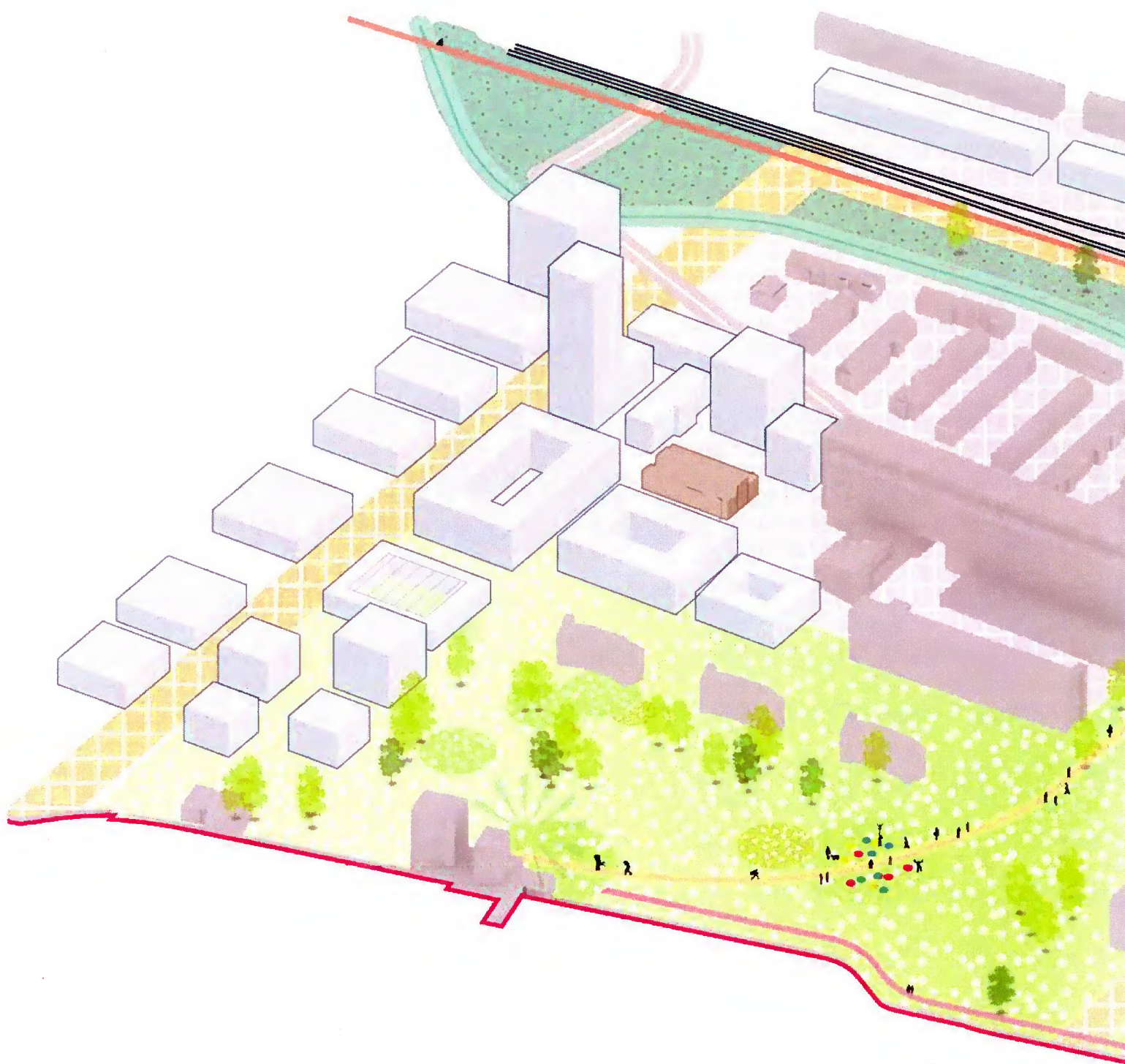
## Monumenten

Aan de Oosthavenkade zijn helaas weinig beeldbepalende panden aanwezig. De pandsgewijze opbouw is hier een belangrijk uitgangspunt bij vernieuwing. In het gebied van Unilever zijn een beperkt aantal panden geschikt voor hergebruik. De grote wand langs de Deltaweg is hier de meest beeldbepalende, deze vormt bovendien een geluidsscherm voor de achterliggende bebouwing. De houtloods is een bijzonder gebouw op de Deltahout locatie. Onderzocht wordt of delen van de hal elders in het gebied kunnen worden hergebruikt.





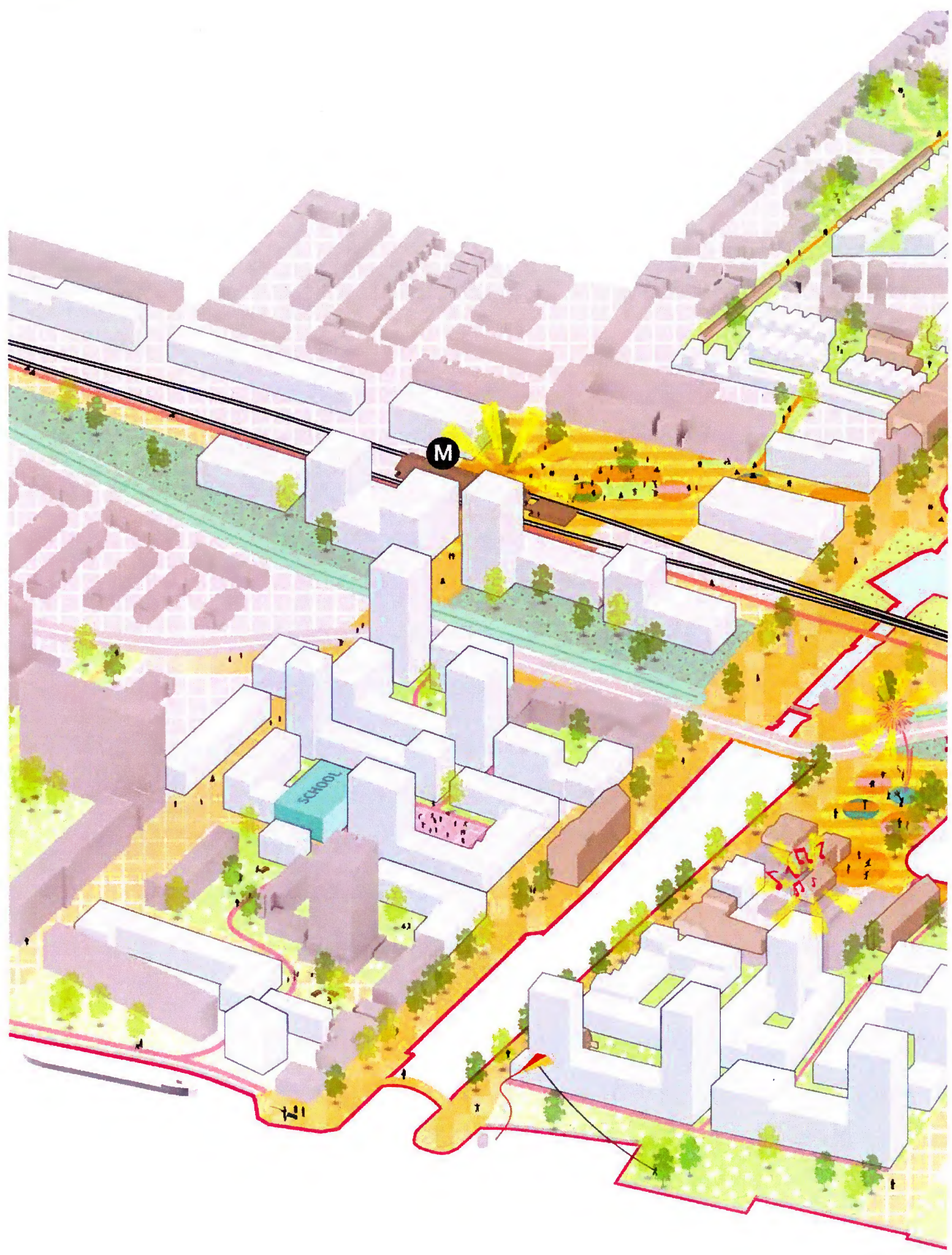




**Voorbeelduitwerking Maaswijk:**

- pandenstad aan de Westhavenkade, torens op de tweede linie
- twee vizieren op de rivier vanaf de metro en vanaf de rotonde
- ladderstructuur met groene straten dwars op de Nieuwe Haven
- Maaspark als adres

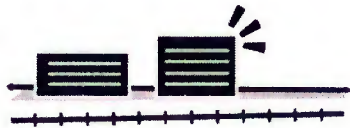






## RUIMTELIJKE PRINCIPES ZUIDZIJDE METROSTATION

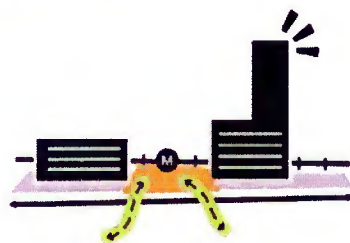
Parallel aan het spoor stedelijke panden 4-5 lagen (16 meter).



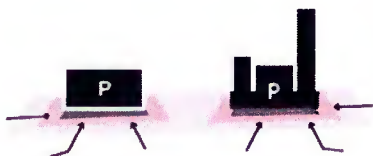
Hoogteaccenten tot 60 meter.



In- en uitgang metrostation sluit aan op de lange lijn naar Maaswijk.

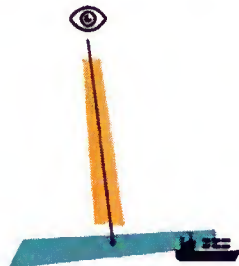


Parkeren gebouwd, onder de nieuwbouw of in een parkeergebouw.

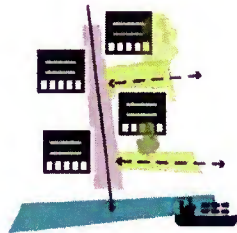


## RUIMTELIJKE PRINCIPES UNILEVER

De nieuw aan te leggen straat is een lange lijn met zicht op het water.



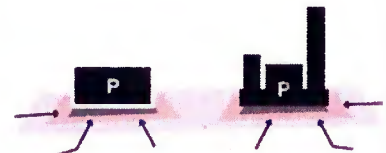
Bebouwing zorgt voor een begeleidende wand langs de nieuwe straat, zodat deze een 'groen' stedelijke uitstraling krijgt. Aan de parkzijde is ruimte voor groen tussen de gebouwen, zodat het park zichtbaar is vanaf de straat.



Bebouwing is gevarieerd in hoogte, gemiddeld 4-5 lagen hoog (16 meter) met hoogte accenten tot circa 60 meter.



Parkeren is gebouwd en geconcentreerd, onder de nieuwbouw of in een parkeergebouw.



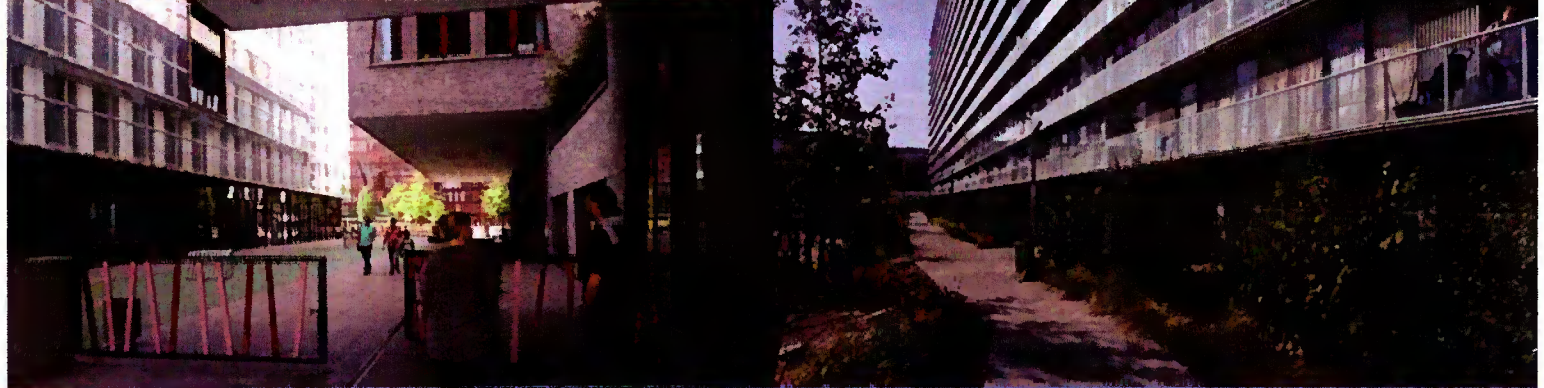
Plinten aan de straat zijn actief en open, geen bergingen.







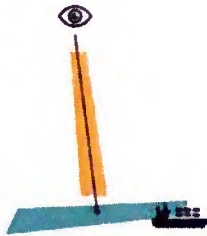






## RUIMTELIJKE PRINCIPES WESTHAVENKADE EN DELTAHOUT

De nieuw aan te leggen straat is een lange lijn met zicht op het water.



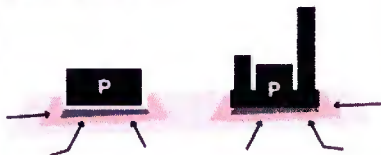
De Westhavenkade is duidelijk het verlengde van de oude Haven: pandsgewijs, passend in het beschermd stadsgezicht met goothoogtes tot circa 4 bouwlagen (13 meter).



Bebouwing achter de kade 4-5 lagen (16 meter) met hoogte accenten op de tweede lijn vanaf de Westhavenkade tot circa 60 meter.



Kades zijn openbaar en vrij van parkeren. Parkeren is gebouwd en geconcentreerd, onder de nieuwbouw of in een parkeergebouw.



Heldere ruimtelijke structuur waardoor het binnengebied wordt verbonden met het Maaspark en de Westhavenkade.

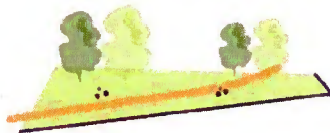


## RUIMTELIJKE PRINCIPES MAASPARK

Het Maaspark wordt verbeterd door verharding te verminderen en te vergroenen.



In het park is een verstevigde routes zodat het mogelijk is om bij bijzondere evenementen voor te rijden voor het hotel, het park geschikt is voor festivals en nood- en hulpdiensten het park kunnen bereiken.



Bebouwing aan het park staat direct aan het park, er is geen straat tussen de bebouwing en het park. Plinten van de nieuwbouw aan het park zijn open, geen bergingen.

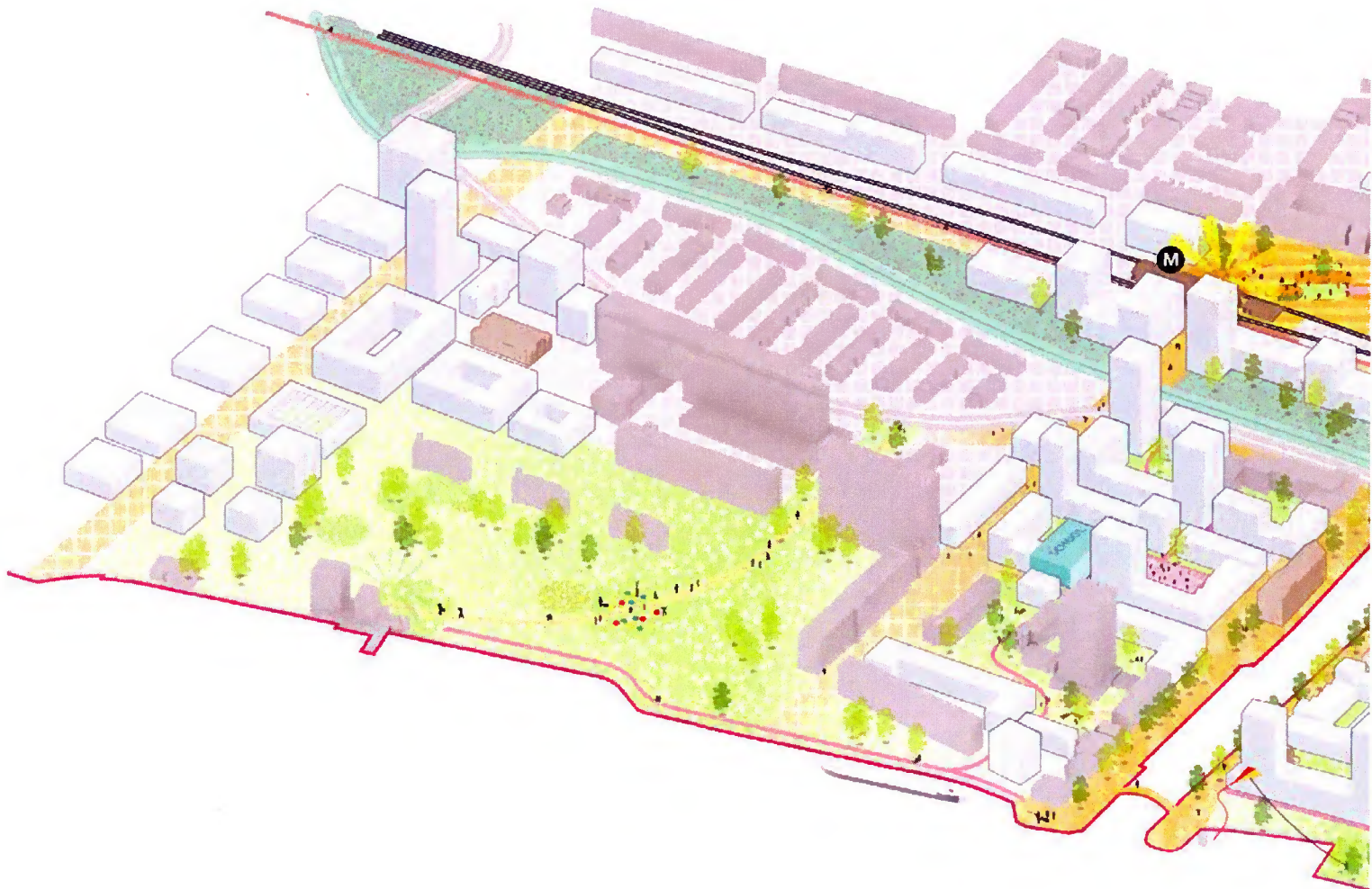


## PROGRAMMATISCHE PRINCIPES MAASWIJK

- Aan de oostzijde nadruk op wonen
- Ruimte voor een basisschool
- Aan de westzijde mix van wonen, werken en onderwijs aansluitend op de haven gerelateerde bedrijvigheid
- Geen ruimte voor horeca, leisure, retail.
- Indicatie functiemix Unilever > 50% wonen- 50% werken/ onderwijs/ maatschappelijk
- Indicatie functiemix Westhavenkade > 80% wonen- 20% maatschappelijk/ onderwijs/werken; zoekgebied basisschool
- Indicatie functiemix zuidzijde station > 70% wonen- 30% werken/ onderwijs/ maatschappelijk



Voorbeelduitwerking gebiedsvisie Rivierzone















provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

College van Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Vlaardingen  
Postbus 1002  
3130 EB VLAARDINGEN

Onderwerp  
Ondersteuningsverklaring aanvraag  
Woningbouwimpuls

Geacht college,

In Zuid-Holland is er sprake van een forse woningbouwopgave. De provincie Zuid-Holland en de Zuid-Hollandse gemeenten zetten reeds volop in op versnellen van de woningbouw. Voor deze versnelling wilt u een beroep doen op Regeling Woningbouwimpuls 2020 van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor het project Rivierzone/Centrum en heeft u ons verzocht om uw aanvraag te steunen.

Uw gemeente heeft de Woondeal Zuidelijke Randstad ondertekend waarin afspraken staan over het versnellen van betaalbare woningbouw. Wij steunen uw aanvraag van harte en zijn blij dat u met dit project ook bijdraagt aan meer betaalbare woningbouw in Zuid-Holland, waarmee de woningmarkt toegankelijk wordt gehouden voor alle doelgroepen.

De locatie van uw project is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied en in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer en voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de provinciale verstedelijkingsstrategie.

Voor de volledigheid wijzen wij er op dat de gemeente bij de verdere uitwerking van het project in een bestemmingsplan gehouden is aan het provinciaal omgevingsbeleid. De provincie zal het door de gemeente op te stellen ontwerpbestemmingsplan hierop beoordelen.

Wij wensen u veel succes met het indienen van de aanvraag die mag leiden tot de realisatie van dit project.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
voor dezen,

**Gedeputeerde Staten**

Contact

5.1.2.e  
5.1.2.e@pzh.nl

5.1.2.e  
5.1.2.e@pzh.nl

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
www.zuid-holland.nl

Detum

Zie ondertekening rechtsonder  
Ons kenmerk  
PZH-2020-757990979  
DOS-2020-0001473  
Uw kenmerk  
72136  
Bijlagen

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeermuur voor  
auto's is beperkt.





## 5.1.2.e

*Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.*





Gemeente Vlaardingen

# Derubricering

## Meerjaren Programma Grondzaken 2021

*Vlaardingen, peildatum 1 januari 2021*



- Babberspolder – Oost –

*Ingevolge artikel 55 Gemeentewet jo. artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Dit overzicht geeft volledig inzicht in de onderhandelingspositie van de gemeente en schaadt onze economische en financiële belangen wanneer dit voorstel openbaar wordt. Daarnaast is dit overzicht bedoeld voor intern beraad (artikel 11 Wob).*





## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	2
2.	Planning en resultaten .....	3
1.1	Planning .....	3
1.2	Resultaten .....	3
3.	Materiële Vaste Activa (MVA) .....	4
4.	Grondexploitaties .....	6
4.1	Marathonweg-Noord (Zuidelijk deel) .....	7
4.2	Stationsgebied Centrum .....	10
4.3	Schiereiland .....	12
4.4	De Buitenplaats van Ruytenburch .....	14
4.5	Babberspolder- Oost .....	16
4.6	De Nieuwe Vogelbuurt (vh Holy Zuid-Oost) .....	18
4.7	Vrije Kavels Hollandiaan .....	21
4.8	Parc Drieën – Huysen .....	23
4.9	Vergulde Hand West 1 <sup>e</sup> fase .....	25
4.10	Westwijk Centrum Nieuw .....	28
5.	Overige exploitaties .....	30
6.	Financiële consolidatie .....	31
7.	Kansen en risico's .....	33



## 1. Inleiding

Het (vorige) Meerjaren Programma Grondzaken 2020 (MPG 2020), is door B&W op 7 juli 2020 vastgesteld. Daarin is integrale verantwoording afgelegd over de stand van zaken met betrekking tot de grondexploitaties, Materiële Vaste Activa (MVA), strategische gronden en de overige exploitaties.

Het nu voorliggende Meerjaren Programma Grondzaken 2021, hierna te noemen MPG2021, presenteert de situatie per 1 januari 2021, waarbij de ontwikkelingen van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 zijn verwerkt.

De boekwaarden, zoals onderdeel van de te onderscheiden complexen, betreffen de waarden per 31 december 2020.

De in de vastgestelde Grondbrief 2021 weergegeven parameters zijn toegepast in de berekeningen wat leidt tot een geactualiseerde prognose per 1 januari 2021 van de toekomstige grondexploitatie (eind)resultaten. Daarbij wordt e.e.a. gerelateerd aan de weergegeven waarden per 1 januari 2020 en worden de verschillen in de betreffende rapportage periode verklaard.

Doel van het MPG is het verschaffen van inzicht in de (financiële) stand van zaken per grondexploitatie en per genoemde datum van 1 januari 2021. Daarbij zijn eveneens de kansen en risico's per grondexploitatie geactualiseerd en verwerkt.

Het nu voorliggende geactualiseerde inzicht is een solide basis voor de verdere realisatie van de ontwikkelingsgebieden.

Tot slotte wordt in de actualisatie rekening gehouden met de verslagleggingsregels voor grondexploitaties van de Commissie BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording).

Leeswijzer:

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de plannen en resultaten, vervolgens in hoofdstuk 3 wordt inzicht geboden in de materiële vaste activa. In hoofdstuk 4 gaan wordt dieper in gegaan op de individuele grondexploitaties waarbij in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de overige exploitaties. In hoofdstuk 6 worden de exploitaties geconsolideerd tot één overzicht en wordt in het laatste hoofdstuk ingegaan op de specifieke en generieke risico's.

Bij de totstandkoming van dit MPG zijn de volgende documenten gebruikt:

- Nota grondbeleid gemeente Vlaardingen 2012;
- Grondbrief 2021;
- Vastgestelde grondexploitaties;
- MPG 2020;
- Aanbevelingen Deloitte accountants;
- Overleggen met projectleiders en gebiedsmanagers;
- Besluit Begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).



## 2. Planning en resultaten

### 1.1 Planning

Het MPG wordt ter kennisname aan de raad voorgelegd. De grondexploitaties Babberspolder – Oost, Parc Drieën-Huysen en De Buitenplaats Van Ruytenburgh zijn afgesloten per 31 december 2020.

### 1.2 Resultaten

De onderstaande tabellen geven een overzicht van de actuele eindwaarde resultaten (tabel 1) van de grondexploitaties, de actuele boekwaarden van de MVA- strategische gronden (tabel 2) en de actuele boekwaarden van de overige exploitaties (tabel 3).

Definitieve resultaten							
Grondexploitaties		MPG 2020		MPG 2021		aanpassingen voorzieningen	Tussentijdse winstneming
bedragen in mln.		voordelig	nadelig	voordelig	nadelig		Afsluiting
1	Marathonweg Noord- Zuidelijk Deel		€ -0,88		€ -0,73	€ 0,16	
2	Stationsgebied Centrum		€ -1,05		€ -0,51	€ 0,55	
3	Schiereiland		€ -2,85		€ -2,95	€ -0,10	
4	DBV Ruytenburgh		€ -0,76		€ -	€ 0,76	-1,22
5	Babberspolder - Oost		€ -2,13			€ 2,13	€ -3,49
6	De Nieuwe Vogelbuurt		€ -1,31		€ -2,05	€ -0,74	
7	Vrije kavels Hollandiaan	€ 0,57		€ 0,54			€ 0,02
8	Parc Drieën-Huysen	€ 0,13		€ -			0,57
9	Vergulde Hand West 1e fase	€ 0,79		€ 1,07			
10	Westwijk Centrum nieuw	€ 0,48		€ 2,16			
Totaal		€ 1,97	€ -8,99	€ 3,77	€ -6,23	€ 2,76	€ 0,02
TOTAAL VOORZIENINGEN			€ -8,99		€ -6,23		

bedragen in mln.

\*In rood zijn de nadelige waarden weergegeven en in zwart de voordelige waarden

Tabel 1 Overzicht resultaten grondexploitaties

De resultaten van de grondexploitaties zijn afgezet tegen de resultaten<sup>1</sup> die bij het MPG 2020 zijn vastgesteld.

boekwaarde					
MVA- Strategische gronden	1-1-2020	Afschrijving	Mutatie	1-1-2021	
A Vergulde Hand West fase 2&3	€ 0,56			€ 0,56	
B VOP Oost	€ 2,68	€ 0,02	€ 0,30	€ 2,35	
C Maaswijk	€ 0,49			€ 0,49	
D Marathonweg Noord (noordelijk deel)	€ 0,72			€ 0,72	
E Vijfsluizen	€ -			€ -	
Totaal	€ 4,45	€ 0,02	€ 0,30	€ 4,12	

bedragen in mln.

Tabel 2 MVA- Strategische gronden

Boekwaarden				
Overige exploitaties	1-1-2020	1-1-2021	Afwaardering	Mutatie
Park Hooglede	€ 2,33	€ -	-	€ 2,33
Totaal	€ 2,33	€ -	-	€ 2,33

bedragen in mln.

Tabel 3 Overige grondexploitaties

<sup>1</sup> Eindwaarde resultaat betekent de waarden op prijspeil nu, vermeerderd met rente en inflatie als gevolg van tijdsinvloeden. Deze eindwaarde is dus de waarde aan het eind van het project.



### 3. Materiële Vaste Activa (MVA)

Onder de categorie Materiële vaste activa - Strategische gronden<sup>2</sup> zijn de gronden en vastgoedobjecten opgenomen die in toekomstige ontwikkelingen worden meegenomen, maar waarvoor nog geen concrete plannen aanwezig zijn. De boekwaarde van deze categorie zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

boekwaarde					
	MVA- Strategische gronden	1-1-2020	Afschrijving	Mutatie	1-1-2021
A	Vergulde Hand West fase 2&3	€ 0,56			€ 0,56
B	VOP Oost	€ 2,68	€ 0,02	€ 0,30	€ 2,35
C	Maaswijk	€ 0,49			€ 0,49
D	Marathonweg Noord (noordelijk deel)	€ 0,72			€ 0,72
E	Vijfsluizen	€ -			€ -
	<b>Totaal</b>	<b>€ 4,45</b>	<b>€ 0,02</b>	<b>€ 0,30</b>	<b>€ 4,12</b>

bedragen in mln.

De stand van zaken van deze gronden en vastgoedobjecten worden hieronder kort toegelicht.

#### A. Vergulde Hand West 2 en 3

Dit gebied betreft het resterende gedeelte van het gebied de Vergulde Hand West wat in de toekomst wordt ontwikkeld als bedrijventerrein. Ook deze terreinen (net als een deel van fase 1) wordt tot eind 2022 verhuurd ten behoeve van een gronddepot voor de Blankenburgverbinding, waarmee deze tevens worden voorbelast. Na besluitvorming over wanneer en voor welke bestemming de grond na 2022 uitgegeven gaat worden zal een grondexploitatie voor deze gronden opgesteld gaan worden. Al dan niet gekoppeld aan fase 1. De planning is om van fase 1 na 2022 te (laten) ontwikkelen

#### B. VOP Oost

In VOP – Oost zitten diverse gemeentelijke eigendommen verspreid over het gebied de VOP. De huidige boekwaarde wordt op dit moment gevormd door de volgende objecten:

Omschrijving	Adres	1-1-2020	Afschrijving :	1-1-2021	O=opstal G=grond
VOP Baanstraat Gymzaal	Baanstraat 101	€ 222.000	€ -	€ 222.000	O + G
VOP Baanstraat Gymzaal	Baanstraat 101, Vette	€ 225.000	€ -	€ 225.000	O + G
VOP Parallelweg 6a/6b Kantoor/horeca	Parallelweg 6a/6b	€ 303.000	€ 303.000	€ -	O + G
VOP Vetteoordsekade 17 Woning	Vetteoordsekade 17	€ 97.125	€ 2.625	€ 94.500	O + G
VOP Westhavenkade 57-59 Kantoor	Westhavenkade 57-5	€ 629.000	€ 17.000	€ 612.000	O + G
VOP Westhavenkade 60 Kantoor met woning	Westhavenkade 60	€ 161.875	€ 4.375	€ 157.500	O + G
VOP Grondwaarde Parallelweg 2	Parallelweg 2	€ 680.000	€ -	€ 680.000	G
VOP Grondwaarde Lijnhal/Touwbaan	Baanstraat	€ 327.000	€ -	€ 327.000	G
VOP Overige grond		€ 33.112	€ -	€ 33.112	G
	<b>Totaal</b>	<b>€ 2.678.112</b>	<b>€ 327.000</b>	<b>€ 2.351.112</b>	

Op gronden wordt volgens de BBV niet afgeschreven.

In de VOP zijn er diverse gemeentelijke eigendommen, verspreid over het hele gebied.

Het pand aan de Parallelweg 6a-b is verkocht voor de realisering van de uitbreiding van de naastgelegen supermarkt. Voor de voormalige panden van Warmelo & Van der Drift aan de Westhavenkade en de Vetteoordsekade is voorgesteld die onder te brengen bij de grotere ontwikkeling van het Museumkwartier. De locaties Parallelweg 2 en Touwbaankwartier worden samen met de locatie Westhavenkade tegenover de Pelmolten in Maaswijk verkocht aan de ontwikkelaar van Nieuw Sluis en het Eiland van Speyk. Daartoe is een addendum op de Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst Kerngebied Rivierzone gesloten.

#### C. Maaswijk

De grond in Maaswijk bestaat uit de onder B al aangeduide locatie Westhavenkade tegenover de Pelmolten. Deze locatie wordt ter uitvoering van het addendum op de Koop-, Ontwikkel- en

<sup>2</sup> Dit betreft de voormalige zgn. NIEGG's die met de wijzigingen in het Besluit Begroting en Verantwoording niet meer zijn toegestaan.





Realisatieovereenkomst Kerngebied Rivierzone aan de ontwikkelaar van Nieuw Sluis en het Eiland van Speyk verkocht.

**D. Marathonweg Noord (Noordelijk deel)**

Het noordelijk deel van het voormalig sportpark nabij de openbare weg Marathonweg betreft een materiële vast activa (MVA). Op 21 juli 2020 heeft het college van B&W besloten om het zuidelijk deel en het noordelijk deel van tot één plangebied samen te voegen en middels een aanbestedingsprocedure integraal tot ontwikkeling te brengen.

**E. Vijfsluizen**

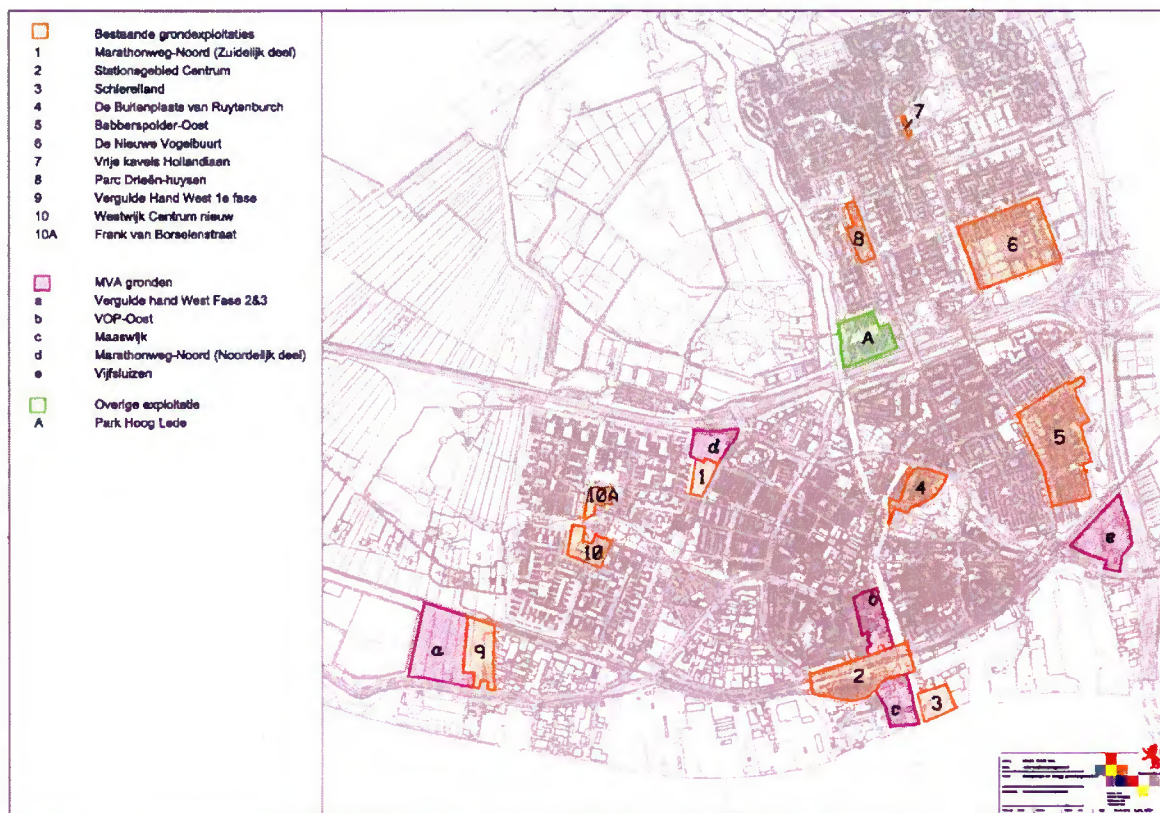
Dit in 2019 aan de raad gepresenteerde plan van grondgebonden woningen in een groene setting met appartementen nabij het metrostation Vlaardingen Oost zijn uitgewerkt. De anterieure overeenkomst voor Park Vijfsluizen met daarin onder andere het verkavelingsplan, is in het voorjaar van 2020 met de ontwikkelaar getekend.

Het bestemmingsplan is ter visie gelegd en de verkoop van de woningen is gestart.



## 4. Grondexploitaties

De onderstaande kaart geeft een overzicht van de verschillende grondexploitaties, MVA - gronden en de overige exploitaties.



Afbeelding 1 Overzichtskaat grondexploitaties, MVA gronden en overige exploitaties

Om financieel inzicht te geven in de grondexploitaties en de verschillen tussen de kosten en opbrengsten ten opzichte van het laatst vastgestelde MPG 2020, is in het navolgende per grondexploitatie in tabelvorm een overzicht gegeven. Verder is kort ingegaan op de kansen en risico's en worden er, waar nodig, signaleringen gedaan.



## 4.1 Marathonweg-Noord (Zuidelijk deel)

### Samenvatting grondexploitatie

### Marathonweg Noord (zuidelijk deel)

#### Afbeelding



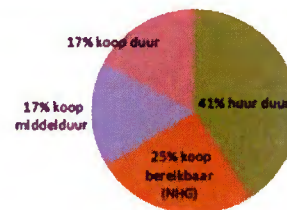
#### Omshrijving/locatie

Marathonweg Noord is gelegen ten westen van de Marathonweg en tussen de A20 en de Floris de Vijfde laan. Het gebied direct ten westen van de Marathonweg blijft voorsnog gereserveerd voor het toekomstige tracé en aansluiting op de A20.

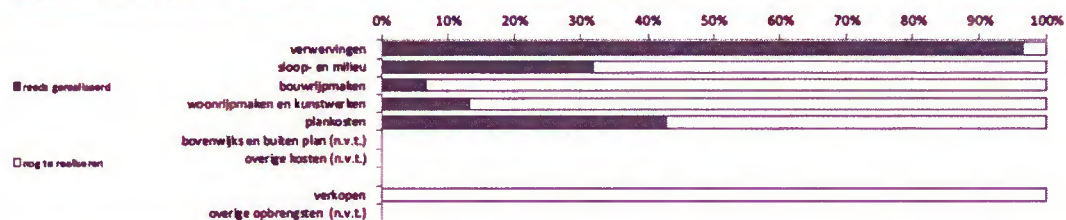
De grondexploitatie betreft uitsluitend het zuidelijk deel waarop een woningbouw ontwikkeling is gepland. Het noordelijk deel zal mogelijk ontwikkeld worden als bedrijventerrein. Dit deel is voorsnog als MVA in de begroting opgenomen. Het zuidelijk deel wordt bestemd voor woningbouw. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld die op 5 juni 2014 door de raad is vastgesteld.

#### Programma

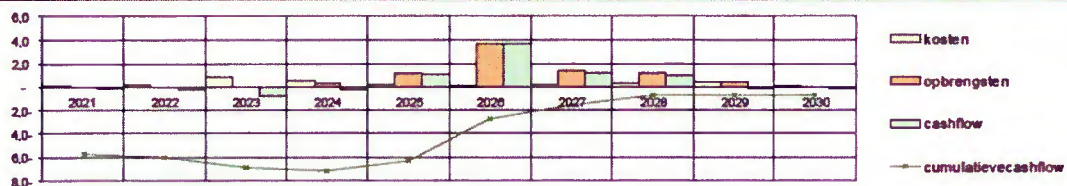
	totaal	grond verkocht	opgeleverd
huur goedkoop	0	0	0
huur middelduur	0	0	0
huur duur	48	0	0
huur	0	0	0
koop goedkoop	0	0	0
koop bereikbaar (NHG)	30	0	0
koop middelduur	20	0	0
koop duur	20	0	0
<b>totaal</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
waarvan m.g.w.	48		
waarvan e.g.w.	70		
kantoren	m²		
bedrijven	m²		
commerciële voorzieningen	1.000 m²		
niet-commerciële voorz.	m²		



#### Fasering



#### Kasstroom



#### Resultaat

kosten	6.127.000
opbrengsten	7.168.000
saldonominiaal	1.041.000
kosten- en opbrengstenstijging	886.000
rente-berekening	-2.653.000
op eindwaarde per 31-12-2030	-726.000

#### Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-5.588.000	nadelig
maximale financiering	-7.211.000	nadelig
rente-parameter kosten	basis: 1,5% maximum 1,5%	
rente-parameter opbrengsten	basis: 1,5% maximum 1,5%	
kostenstijging	2021 3,0% 2022 3,0% 2023 2% 2024 e.v. 2%	
opbrengstenstijging	2021 3% 2022 3% 2023 2% 2024 e.v. 2%	



### Programma

Voor de grondexploitatie bestaat nog geen uitgewerkt plan en is de grondexploitatie gebaseerd op een indicatieve invulling, waarbij wordt uitgegaan van 118 woningen, bestaande uit 70 eengezinswoningen en 48 meergezinswoningen, en een commerciële plint van 1.000 vierkante meter BVO onder de voornoemde meergezinswoningen. Tevens is het uitgangspunt dat alle woningen binnen de sector 'koopwoningen' worden gerealiseerd.

Het verschil MPG 2021 ten opzichte van het MPG 2020.

kosten	MPG 2020	MPG 2021	verschil
verwervingen	2.774.549	3.041.768	267.219,51
sloop- en milieu	290.660	328.091	37.431,13
bouwrijpmaken	839.264	899.988	60.723,52
woonrijpmaken en kunstwerken	1.018.564	1.044.974	26.410,67
plankosten	780.245	812.331	32.085,91
bovenwijks en buiten plan	-	-	0,00
overige kosten	251.432	-	-251.432,21
<b>totale kosten</b>	<b>5.954.714</b>	<b>6.127.153</b>	<b>172.438,53</b>
<b>opbrengsten</b>			
verkopen	6.958.945	7.167.713	208.768,34
overige opbrengsten	-	-	0,00
<b>totale opbrengsten</b>	<b>6.958.945</b>	<b>7.167.713</b>	<b>208.768,34</b>
<b>SALDO NOMINAAL</b>	<b>1.004.231</b>	<b>1.040.560</b>	<b>36.329,81</b>
kosten- en opbrengstenstijging	515.000	886.000	371.000,00
renteberekening	2.401.000-	2.653.000-	-252.000,00
op eindwaarde per 31-12-2030	882.000-	726.000-	156.000,00

### Verschillen analyse

De bestaande boekwaarde onder 'overige kosten' onder 'verwerving' te plaatsen, worden alle boekwaarden met betrekking tot zakelijk lasten onder één post verantwoord. Deze mutatie leidt tot een kostenstijging van € 251.432 bij 'verwerving', maar een kostenreductie van € 251.432 bij 'overige kosten'. Het restant van het verschil (€ 251.432) wordt veroorzaakt door herijking en indexering van de nominale (eenheids)prijzen. Bij 'sloop- en milieu' is naast herijking en indexering van de (eenheids)prijzen een budget van € 24.219 voor bodemonderzoeken opgenomen. In de geactualiseerde grondexploitatie van het MPG voor kalenderjaar 2020 was geen budget voor bodemonderzoeken opgenomen, terwijl deze voor de beoogde ontwikkeling zijn vereist. Het verschil bij 'bouwrijpmaken' en woonrijpmaken en kunstwerken' ontstaat door herijking en indexering van de (eenheids)prijzen. Daarnaast is bij 'bouwrijpmaken' het budget voor het plaatsen van een rioolgemaal verhoogd. Reden hiertoe is dat in de geactualiseerde grondexploitatie slechts 50% van het benodigde budget was opgenomen, want het rioolgemaal is voor zowel voor het plangebied van de grondexploitatie als het noordelijk deel van het voormalig sportpark benodigd dat op termijn wordt (her)ontwikkeld. Het is echter niet mogelijk om een half rioolgemaal te plaatsen. De kosten voor het rioolgemaal worden zodoende door de grondexploitatie voor het zuidelijk deel van het voormalig sportpark gedragen. Bij 'plankosten' wordt het verschil van € 32.085 veroorzaakt door herijking en indexering van de (eenheids)prijzen alsmede dat de gemeentelijke apparaatskosten naar functies zijn gespecificeerd. Hierdoor ontstaat per functie een duidelijker beeld naar de capaciteit. Bij de opbrengsten ontstaat het verschil bij 'verkopen' door herijking en indexering van (eenheids)prijzen. Alle (eenheids)prijzen zijn overeenkomstig de grondbrief voor kalenderjaar 2021 herijkt en/of geïndexeerd. De kostenraming voor de grond-, weg- en waterbouw alsmede de herwaardering van de opbrengsten hebben niet plaatsgevonden om het feit dat het college van B&W in kalenderjaar 2020 heeft besloten om het zuidelijk deel (grondexploitatie) en het noordelijk deel (materiële vaste activa) tot één plangebied te integreren en beiden tegelijkertijd tot ontwikkeling te brengen.

### Risico's en kansen





De grondexploitatie is vanaf kalenderjaar 2012 operationeel, maar tot een concrete invulling van de locatie is het vooralsnog niet gekomen. Daarentegen wordt jaarlijks kapitaallasten (rente) aan de grondexploitatie toegeschreven, met als gevolg dat de boekwaarde stijgt en het lastig wordt om de locatie met een positief eindresultaat af te sluiten.

#### **Stand van zaken/signalerings**

Op 21 juli 2020 heeft het college van B&W besloten om het zuidelijk deel en het noordelijk deel van tot één plangebied samen te voegen en middels een aanbestedingsprocedure integraal tot ontwikkeling te brengen. Het zuidelijk deel maakt deel uit van de grondexploitatie en het noordelijk deel betreft een materiële vast activa (MVA). Voor de integrale ontwikkeling van het zuidelijk deel en het noordelijk deel is in de tweede helft van kalenderjaar 2020 een aanvang gemaakt met het opstellen van een integraal programma van eisen (IPvE), welk naar verwachting in het tweede kwartaal wordt opgeleverd. Op basis van dit programma zal aan uw raad voorgesteld worden om beide delen samen te voegen tot één grondexploitatie.



## 4.2 Stationsgebied Centrum

### Samenvatting grondexploitatie

### Stationsgebied Centrum

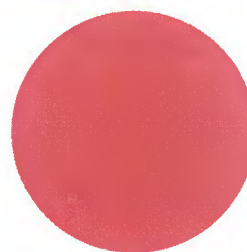
#### Plan



De ontwikkeling in het Stationsgebied bestaat uit drie deelgebieden: Galgkade, Parallelweg en Spoor & Sluis. In totaal worden 280 woningen gerealiseerd. De ontwikkelaar is eveneens verantwoordelijk voor de ontwikkeling op het Schiereiland.

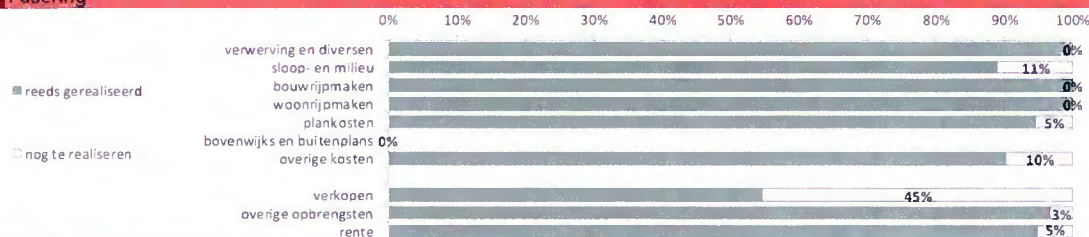
#### Programma

	totaal	grond verkocht	opgeleverd
huur goedkoop	0	0	0
huur middelduur	0	0	0
huur duur	0	0	0
koop goedkoop	0	0	0
koop bereikbaar (NHG)	280	141	141
koop middelduur	0	0	0
koop duur	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>280</b>	<b>141</b>	<b>141</b>
waarvan m.g.w.	62		
waarvan e.g.w.	218		
kantoren	m <sup>2</sup>		
bedrijven	m <sup>2</sup>		
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>		
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>		

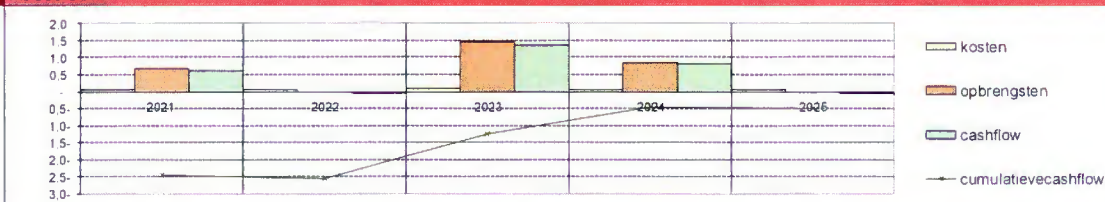


- huur goedkoop
- huur middelduur
- huur duur
- koop goedkoop
- 100% koop bereikbaar (NHG)
- koop middelduur

#### Fasering



#### Kasstroom



#### Resultaat

kosten	9.646.000
opbrengsten	11.831.000
saldo nominaal	2.185.000
kosten- en opbrengstenstijging	182.000
renteberekening	-2.874.000
op eindwaarde per 31-12-2025	-506.000

#### Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-3.023.000	nadelig
maximale financiering	-2.555.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,50% maximum: 1,50%	
renteparameter opbrengsten	basis: 1,50% maximum: 1,50%	
	2021 2022 2023 2024 e.v.	
kostenstijging	3,0% 3,0% 2,0% 2,0%	
opbrengstenstijging	3% 3% 2% 2%	



### Programma

Het programma voor deze grondexploitatie bestaat uit 280 woningen, waarvan 218 eengezinswoningen en 62 meergezinswoningen, welke allen in de categorie 'bereikbaar' worden gerealiseerd.

Het verschil MPG 2021 ten opzichte van het MPG 2020.

kosten	MPG 2020	MPG 2021	verschil
verwervingen	4.499.328	4.504.303	4.975
sloop- en milieu	540.959	542.693	1.734
bouwrijpmaken	22.141	22.141	0
woonrijpmaken en kunstwerken	332.320	537.205	204.885
plankosten	3.612.012	3.712.513	100.502
bovenwijks en buiten plan	-	-	0
overige kosten	430.109	327.040	-103.069
<b>totale kosten</b>	<b>9.436.870</b>	<b>9.645.896</b>	<b>209.026</b>
<b>opbrengsten</b>			
verkopen	5.200.000	5.680.000	480.000
overige opbrengsten	5.908.693	6.151.393	242.700
<b>totale opbrengsten</b>	<b>11.108.693</b>	<b>11.831.393</b>	<b>722.700</b>
<b>SALDO NOMINAAL</b>	<b>1.671.823</b>	<b>2.185.497</b>	<b>513.674</b>
kosten- en opbrengstenstijging	151.000	182.000	31.000
renteberekening	2.878.000-	2.874.000-	4.000
op eindwaarde per 31-12-2025	1.055.000-	506.000-	549.000

### Verschillen analyse

In de boekwaarde is een kostenpost verwerkt van € 203.500 in verband met de aanleg van de zuidelijke perrontoegang van het station Vlaardingen-centrum. Hier staat een subsidie tegenover van Metropoolregio Rotterdam-Rijnmond van € 135.000 welke wordt geadministreerd onder opbrengsten. De post overige kosten is dientengevolge afgeraamd. De plankosten zijn – mede op verzoek van de accountant naar aanleiding van de controle in 2019 – geactualiseerd, gespecificeerd en onderbouwd. Tevens is er – conform de afgesloten gebiedsovereenkomst – een opbrengst ontvangen van de ontwikkelaar van € 480.000 in verband met afrekening additionele opbrengsten.

### Risico's en kansen

In de gebiedsovereenkomst tussen de gemeente en CRV B.V. is een garantieprijs voor de bouwgrond binnen het plangebied opgenomen. Bij (gefaseerde) uitgifte van de bouwgrond ontvangt de gemeente (gefaseerd) deze garantieprijs. Voor het inmiddels geheel gerealiseerde deelgebied Galgkade is dat ook gebeurd. Conform de gebiedsovereenkomst wordt de garantieprijs vermeerderd met een additionele grondprijs. Voor het deelgebied Galgkade bedroeg die additionele grondprijs voor de gemeente – zoals gezegd – € 480.000. Voor de nog te realiseren deelgebieden Spoor & Sluis en Parallelweg is deze kans in het kans- en risicoregister opgenomen.

### Stand van zaken/signalerings

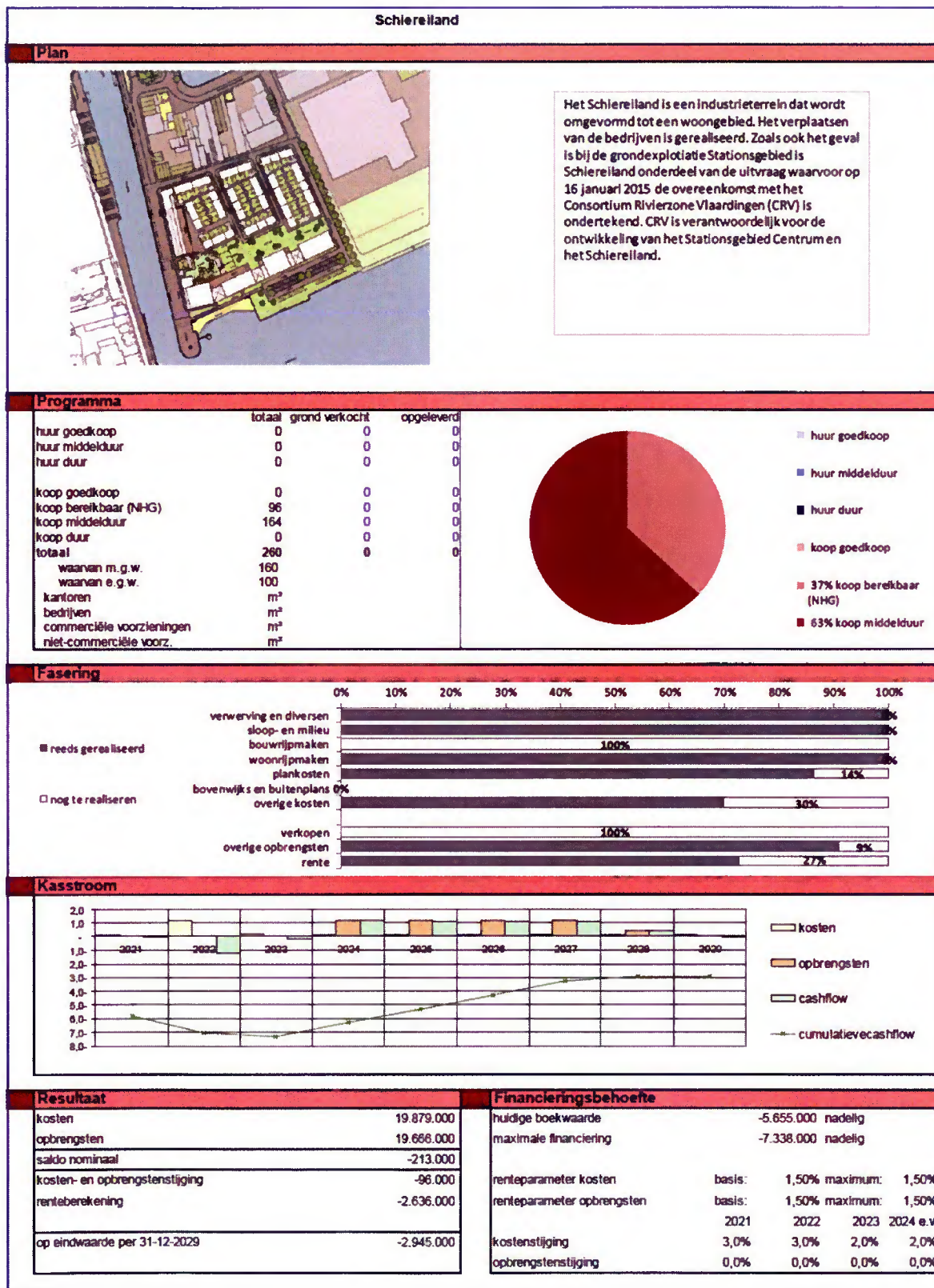
Deze ontwikkeling behoort samen met de ontwikkeling in Eiland van Speyk tot de uitvraag voor het Kerngebied Rivierzone, waarin een ontwikkelaar is geselecteerd. De ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal circa 218 eengezinswoningen en 62 appartementen. Het deelgebied 'Galgkade' met 141 gezinswoningen zijn inmiddels geheel opgeleverd.

Van de NS Vastgoed B.V. is in 2020 grond aan de Parallelweg (Stationsplein) door de gemeente aangekocht. Deze grond is vervolgens (met uitzondering van het toekomstige Stationsplein) direct doorgeleverd aan de ontwikkelaar. Het gebied rond het station (o.a. ter plaats van de tijdelijke supermarkt) wordt omgevormd van beoogde grondgebonden woningen, naar gestapelde bouw. Bijgestelde plannen zullen, zodra beschikbaar, aan de raad worden voorgelegd. Dit zal daarna tot positieve aanpassing van de grondexploitatie leiden.

De deelgebieden 'Spoor & Sluis' en 'Parallelweg' worden nu verder uitgewerkt tot een concreet bouwplan, waarna de ruimtelijke procedures kunnen worden doorlopen voor het realiseren van de hier geplande woningen.



### 4.3 Schiereiland





### Programma

Het programma voor deze grondexploitatie bestaat uit 260 woningen, waarvan 100 eengezinswoningen en 160 meergezinswoningen. Bij de categorisering van de voornoemde eengezinswoningen woningen wordt uitgegaan dat hiervan 96 eengezinswoningen in de categorie 'bereikbaar' worden gerealiseerd en 4 woningen in de categorie 'middelduur'. De 160 meergezinswoningen zullen naar verwachting allen in de categorie 'middelduur' worden gerealiseerd.

Het verschil MPG 2021 ten opzichte van het MPG 2020.

kosten	MPG 2020	MPG 2021	verschil
verwervingen	15.445.624	15.445.624	0
sloop- en milieu	1.019.762	1.017.957	-1.805
bouwrijpmaken	1.000.000	1.030.063	30.063
woonrijpmaken en kunstwerken	144.288	144.288	0
plankosten	1.311.802	1.333.731	21.928,98
bovenwijks en buiten plan	-	-	0
overige kosten	876.846	907.023	30.177,23
<b>totale kosten</b>	<b>19.798.322</b>	<b>19.878.685</b>	<b>80.364</b>

opbrengsten			
verkopen	3.550.000	3.550.000	0
overige opbrengsten	16.116.392	16.116.392	0
<b>totale opbrengsten</b>	<b>19.666.392</b>	<b>19.666.392</b>	<b>0</b>

<b>SALDO NOMINAAL</b>	<b>131.930-</b>	<b>212.294-</b>	<b>-80.364</b>
kosten- en opbrengstenstijging	103.000-	96.000-	7.000
renteberekening	2.615.000-	2.636.000-	-21.000
<b>op eindwaarde per 31-12-2029</b>	<b>2.850.000-</b>	<b>2.945.000-</b>	<b>-95.000</b>

### Verschillen analyse

De plankosten zijn – mede op verzoek van de accountant naar aanleiding van de controle in 2019 – geactualiseerd, gespecificeerd en onderbouwd. De post overige kosten is overschreden in 2020 met een bedrag van ca. € 30.000, wat voornamelijk te wijten is aan kosten onderhoud aan de oude opstallen. Tevens hebben de parameters zoals vastgelegd in de grondbrief 2021 geleid tot wijzigingen inflatie en rente.

### Risico's en kansen

De kans op archeologische vondsten is aanwezig en vormt een risico. Hiervoor in het kans- en risicoregister een bedrag van € 75.000,00 gereserveerd. Een ander risico vormen de kades langs de hoofdwaterweg en met realisatie van het programma vanuit de grondexploitatie in het plangebied bestaat de kans dat de bestaande kades (ten dele) dienen te worden hersteld. Hiervoor is in het kans- en risicoregister een bedrag van € 500.000,00 gereserveerd.


### Stand van zaken/signalerings

Ook deze ontwikkeling behoort tot het Kerngebied Rivierzone.

In 2020 heeft de ruimtelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan geleid tot een nieuw stedenbouwkundig plan met een groter bouwprogramma. Na vaststelling van dit stedenbouwkundig plan kan de grondexploitatie daarop positief aangepast worden. De verwachting is dat het ontwerp bestemmingsplan vervolgens in 2021 ter visie gaat en in kalenderjaar 2023 een aanvang kan worden gemaakt met de bouw van de eerste woningen.



#### 4.4 De Buitenplaats van Ruytenburch

Afbeelding	Omschrijving / locatie
	<p>De Buitenplaats Van Ruytenburch is een gebied in ontwikkeling in het centrum nabij de Oude Haven. Met de ontwikkelaar Heijmans / Proper Stok is een overeenkomst aangegaan. De grondexploitatie is op 13 februari 2014 door de raad vastgesteld. Het project bevindt zich thans in de afrondende fase. Alleen voor de verkoop bestaande bebouwing worden nog inkomsten gerealiseerd. De nog uit te voeren werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken zijn bekend en de begrootte nog te maken kosten zijn hierop bijgesteld.</p>

#### Programma

Het programma binnen de grondexploitatie bestaat uit 166 woningen, waarvan 52 meergezinswoningen (appartementen). Alle woningen binnen het plangebied van de grondexploitatie zijn opgeleverd. De openbare ruimte binnen het plangebied is grotendeels gerealiseerd. Uitsluitend de openbare ruimte rondom de voormalige brandweerkazerne en het voormalig poortgebouw dient nog te worden gerealiseerd. De verwachting is dat resterende openbare ruimte in kalenderjaar 2021 wordt opgeleverd.

Het verschil MPG 2021 ten opzichte van het MPG 2020.

kosten	MPG 2020	MPG 2021	verschil
verwervingen	1.635.878	1.635.878	0
sloop- en milieu	6.210.165	6.210.165	0
bouwrijpmaken	2.395.961	2.395.961	0
woonrijpmaken en kunstwerken	3.477.341	3.894.870	417.529
plankosten	3.939.870	3.971.193	31.323
bovenwijks en buiten plan	0	0	0
overige kosten	383.585	380.443	-3.141
<b>totale kosten</b>	<b>18.042.799</b>	<b>18.488.510</b>	<b>445.711</b>
<b>opbrengsten</b>			
verkopen	14.693.803	14.701.745	7.942
overige opbrengsten	5.431.514	5.433.914	2.400
<b>totale opbrengsten</b>	<b>20.125.317</b>	<b>20.135.659</b>	<b>10.342</b>
<b>SALDO NOMINAAL</b>	<b>2.082.517</b>	<b>1.647.149</b>	<b>-435.369</b>
kosten- en opbrengstenstijging	8.000	8.354	354
renteberekening	-2.852.000	-2.852.653	-653
op eindwaarde per 31-12-2020	-761.468	-1.223.936	-462.469

#### Verschillen analyse

Bij 'woonrijpmaken en kunstwerken' bestaat een verschil van € 417.529, welk wordt veroorzaakt door een overschrijding aan kosten om het plangebied woonrijp te maken. In kalenderjaar 2020 is een overschrijding van € 197.797 ontstaan. Om de laatste werkzaamheden aan de openbare ruimte uit te kunnen voeren, is een budget van € 219.732 aan de grondexploitatie onttrokken, dat onder 'woonrijpmaken en kunstwerken' wordt verantwoord. Het budget van € 219.732 wordt bij het budget



'resterende werken' ondergebracht. Bij 'plankosten' is een verschil van € 31.323 ontstaan en wordt mede veroorzaakt om het feit dat enkele geprognosticeerde kosten onder 'overige kosten' bij 'plankosten' worden verantwoord. Daarnaast is om de laatste werkzaamheden aan de openbare ruimte uit te kunnen voeren, is een budget van € 27.089 voor ambtelijke inzet aan de grondexploitatie onttrokken en op 'plankosten' verantwoord. Ook het budget van € 27.089 wordt bij het budget 'resterende werken' ondergebracht. In kalenderjaar 2020 is het voormalig poortgebouw tegen een verkoopresultaat van € 333.000 verkocht en is de voormalige brandweerkazerne, overeenkomstig het BBV, tegen de (historische) vervaardigings- of verkrijgingsprijs van € 150.000 aan de grondexploitatie onttrokken om tegen deze waarde als materiële vaste activa in de balans op te nemen. Het verkoopresultaat van het voormalig poortgebouw en de voormalige brandweerkazerne werd tezamen op € 475.000 geprognosticeerd. Met de verkoop van het voormalig poortgebouw en de onttrekking van de voormalige brandweerkazerne aan de grondexploitatie wordt een resultaat van € 483.000 gerealiseerd.

### Risico's en kansen


De grondexploitatie is per 31 december 2020 afgesloten, waardoor geen risico's en/of kansen meer bestaan. Desondanks bestaat het risico dat het budget 'resterende werken' om de laatste werkzaamheden aan de openbare ruimte binnen het plangebied uit te kunnen voeren niet toereikend is. Daarnaast bestaat de kans dat de voormalige brandweerkazerne aan het adres Hoflaan 5-15 tegen een hogere verkoopresultaat wordt verkocht ten opzichte van de (boek)waarde deze aan de grondexploitatie is onttrokken. Het toekomstig verkoopresultaat van de voormalige brandweerkazerne dat de (boek)waarde van € 150.000 overstijgt, is indirect aan de grondexploitatie toe te rekenen.

### Stand van zaken / signaleringen

Op 4 mei 2021 heeft het college van B&W besloten het voorstel aan de gemeenteraad te doen om de grondexploitatie per 31 december 2020 met een eindresultaat van € -1.223.936 af te sluiten. Om laatste werkzaamheden aan de openbare ruimte binnen het plangebied te kunnen uitvoeren, is een budget 'resterende werken' van € 219.731 aan de grondexploitatie onttrokken. Deze onttrekking is reeds in het eindresultaat van de grondexploitatie verwerkt. Naar verwachting zijn de laatste werkzaamheden in de tweede helft van kalenderjaar 2021 uitgevoerd. Voor de exploitatielasten van de voormalige brandweerkazerne tot het moment van verkoop is een budget van € 10.481,84 bij het budget 'resterende werken' ondergebracht.



## 4.5 Babberspolder- Oost

Samenvatting grondexploitatie		Babberspolder Oost
<b>Plan</b>		
		<p>Het exploitatiegebied Babberspolder- Oost betreft 3 woonvelden van de buurt Babberspolder - Oost in de wijk Vlaardinger Ambacht.</p> <p>De ontwikkeling omvat het slopen van ca. 1400 woningen en het realiseren van ca. 1000 woningen. Verder worden de 3 wiggen tussen de woonvelden als groengebieden ingericht en is een nieuw winkelcentrum en een brede wijkvoorziening (3 basisscholen + kinderopvang) gerealiseerd.</p>

### Programma

De ontwikkeling omvat het slopen van circa 1400 woningen en het realiseren van circa 1000 woningen. Verder werden de 3 wiggen tussen de woonvelden als groengebieden ingericht en is een nieuw winkelcentrum en een brede wijkvoorziening (3 basisscholen + kinderopvang) gerealiseerd. De inrichting van het openbaar gebied zal in 2021 worden afgerond.

Het verschil MPG 2021 ten opzichte van het MPG 2020.

kosten	MPG 2020	MPG 2021	verschil
verwervingen	2.588.923	2.443.920	-145.003
sloop- en milieu	1.407.671	1.222.365	-185.306
bouwrijpmaken	3.186.011	3.150.965	-35.046
woonrijpmaken en kunstwerken	7.161.860	7.487.548	325.688
plankosten	2.129.200	2.171.650	42.450
bovenwijks en buiten plan	0	0	0
overige kosten	617.648	400.077	-217.571
<b>totale kosten</b>	<b>17.091.313</b>	<b>16.876.525</b>	<b>-214.788</b>
<b>opbrengsten</b>			
verkopen	1.176.000	1.270.000	94.000
overige opbrengsten	14.403.193	12.708.895	-1.694.298
<b>totale opbrengsten</b>	<b>15.579.193</b>	<b>13.978.895</b>	<b>-1.600.298</b>
<b>SALDO NOMINAAL</b>	<b>-1.512.120</b>	<b>-2.897.630</b>	<b>-1.385.510</b>
kosten- en opbrengstenstijging	-26.755	0	26.755
renteberekening	-594.255	-593.179	1.076
<b>op eindwaarde per 31-12-2020</b>	<b>-2.133.131</b>	<b>-3.490.809,61</b>	<b>-1.357.679</b>

### Verschillen analyse

Het extra nadeel ten opzichte van het MPG 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende oorzaken:

1. Er zijn minder inkomsten binnengekomen dan verwacht:  
Uitgegaan was destijds dat de woningcorporatie de maximale bijdrage conform de akte van herijking gebiedsovereenkomst 'Babberspolder - Oost' zou betalen. Doordat in overleg met de corporatie het nieuw aan te leggen openbaar gebied soberder is ingericht dan oorspronkelijk de bedoeling was, zijn de kosten van de aanleg ook lager geworden dan geraamd. Alleen de werkelijke kosten worden doorberekend aan de corporatie. Daardoor is de ontvangen bijdrage



lager dan geprognoseerd.

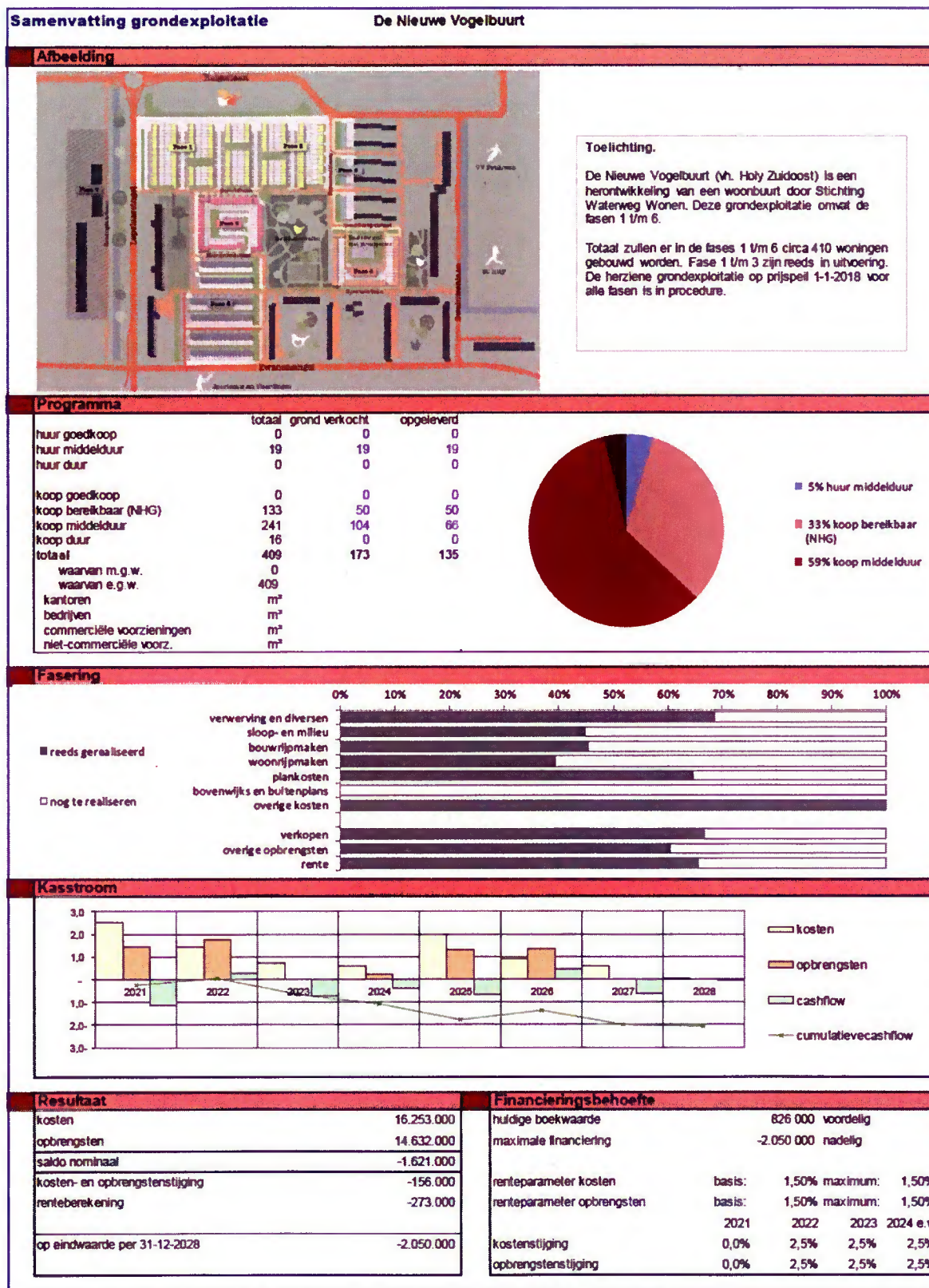
2. Er is in de grondexploitatie ten onrechte geen rekening gehouden met een afwaardering:  
Er is een aantal jaren geleden een bedrag ontvangen van € 812.000 als bijdrage in kosten van het openbaar gebied. Dit bedrag is abusievelijk niet verwerkt in de nog te ontvangen bedragen, waardoor de geprognoseerde eindwaarde te positief is weergegeven.  
De genomen verliesvoorziening was hierdoor beduidend te laag.

#### **Stand van zaken**

Dit gemeenteraad heeft op 17 juni 2021 besloten om deze grondexploitatie per 31 december 2020 af te sluiten.



## 4.6 De Nieuwe Vogelbuurt (vh Holy Zuid-Oost)





### Programma

Het programma voor deze grondexploitatie bestaat uit 409 eengezinswoningen. Bij de categorisering van de voornoemde eengezinswoningen wordt uitgegaan dat hiervan 19 woningen in de sector 'huur', categorie 'bereikbaar' worden gerealiseerd alsmede 133 woningen in de sector 'koop', categorie 'bereikbaar', 241 woningen in de sector 'koop', categorie 'middelduur' en 16 woningen in de sector 'koop', categorie 'duur'.

Het verschil MPG 2021 ten opzichte van het MPG 2020.

kosten	MPG 2020	MPG 2021	verschil
verwervingen	2.436.635	2.599.321	162.686
sloop- en milieu	1.615.130	1.404.259	-210.871
bouwrijpmaken	3.282.199	3.170.709	-111.490
woonrijpmaken en kunstwerken	7.399.436	6.550.984	-848.452
plankosten	2.872.274	2.260.425	-611.849
bovenwijks en buiten plan	73.029	234.911	161.882
overige kosten	31.932	31.932	0
<b>totale kosten</b>	<b>17.710.635</b>	<b>16.252.542</b>	<b>-1.458.094</b>

opbrengsten			
verkopen	-	1.263.808	1.263.808
overige opbrengsten	16.768.867	13.368.424	-3.400.442
<b>totale opbrengsten</b>	<b>16.768.867</b>	<b>14.632.233</b>	<b>-2.136.634</b>

<b>SALDO NOMINAAL</b>	<b>941.769-</b>	<b>1.620.309-</b>	<b>-678.540</b>
-----------------------	-----------------	-------------------	-----------------

kosten- en opbrengstenstijging	-164.000	-156.000	8.000
renteberekening	-200.000	-273.000	-73.000

<b>op eindwaarde per 31-12-2028</b>	<b>-1.306.000</b>	<b>-2.050.000</b>	<b>-744.000</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------	-----------------

### Verschillenanalyse

Bij 'verwervingen' heeft een herijking plaatsgevonden op de van Stichting Waterweg Wonen aan te kopen delen van het zakelijk recht van erfpacht dat als openbare ruimte wordt ingericht en leidt een verschil van € 162.686. In kalenderjaar 2020 is een aanvang gemaakt met het bouwrijp maken van fase 4 en fase 5 en dit heeft tot een kostenreductie geleid. Daarnaast zijn de kosten voor archeologie naar de voortgang van het project herijkt. De herijking van de kosten voor 'sloop- en milieu' alsmede voor 'bouwrijpmaken' heeft een kostenreductie van respectievelijk € 210.871 en € 111.490 geleid. Bij 'woonrijpmaken en kunstwerken' heeft evenzeer op basis van de voortgang een herijking plaatsgevonden en leidt tot een voordeel van € 848.452, waarbij dient te worden opgemerkt dat in fase 4 en fase 5 geluidsreducerende verharding dient te worden gebruikt. Bij de actualisatie van de grondexploitatie van het MPG voor kalenderjaar 2020 was geen rekening gehouden met het toepassen van geluidsreducerende verharding, die ten behoeve van de reductie van geluidhinder noodzakelijk en hier voorgeschreven is. Dit heeft als gevolg dat de kosten voor elementverharding in fase 3 (resterend deel), fase 4, fase 5 en fase 6 met ongeveer 30% zijn gestegen. Desondanks is bij 'woonrijpmaken en kunstwerken' sprake een kostenreductie. Bij 'plankosten' heeft een specificatie rondom gemeentelijke apparaatskosten plaatsgevonden en dit heeft tot een kostenreductie van € 611.849 geleid. Door de gemeentelijke apparaatskosten te specificeren, wordt getracht een reëler beeld van de daadwerkelijk kosten te prognosticeren. Het woningbouwplan 'De Nieuwe Vogelbuurt' kent een opgave om een waterberging te realiseren, maar het is niet mogelijk deze waterberging in het plangebied op te nemen. De waterberging dient zodoende buiten het plangebied van het woningbouwplan te worden gerealiseerd. In de geactualiseerde grondexploitatie van het MPG voor kalenderjaar 2020 was rekening gehouden met een bedrag van € 73.029, maar bij het ontwerpen van de waterberging blijkt dat de kosten hiervoor oplopen tot € 234.911 en leidt tot een kostenstijging van € 161.882. Bij de opbrengsten is onderscheid gemaakt in de opbrengsten uit verkopen en overige opbrengsten (exploitatiebijdragen). De verwachting is dat nog voor een bedrag van € 1.263.808 aan bloot eigendom en volle eigendom wordt verkocht en € 13.368.424 aan exploitatiebijdragen van Stichting Waterweg Wonen wordt ontvangen. Bij de geactualiseerde grondexploitatie van het MPG voor kalenderjaar 2019 was ten onrechte een opbrengst van € 1.126.431 vanuit de 'algemene dienst'





opgenomen. In samenspraak met de accountant is deze opbrengst uit de grondexploitatie gehaald. Door de herijking van de grondverkopen, de exploitatiebijdragen en het verwijderen van de bijdrage vanuit de 'algemene dienst' neemt de opbrengst met € 2.136.634 af.

### **Risico's en kansen**

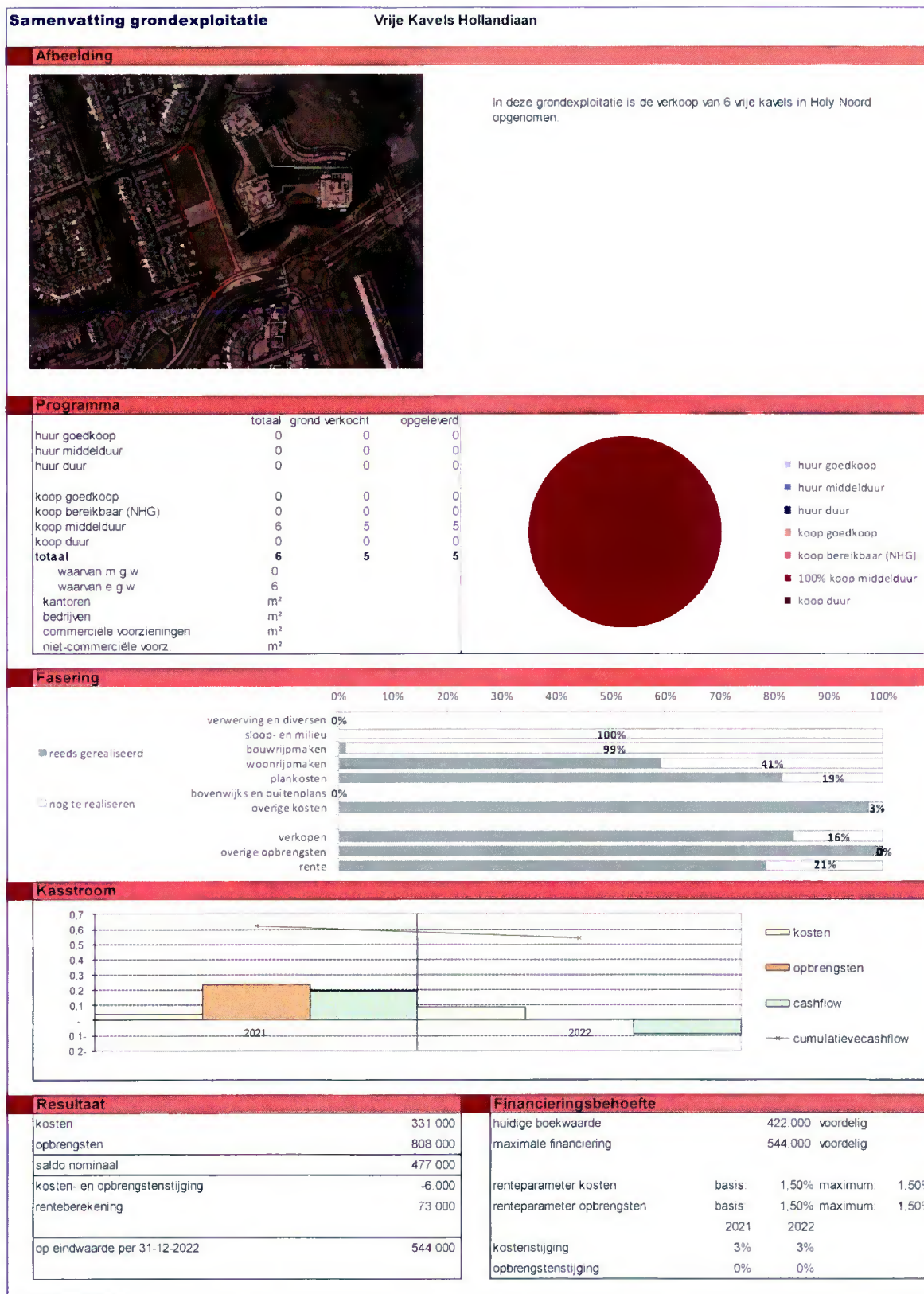
Noemenswaardige risico's welke in het kans- en risicoregister zijn opgenomen welke zich kunnen doen zijn een onverwachte bodemverontreiniging of archeologische vondst. Beide gevallen zijn in het kans- en risicoregister opgenomen, waaraan voor ieder geval een bedrag van € 100.000,00 in totaal is toegekend.

### **Stand van zaken / signaleringen**

De woningen in fase 1, fase 2 en fase 3A zijn opgeleverd en de openbare ruimte is, met uitzondering van nazorg, gerealiseerd. In kalenderjaar 2020 is een aanvang gemaakt om fase 4 en fase 5 bouwrijp te maken, waardoor de ontwikkelende partij in tweede helft van kalenderjaar 2020 met de bouw van woningen in fase 5 heeft opgestart. Naar verwachting worden de eerste woningen binnen fase 5 medio kalenderjaar 2021 opgeleverd en aansluitend hierop wordt een aanvang gemaakt met het woonrijp maken van fase 5. Gelijktijdig wordt de Spechtlaan, één van de hoofdontsluitingen voor fase 1, fase 2 en fase 3A, woonrijp gemaakt. De bouw van de woningen in fase 4 vangt naar verwachting in de tweede helft van kalenderjaar 2021 aan. Voor fase 6, én fase 3B, worden in samenwerking met Stichting Waterweg Wonen en de ontwikkelende partij voorbereidingen getroffen om aansluitend op fase 4 deze laatste fase mogelijk te maken.



## 4.7 Vrije Kavels Hollandiaan





**Programma**

De verkoop van 6 vrije kavels in Holy Noord.

Het verschil MPG 2021 ten opzichte van het MPG 2020.

kosten	MPG 2020	MPG 2021	verschil
verwervingen	-	-	0
sloop- en milieu	-	13.794	13.794
bouwrijpmaken	30.889	29.359	-1.530
woonrijpmaken en kunstwerken	164.660	129.716	-34.944
plankosten	117.537	145.195	27.658
bovenwijks en buiten plan	-	-	0
overige kosten	12.171	13.015	845
<b>totale kosten</b>	<b>325.256</b>	<b>331.080</b>	<b>5.824</b>
<b>opbrengsten</b>			
verkopen	1.431.947	1.429.447	-2.500
overige opbrengsten	599.927-	621.727-	-21.800
<b>totale opbrengsten</b>	<b>832.020</b>	<b>807.720</b>	<b>-24.300</b>
<b>SALDO NOMINAAL</b>	<b>506.764</b>	<b>476.640</b>	<b>-30.124</b>
kosten- en opbrengstenstijging	7.000-	6.000-	1.000
renteberekening	69.000	73.000	4.000
<b>op eindwaarde per 31-12-2022</b>	<b>569.000</b>	<b>544.000</b>	<b>-25.000</b>

**Verschillen analyse**

Opbrengsten zijn gedaald als gevolg van een (tussentijdse) winstneming van € 21.800. Tevens hebben de parameters zoals zijn vastgelegd in de grondbrief 2021 geleid tot wijzigingen inflatie en rente.

**Risico's en kansen**

De verwachting is dat deze grondexploitatie in 2022 kan worden afgesloten. Voor deze grondexploitatie is alleen een risico opgenomen voor het afvoeren van grond voor een bedrag van € 15.000.

**Stand van zaken/signalerings**

Tot en met 2020 zijn er vijf kavels verkocht. Over de laatste kavel worden nog onderhandelingen gevoerd met een derde partij. Naar verwachting wordt deze grondexploitatie in 2022 afgerond. Per 31 december 2020 is er een totale winstneming van € 21.800.



## 4.8 Parc Drieën – Huysen

Afbeelding	Omschrijving/locatie
	<p>Parc Drieën-Huysen (fase 1 en 2) is een ontwikkeling met woningbouw op het voormalige kortbalterrein en een deel van het terrein van de Zonnehuisgroep Vlaardingen aan de Willem de Zwijgerlaan.</p> <p>Voor de verkoop van dit terrein is voor fase 1 een overeenkomst met de woningcorporatie Samenwerking afgesloten. Voor Fase 2 is met Boele en van Eesteren een overeenkomst gesloten. Boele en van Eesteren heeft in juli 2018 de grond voor fase 2 afgenomen.</p> <p>De grondexploitatie voor dit gebied is op 26 juni 2014 door de raad vastgesteld.</p>

### Programma

Het programma binnen de grondexploitatie omvat 81 zorgwoningen, 80 meergezinswoningen (appartementen) in de sociale huursector en 44 meergezinswoningen (appartementen) in de koopsegment en categorie 'duur'. Alle voornoemde woningen zijn gerealiseerd en de laatste werkzaamheden aan de openbare ruimte worden in kalenderjaar 2021 uitgevoerd.

Het verschil MPG 2021 ten opzichte van het MPG 2020.

kosten	MPG 2020	MPG 2021	verschil
verwervingen	150.275	-2.505	-152.781
sloop- en milieu	339.729	0	-339.729
bouwrijpmaken	0	0	0
woonrijpmaken en kunstwerken	507.677	584.424	76.747
plankosten	1.342.828	1.216.573	-126.255
bovenwijks en buiten plan	0	0	0
overige kosten	12.088	12.088	0
<b>totale kosten</b>	<b>2.352.597</b>	<b>1.810.579</b>	<b>-542.017</b>

opbrengsten			
verkopen	3.033.002	3.033.002	0
overige opbrengsten	366.396-	-366.396	0
<b>totale opbrengsten</b>	<b>2.666.606</b>	<b>2.666.606</b>	<b>0</b>

<b>SALDO NOMINAAL</b>	<b>314.009</b>	<b>856.026</b>	<b>542.017</b>
-----------------------	----------------	----------------	----------------

kosten- en opbrengstenstijging	-31.000	-31.299	-299
renteberekening	-153.000	-162.284	-9.284
<b>op eindwaarde per 31-12-2020</b>	<b>129.000</b>	<b>568.724</b>	<b>439.724</b>

### Verschillen analyse

In kalenderjaar 2020 heeft een restitutie aan zakelijk lasten plaatsgevonden en hierdoor is de boekwaarde bij 'verwervingen' met € 2.780 afgenomen. Voorts was een bedrag van € 150.000 voor planschade in de geactualiseerde grondexploitatie van het MPG voor kalenderjaar 2020 opgenomen. Met het afsluiten van de grondexploitatie valt het geprognosticeerde bedrag van € 150.000 voor planschade 'vrij'. Bij 'sloop- en milieu' ontstaat een verschil van € 339.729. Bij de geactualiseerde grondexploitatie van het MPG voor kalenderjaar 2020 werd rekening gehouden dat voor waterberging nog grondwerk diende te worden verricht waarop een bodemonderzoek en mogelijk een archeologisch onderzoek van toepassing was. Achteraf blijkt dat geen bodemonderzoek en archeologisch onderzoek diende te worden uitgevoerd. Het bedrag van € 339.729 voor het

bodemonderzoek en het archeologisch onderzoek valt met het afsluiten van de grondexploitatie vrij. Bij 'woonrijpmaken en kunstwerken' is een verschil ontstaan van € 76.747 en dit verschil wordt veroorzaakt doordat de derde termijnfactuur van Boele & Van Eesteren B.V. niet correct in de geactualiseerde grondexploitatie van het MPG voor kalenderjaar 2020 was verwerkt en leidt tot een toename aan kosten van € 44.594. Daarentegen zijn de kosten voor de verkeerstechnische aanpassingen aan de openbare weg Holysingel lager (€ 13.509) uitgevallen. Om de laatste werkzaamheden aan de openbare ruimte uit te kunnen voeren, is een bedrag van € 45.699,80 aan de grondexploitatie onttrokken. Bij 'plankosten' is een verschil van € 126.255 ontstaan en wordt veroorzaakt door het feit dat aanzienlijk minder gemeentelijke apparaatskosten nodig waren/zijn om de invulling van het plangebied tot wasdom te brengen. Om de laatste werkzaamheden uit te kunnen voeren, is de verwachting dat hiervoor nog 12 uur (€ 1.044) aan ambtelijk inzet nodig is. Deze ambtelijk inzet is in het verschil van € 126.255 verwerkt. Doordat de grondexploitatie één kalenderjaar eerder dan de prognose wordt afgesloten, komt één kalenderjaar minder rente aan de grondexploitatie toe. Dit heeft een negatief effect van € 9.284.

### **Risico's en kansen**

De grondexploitatie is per 31 december 2020 afgesloten, waardoor geen risico's en/of kansen meer bestaan. Desondanks bestaat het risico dat het budget 'resterende werken' om de laatste werkzaamheden aan de openbare ruimte binnen het plangebied uit te kunnen voeren niet toereikend is. Daarnaast is het ook niet uit te sluiten dat aanbestedingsvoordeel wordt behaald, waardoor een deel van het budget 'resterende werken' resteert.

### **Stand van zaken/signalerings**

Op 20 april 2021 heeft het college van B&W besloten het voorstel aan de gemeenteraad te doen om de grondexploitatie per 31 december 2020 met een eindresultaat van € 568.724 af te sluiten. Om laatste werkzaamheden aan de openbare ruimte binnen het plangebied te kunnen uitvoeren, is een budget 'resterende werken' van € 46.744 aan de grondexploitatie onttrokken. Deze onttrekking is reeds in het eindresultaat van de grondexploitatie verwerkt. Naar verwachting zijn de laatste werkzaamheden in de tweede helft van kalenderjaar 2021 uitgevoerd.



4.9 Vergulde Hand West 1<sup>e</sup> fase

## Programma

De ontwikkeling van het programma is gestart in 2014.

Het verschil MPG 2021 ten opzichte van het MPG 2020.

kosten	MPG 2020	MPG 2021	verschil
verwervingen	1.924.773	1.924.773	0,00
sloop- en milieu	-	9.905	9.905,00
bouwrijpmaken	44.794	44.794	0,00
woonrijpmaken en kunstwerken	-	-	0,00
plankosten	324.538	344.966	20.428,43
bovenwijks en buiten plan	-	-	0,00
overige kosten	88.500	175.438	86.937,81
<b>totale kosten</b>	<b>2.382.604</b>	<b>2.499.875</b>	<b>117.271,24</b>
<b>opbrengsten</b>			
verkopen	3.591.337	3.329.920	-261.417,38
overige opbrengsten	-	659.408	659.408,13
<b>totale opbrengsten</b>	<b>3.591.337</b>	<b>3.989.328</b>	<b>397.990,75</b>
<b>SALDO NOMINAAL</b>	<b>1.208.733</b>	<b>1.489.452</b>	<b>280.719,51</b>
kosten- en opbrengstenstijging	130.000	130.000	0,00
renteberekening	546.000-	551.000-	-5.000,00
op eindwaarde per 31-12-2026	792.000	1.068.000	276.000,00

## Verschillen analyse

In het verleden hebben bodemonderzoeken in het plangebied van de grondexploitatie plaatsgevonden, maar de resultaten van deze bodemonderzoeken zijn inmiddels gedateerd. Om het beoogd bedrijventerrein mogelijk te maken, dienen de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken te worden geactualiseerd. In de geactualiseerde grondexploitatie van het MPG voor kalenderjaar 2020 was geen budget voor het (laten) uitvoeren van bodemonderzoeken opgenomen. Bij de geactualiseerde grondexploitatie van het MPG voor kalenderjaar 2021 is hiervoor een budget van € 9.905 opgenomen. Het verschil bij 'plankosten' ontstaat door herijking en indexering van de gemeentelijke apparaatskosten alsmede dat de gemeentelijke apparaatskosten naar functies zijn gespecificeerd, waardoor per functie inzicht ontstaat naar de benodigde capaciteit. Voorts is bij de geactualiseerde grondexploitatie een budget van € 15.000 voor het (later) herwaarden van de bouwgrond (taxatie) alsmede een budget van € 12.000 voor het (laten) uitvoeren van een marktonderzoek met betrekking tot de vraag op welke wijze het bedrijventerrein kan worden ingevuld. Bij 'overige kosten' zijn de (eenheids)prijzen voor de zakelijke lasten herijkt en geactualiseerd alsmede is voor tijdelijk beheer (maaiwerk) een budget van € 34.427 opgenomen. De herijking en indexering van de zakelijke lasten alsmede het opnemen van een budget voor tijdelijk beheer leidt tot een verschil van € 86.937. Bij de opbrengsten ontstaat een verschil bij 'verkopen' door herijking en indexering van beoogde verkoopprijzen, waarbij ook de door V&D&G B.V. verschuldigde aan de opbrengsten uit verkoop is onttrokken en bij 'overige opbrengsten' is geplaatst. Mede door de exploitatiebijdrage van V&D&G B.V. aan de opbrengsten uit verkoop te onttrekken en bij 'overige opbrengsten' onder te brengen ontstaat een verschil van € 292.989. Het resterende deel van het verschil (€ 366.419) ontstaat door tijdelijk opbrengsten uit het beschikbaar stellen van het plangebied voor een gronddepot die voor realisatie van de Blankenburgverbinding nodig is. Voor het beschikbaar stellen van het plangebied is in kalenderjaar 2020 een bedrag van € 119.441 ontvangen dat in de jaarrekening van kalenderjaar 2019 is verantwoord en voor kalenderjaar 2021 en 2022 wordt naar verwachting een bedrag van € 246.979 ontvangen.

## Risico's en kansen

De eerste uitgifte is gepland in 2023.

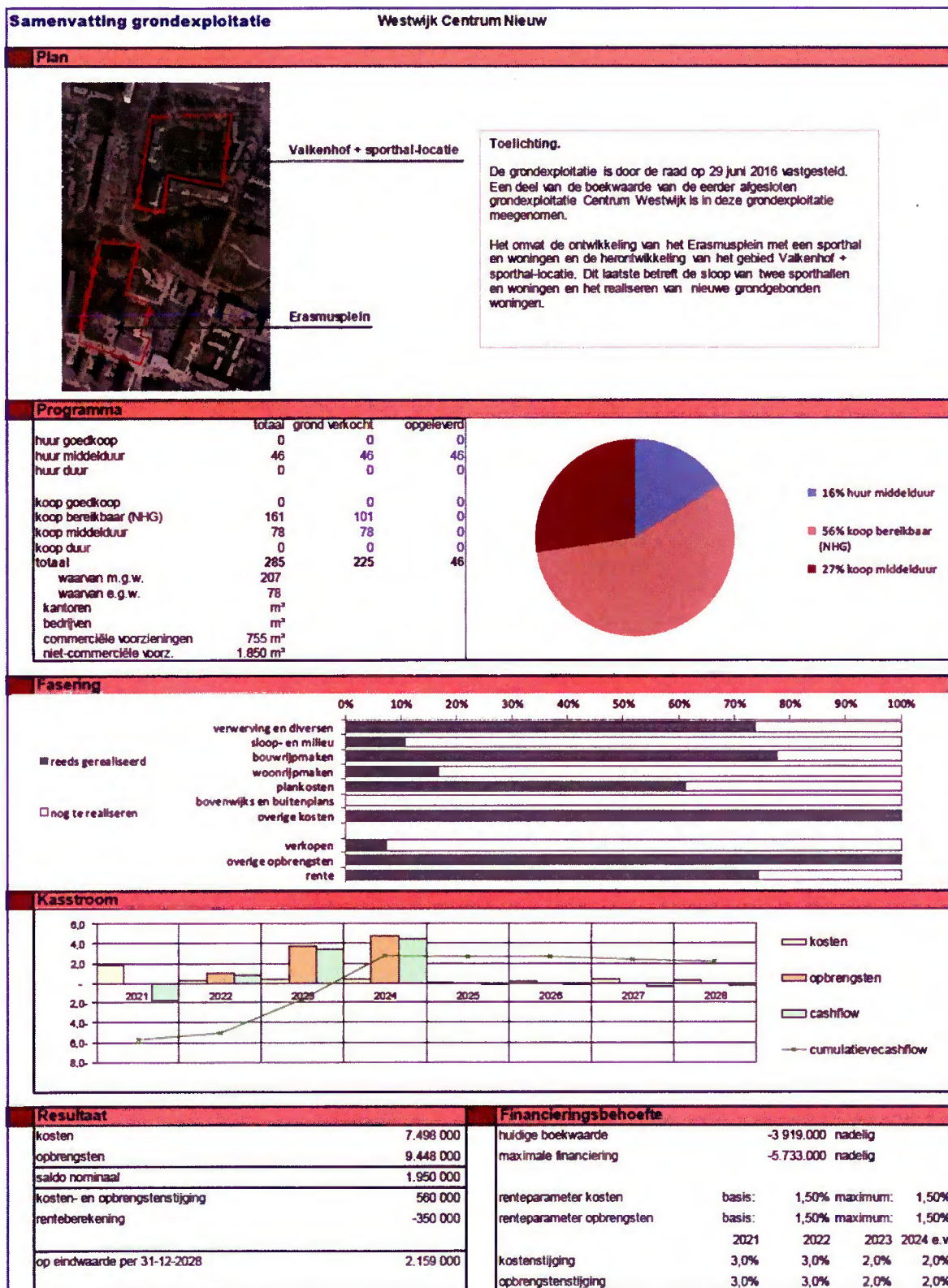
## Stand van zaken/signalerings





De grondexploitatie 'De Vergulde Hand West, fase 1' maakt deel uit van een beoogd bedrijventerrein dat ook nog een tweede en derde fase kent. Uitgangspunt is dat fase 1, en eventueel aangevuld met fase 2 en/of fase 3, door één marktpartij (ontwikkellende partij) wordt gerealiseerd en wordt gezocht naar een potentiële marktpartij voor de realisatie van het beoogd bedrijventerrein. Voor de tussenliggende periode is een deel van het plangebied als gronddepot voor de Blankenburgverbinding beschikbaar (verhuur) gesteld. Vermeld dient te worden dat naast de gemeente ook een derde over een grondpositie binnen het plangebied van de grondexploitatie beschikt.

## 4.10 Westwijk Centrum Nieuw





### Programma

Rondom het Erasmusplein worden 106 appartementen gerealiseerd en ter plaatse van de oude sporthallen/Valkenhof worden er 101 appartementen en 78 eengezinswoningen gerealiseerd. De bouw van de sporthal is gerealiseerd. Voor de locatie oude sporthallen/Valkenhof is in januari 2021 een koop-realisatieovereenkomst gesloten. Er is een heroverweging gaande voor het geplande programma en de daarmee samenhangende opbrengsten.

Het verschil MPG 2021 ten opzichte van het MPG 2020

kosten	MPG 2020	MPG 2021	verschil
verwerkingen	3.439.885	3.439.885	0
sloop- en milieu	831.465	519.240	-312.224
bouwrijpmaken	1.532.525	1.127.424	-405.101
woonrijpmaken en kunstwerken	1.374.687	959.057	-415.630
plankosten	928.617	1.114.512	185.895
bovenwijken en buiten plan	290.000	340.000	50.000
overige kosten	75.000	2.031-	-77.031
<b>totale kosten</b>	<b>8.472.179</b>	<b>7.498.088</b>	<b>-974.091</b>
<b>opbrengsten</b>			
verkopen	8.993.648	9.477.648	484.000
overige opbrengsten	30.000-	30.000-	0
<b>totale opbrengsten</b>	<b>8.963.648</b>	<b>9.447.648</b>	<b>484.000</b>
<b>SALDO NOMINAAL</b>	<b>491.469</b>	<b>1.949.560</b>	<b>1.458.091</b>
kosten- en opbrengstenstijging	431.000	560.000	129.000
renteberekening	443.000-	350.000-	93.000
<b>op eindwaarde per 31-12-2028</b>	<b>480.000</b>	<b>2.159.000</b>	<b>1.679.000</b>

### Verschillen analyse

Na een aanbestedingsprocedure voor de Frank van Borselenstraat is er in januari 2021 een kooprealisatie-overeenkomst afgesloten met een ontwikkelaar. Het hierdoor ontstane voordeel van € 1,7 mln. is in de cijfers van de grondexploitatie verwerkt.

De plankosten zijn – mede op verzoek van de accountant naar aanleiding van de controle in 2019 – geactualiseerd, gespecificeerd en onderbouwd. Tevens is hier een bedrag opgenomen van ca. € 20.000 voor 2021 ten behoeve van stedenbouwkundige ondersteuning.

De raming van het opnieuw aan te leggen parkeerplein achter de winkelvoorziening in het gebied is met € 50.000 verhoogd. Daartegenover staat het wegvallen van de stelpost tijdelijk beheer van ca.

€ 77.000. Deze post is niet meer benodigd. Tevens hebben de parameters zoals vastgelegd in de grondbrief 2021 geleid tot wijzigingen inflatie en rente.

### Risico's en kansen

Op 5 maart 2019 heeft het college besloten afscheid te nemen van Synchron. De betreffende locatie bekend als B4 zal opnieuw in de markt worden gezet met een aangepast Programma van Eisen (PvE). Op de locatie B3 zal de uitbreiding van de AH supermarkt worden gerealiseerd. De woningen boven de winkel zullen niet worden gebouwd. Voor dit plan is in april 2021 een omgevingsvergunning verleend.

### Stand van zaken/signalerings

De bouw van de sporthal met daarbovenop appartementen in de sociale sector is op 5 juli 2018 gestart en is inmiddels gereed. De planontwikkeling voor de overige te verkopen gronden van het Erasmusplein zal opnieuw worden aanbesteed. Voor de ontwikkeling aan de locatie Frank van Borselenstraat heeft de aanbesteding plaatsgevonden en is de koop-realisatieovereenkomst inmiddels ondertekend.

## 5. Overige exploitaties

### I. Park Hoog Lede (erfpachtexploitatie)

#### Algemeen

De ontwikkeling van Park Hoog Lede is geen reguliere grondexploitatie, maar de gemeente heeft hier in 2010 wel een belangrijke grondpositie (het terrein van het voormalige Holy Ziekenhuis) verworven met een hoge boekwaarde. De gronden zijn vervolgens in erfpacht uitgegeven aan de ontwikkelaar Park Hoog Lede BV (PHL), die er een woongebied op is gaan realiseren. Dit is in de economische crisis van 2009 met PHL afgesproken als financieringsconstructie om dit plan van de grond te krijgen. Daarmee is het ook geen reguliere erfpacht. De grondwaarde is als een lening aan PHL te beschouwen. Over die lening betaalt PHL ieder jaar rente, dat is in dit geval de erfpachtcanon. Per verkochte nieuwbouwwoning betaalt PHL de koopsom voor de bloot-eigendom van die woning aan de gemeente, waardoor de nieuwbouwwoning op eigen grond verkocht wordt aan de kopers. Die koopsom bloot-eigendom is de aflossing van de lening. Uiteindelijk is de lening bij de verkoop van de laatste woning helemaal afgelost en de boekwaarde terug naar nul.

Door de crisis bleken de woningen niet snel genoeg te kunnen worden verkocht, waardoor de boekwaarde hoog bleef en daarmee de door PHL te betalen erfpachtcanon ook. Dat leverde grote liquiditeitsproblemen op voor PHL, waardoor de voortgang van het plan in gevaar kwam. In 2015 zijn dan ook aanvullende afspraken gemaakt om de voortgang van deze ontwikkeling te waarborgen en de risico's voor de gemeente te beperken. Deze zijn vastgelegd in een addendum op de koop-/erfpachtovereenkomst uit 2009. De raad is over het addendum geïnformeerd met een raadsmemo van 14 juli 2015. Van de door PHL te betalen erfpachtcanon is een bedrag van maximaal € 2,5 mln. achtergesteld. Hiertoe is in 2015 een verliesvoorziening getroffen.

#### Stand van zaken

Door de aanhoudende crisis bleek het afzettempo minder snel dan volgens de planning van in het addendum was gedacht. Dit betekende dat het maximale bedrag van de achtergestelde canon eerder werd bereikt (1 januari 2018) en dat de canon boven de € 2,5 mln. vanaf dat moment weer door PHL moest worden betaald. Tussen 2018 en 2020 is de verkoop sterk aangetrokken. Met de bouw van de laatste fase van Park Hoog Lede is in 2020 gestart en de 27 woningen worden in 2021 opgeleverd.

#### Boekwaarde

Door de grondtransactie voor de laatste fase (27 woningen) in 2020 is het restant van de lening door PHL afgelost. De boekwaarde per 1 januari 2021 is derhalve nihil.

#### Kansen en risico's.

PHL en de gemeente zijn in overleg om te komen tot een eindafrekening van het addendum. Daartoe wordt het exploitatieresultaat van het woningbouwplan bepaald. Als dat exploitatieresultaat positief is, zal PHL de achtergestelde canon terugbetalen. Bij een exploitatietekort tot € 5 mln. zal PHL een deel van de achtergestelde canon terugbetalen. Bij een exploitatietekort van € 5 mln. of meer behoeft PHL niets terug te betalen en dient de achtergestelde canon door de gemeente te worden kwijtgescholden. De eindafrekening van het addendum zal in 2021 plaats hebben

Boekwaarden				
Overige exploitaties	1-1-2020	1-1-2021	Afwaardering	Mutatie
Park Hooglede	€ 2,33	€ -	-	€ 2,33
<b>Totaal</b>	<b>€ 2,33</b>	<b>€ -</b>	<b>-</b>	<b>€ 2,33</b>

bedragen in mln.



## 6. Financiële consolidatie

Alle grondexploitaties zijn hieronder geconsolideerd. Consolideren betekent het samenvoegen van data tot een financieel totaaloverzicht.

In onderstaande tabel (tabel 4) is de boekwaarde per grondexploitatie per 31 december 2020 opgenomen. Verder zijn de nog te maken kosten en de te realiseren opbrengsten van elk project weergegeven.

	Omschrijving bedragen x € 1.000	Boekwaarde tot 31 december 2020	Nog te maken kosten	te realiseren opbrengsten	Eindwaarde	
					Positief	negatief
1	Marathonweg Noord- Zuidelijk Deel	-5.588.244,00	3.552.238	8.414.011		-726.471
2	Stationsgebied Centrum	-3.023.095,00	461.149	2.978.040		-506.204
3	Schiereiland	-5.654.585,00	2.301.248	5.011.211		-2.944.622
4	DBV Ruytenburch	-1.223.936,49	-	-		-1.223.936
5	Babberspolder - Oost	-3.490.809,61	-	-		-3.490.810
6	De Nieuwe Vogelbuurt	826.326,00	8.924.155	6.047.622		-2.050.207
7	Vrije kavels Hollandiaan	421.615,00	113.563	235.500	543.552	
8	Parc Drieën-Huysen	568.724,49	-	-	568.724	
9	Vergulde Hand West 1e fase	-2.430.138,00	531.709	4.030.119	1.068.272	
10	Westwijk Centrum nieuw	-3.918.821,00	4.969.925	9.053.748	165.002	
		-23.512.964	20.853.987	35.770.251	2.345.550	-10.942.250

Tabel 4 Consolidatie overzicht Grondexploitatiekosten en opbrengsten tot einde looptijd

Voor de grondexploitaties die een negatief eindresultaat hebben, is direct bij de vaststelling een voorziening getroffen.

In het onderstaande overzichten zijn per jaar en per grondexploitatie de benodigde investeringen en (grond)opbrengsten weergegeven. Het doel van deze tabel is inzicht geven in de jaarlijkse financiële stromen. Dit betreft een momentopname en wordt jaarlijks geactualiseerd.

KOSTEN MPG 2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1 Marathonweg Noord zz	€ 87.651	€ 182.034	€ 801.500	€ 555.421	€ 125.777	€ 64.502	€ 207.215	€ 339.255
2 Stationsgebied centrum	€ 63.608	€ 64.840	€ 101.728	€ 45.496	€ 39.385	€ -	€ -	€ -
3 Schiereiland	€ 68.252	€ 1.171.439	€ 165.468	€ 93.629	€ 26.147	€ 17.769	€ 17.988	€ 14.534
4 De Buitenplaats Van Ruytenburch								
5 BPO								
6 HZO	€ 2.530.655	€ 1.434.339	€ 717.784	€ 595.691	€ 1.991.214	€ 917.362	€ 597.382	€ 45.544
7 Vrije Kavels Hollandiaanpad	€ 39.460	€ 89.787	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8 Park Drieën-Huysen								
9 VGH west	€ 57.658	€ 89.003	€ 102.790	€ 73.060	€ 49.523	€ 26.389	€ -	€ -
10 Westwijk Nieuw	€ 1.755.837	€ 244.760	€ 364.693	€ 315.270	€ 66.761	€ 128.140	€ 313.286	€ 226.786
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.603.121</b>	<b>€ 3.276.202</b>	<b>€ 2.253.963</b>	<b>€ 1.678.567</b>	<b>€ 2.298.807</b>	<b>€ 1.154.162</b>	<b>€ 1.135.871</b>	<b>€ 626.119</b>

OPBRENGSTEN MPG 2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1 Marathonweg noord zz	€ -	€ -	€ -	€ 368.076	€ 1.115.204	€ 3.773.855	€ 1.425.245	€ 1.242.795
2 Stationsgebied centrum	€ 678.413	€ -	€ 1.447.707	€ 851.920	€ -	€ -	€ -	€ -
3 Schiereiland	€ -	€ -	€ -	€ 1.237.026	€ 1.115.303	€ 1.115.303	€ 1.115.303	€ 428.276
4 De Buitenplaats Van Ruytenburch								
5 BPO								
6 HZO	€ 1.434.705	€ 1.735.908	€ -	€ 189.761	€ 1.313.558	€ 1.373.690	€ -	€ -
7 Vrije Kavels Hollandiaanpad	€ 235.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8 Park Drieën-Huysen								
9 VGH west	€ 123.489	€ 123.489	€ 686.164	€ 1.386.051	€ 1.399.912	€ 311.014	€ -	€ -
10 Westwijk Nieuw	€ -	€ 1.027.384	€ 3.761.018	€ 4.794.329	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.472.107</b>	<b>€ 2.886.781</b>	<b>€ 5.894.889</b>	<b>€ 8.827.163</b>	<b>€ 4.943.977</b>	<b>€ 6.573.862</b>	<b>€ 2.540.548</b>	<b>€ 1.671.071</b>



RENTE MPG 2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1 Marathonweg noord zz	€ -83.824	€ -88.396	€ -90.422	€ -103.801	€ -108.168	€ -94.949	€ -40.733	€ -23.074
2 Stationsgebied centrum	€ -45.346	€ -36.805	€ -38.329	€ -18.714	€ -6.899	€ -	€ -	€ -
3 Schiereiland	€ -84.819	€ -87.115	€ -105.993	€ -110.065	€ -94.565	€ -79.846	€ -64.378	€ -48.884
4 De Buitenplaats Van Ruytenburch								
5 BPO								
6 HZO	€ 12.395	€ -3.858	€ 607	€ -10.150	€ -16.392	€ -26.802	€ -20.359	€ -29.626
7 Vrije Kavels Hollandiaanped	€ 6.324	€ 9.360	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8 Park Drieënhuizen								
9 VGH west	€ -36.452	€ -36.011	€ -36.034	€ -27.824	€ -8.547	€ 11.581	€ -	€ -
10 Westwijk Nieuw	€ -58.782	€ -86.002	€ -75.552	€ -25.741	€ 41.059	€ 40.674	€ 39.362	€ 35.253
<b>Totaal</b>	<b>€ -290.604</b>	<b>€ -326.827</b>	<b>€ -345.723</b>	<b>€ -296.295</b>	<b>€ -193.612</b>	<b>€ -149.142</b>	<b>€ -86.108</b>	<b>€ -68.331</b>

Saldo MPG 2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1 Marathonweg noord zz	€ -171.475	€ -268.430	€ -891.922	€ -291.146	€ 881.259	€ 3.614.404	€ 1.177.297	€ 880.466
2 Stationsgebied centrum	€ 569.459	€ -101.645	€ 1.307.650	€ 787.710	€ -46.284	€ -	€ -	€ -
3 Schiereiland	€ -153.071	€ -1.258.554	€ -271.461	€ 1.033.332	€ 994.591	€ 1.017.888	€ 1.032.937	€ 364.858
4 De Buitenplaats Van Ruytenburch								
5 BPO								
6 HZO	€ -1.083.555	€ 297.711	€ -717.177	€ -416.080	€ -694.048	€ 429.526	€ -617.741	€ -75.170
7 Vrije Kavels Hollandiaanped	€ 202.364	€ -80.427	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8 Park Drieënhuizen								
9 VGH west	€ 29.379	€ -1.525	€ 547.340	€ 1.285.167	€ 1.341.842	€ 296.206	€ -	€ -
10 Westwijk Nieuw	€ -1.814.619	€ 696.622	€ 3.320.773	€ 4.453.318	€ -25.702	€ -87.466	€ -273.924	€ -191.533
<b>Totaal</b>	<b>€ -2.421.510</b>	<b>€ -716.240</b>	<b>€ 3.295.283</b>	<b>€ 8.032.501</b>	<b>€ 2.451.630</b>	<b>€ 3.270.530</b>	<b>€ 1.318.909</b>	<b>€ 970.021</b>

Tabel 5 Overzicht jaarschijven grondexploitatie totaal



## 7. Kansen en risico's

De hoogte van de totale risicobuffer van de grondportefeuille wordt met de onderstaande formule ingeschat:

(kans)	(gevolg)	(verwachte waarde)
KANS VAN OPTREDEN X	MAXIMAAL RISICOBEDRAG =	RISICOWAARDE

Hierin is:

**Kans van optreden:** de inschatting van de verwachting dat het risico (de kans) zich zal voordoen. De kans van optreden wordt vastgesteld als een percentage.

**Maximaal risicobedrag:** de verwachte omvang/gevolg in euro's bij het voordoen van het risico of de kans.

**Risicowaarde:** het gewogen bedrag dat wordt meegenomen in de risicobuffer.

De risico's zijn te onderscheiden in de "generieke" en de "project specifieke" risico's.

### Generieke risico's

Generieke risico's zijn risico's die wanneer zij optreden, de gehele grondportefeuille kunnen treffen.

Zo kunnen macro economische ontwikkelingen, die leiden tot het aantrekken of afnemen van de woningmarktvraag, leiden tot wijziging in de resultaten.

Bij de generieke risico's zijn risico's met betrekking tot vertraging. In de huidige markt wordt geen risico voorzien van prijsdaling zodat deze niet verder is opgenomen.

### Vertraging

Vertraging	Boekwaarde per 1.1.2021	Vertraging 1 jaar	Vertraging 2 jaar	
bedragen x € 1.000		-0,015	-0,030	Opmerkingen
Marathonweg - Noord (zuid)	€ 5.588.244	€ 83.824	€ 168.905	Zowel één als twee jaar vertraging meegenomen. Nieuwe planvorming wordt afgewacht.
Stationsgebied centrum	€ 3.023.095	€ 45.346	€ 91.373	Zowel één als twee jaar vertraging meegenomen.
Schiereiland	€ 5.654.585	€ 84.819	€ 170.910	Zowel één als twee jaar vertraging meegenomen.
De Buitenplaats Van Ruytenburch	-	€ -	-	
Babberspolder-Oost	-	€ -	-	
De Nieuwe Vogelbuurt	€ -826.326	€ -12.395	€ -24.976	Nieuw fases worden gestart.
Vrije Kavels Hollandiaan	-€ 421.615	€ -6.324	-	één jaar vertraging meegenomen.
Locatie Drieën-Huysen	-	-	-	
Vergulde Hand West 1e fase	€ 2.430.138	€ 36.452	€ 73.451	Zowel één als twee jaar vertraging meegenomen.
Westwijk Centrum Nieuw	€ 3.918.821	€ 58.782	€ 118.446	Zowel één als twee jaar vertraging meegenomen.
	€ 19.366.942	€ 290.504	€ 598.109	

\*Negatief is voordelig

Tabel 6 Overzicht generieke risico's uitgedrukt in vertraging en gevolg

Bij vertraging worden de opbrengsten op een later tijdstip dan geraamd gerealiseerd. Het gevolg is bijkomende rentelasten over de boekwaarde. In de bovenstaande tabel is een doorrekening gemaakt op basis van de huidige boekwaarde met de bijbehorende rentelasten.

De kans van optreden is gesteld op 10%. Daarbij wordt rekening gehouden met een sterke economische periode wat zich vertaalt naar vraag naar woningen. De kans op vertraging vanuit marktgegevens neemt aanzienlijk af.

De maximale risicowaarde bij 2 jaar vertraging komt met gebruik van de formule op:

(Kans)	(gevolg)	(verwachte waarde)
'KANS VAN OPTREDEN X	MAXIMAAL RISICOBEDRAG =	RISICOWAARDE
10%	€ 0,60 mln.	0,06 mln.

### Specifieke risico's

De specifieke risico's kunnen alleen optreden bij het betreffende project.

De actualisatie van de risico's heeft niet geleid tot aanpassingen.

In de onderstaande tabel is een overzicht van de kansen en risico's per grondexploitatie weergegeven.

bedragen x € 1.000	MPG 2021			MPG 2020			
	risico	kans	gewogen waarde (A)	risico	kans	Gesaldeerd gewogen (B)	Vershil gesaldeerd en gewogen waarde (A-B)
De Eilanden	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Marathonweg - Noord (zuid)	€ 0	€ 0	€ 0	€ -219	€ 131	€ -88	€ 88
Stationsgebied centrum	€ -732	€ 414	€ -318	€ -88	€ 336	€ 249	€ -566
Schiereiland	€ -240	€ 585	€ 345	€ -235	€ 585	€ 350	€ -5
De Buitenplaats Van Ruytenburch	€ 0	€ 0	€ 0	€ -19	€ 101	€ 83	€ -83
Babberspolder-Oost	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 23	€ 23	€ -22
De Nieuwe Vogelbuurt	€ -22	€ 0	€ -22	€ -25	€ 0	€ -25	€ 3
Vrije Kavels Hollandiaan	€ -4	€ 0	€ -4	€ 0	€ 0	€ 0	€ -4
Parc Drieën-Huysen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Vergulde Hand West 1e fase	€ -180	€ 0	€ -180	€ -180	€ 0	€ -180	€ 0
Westwijk Centrum Nieuw	€ -123	€ 0	€ -123	€ -855	€ 0	€ -855	€ 733
<b>Overige exploitaties</b>							
Park Hoog Lede	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totaal</b>	<b>€ -1.300</b>	<b>€ 999</b>	<b>€ -301</b>	<b>€ -1.621</b>	<b>€ 1.175</b>	<b>€ -445</b>	<b>€ 144</b>

Tabel 7 Specifieke risico's per te onderscheiden grondexploitatie





Gebied	Soort Risico/Kans	Kans	Risico in euro's x € 1.000	gewogen risico
Marathonweg / Noord (zuid)	Grote verandering aan de Marathonweg	PM	PM	PM
Marathonweg / Noord (zuid)	Mogelijk Pfas op locatie	PM	PM	PM
Stationsgebied centrum	additionele grondwaarde realiseren	45%	-920	-414
Stationsgebied centrum	omzetting grondgebonden naar gestapelde woningen	25%	226	56,5
Stationsgebied centrum	Bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen	45%	1500	675
Stationsgebied centrum	Mogelijk Pfas op locatie	PM	PM	PM
Schiereiland	additionele grondwaarde realiseren	45%	-1300	-585
Schiereiland	Bereikbaarheid woongebied hoog water	0%	-500	0
Schiereiland	archeologische vondsten	20%	75	15
Schiereiland	aanleg kade Maas	45%	500	225
Schiereiland	Mogelijk Pfas op locatie	PM	PM	PM
De Nieuwe Vogelbuurt	Bodemkwaliteit (samen met archeologie) > € 500	10%	100	10
De Nieuwe Vogelbuurt	Archeologie (samen met bodemvervuiling) > € 500	10%	100	10
De Nieuwe Vogelbuurt	Bezwaren tegen uitwerkingsplan	15%	15	2,25
De Nieuwe Vogelbuurt	Mogelijk Pfas op locatie	PM	PM	PM
Vergulde hand West 1e fase	Geen ontwikkelaars voor bedrijfskavels	5%	3600	180
Vergulde hand West 1e fase	Mogelijk Pfas op locatie	PM	PM	PM
Westwijk Centrum Nieuw	Bodemsanering Valkenhof locatie	25%	100	25
Westwijk Centrum Nieuw	Niet tijdig opleveren Cl.Civilislaan	PM	PM	PM
Westwijk Centrum Nieuw	B4 opbrengsten lager	10%	975	97,5
Westwijk Centrum Nieuw	Vertraging door organisatorische per kelen gemeente	PM	PM	PM
Westwijk Centrum Nieuw	Mogelijk Pfas op locatie	PM	PM	PM
Vrije Kavels Hollandiaan	Opnemen en afvoeren vervuilde grond	25%	15	3,75
Vrije Kavels Hollandiaan	Mogelijk Pfas op locatie	PM	PM	PM

Tabel 8 Verklaring soort risico/kans per exploitatiegebied

## Is de aanvraag volledig?

### Volledigheidstoets 3<sup>e</sup> tranche

Vereiste stukken

Vlaardingen-Rivierzone Vlaardingen

Volledigheidseis	Ja	Nee
0a. Omvat de aanvraag minimaal 200 of 500 woningen?	<input type="checkbox"/> 200	<input checked="" type="checkbox"/> 500
0b. Indien 200 woningen: Staat de gemeente op de lijst?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0c. Zo ja bij 0b.: Heeft de gemeente niet eerder een toekenning voor een project met >500 woningen ontvangen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0d. Is de startbouw (vraag 4.1) eerste woningen binnen 3 jaar na toekenning? 2022 of 2023 of 2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0e. Is de voorziene wijziging bestemmingsplan (vraag 6.1) niet van toepassing?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1a. Is een begeleidende aanbiedingsbrief aanwezig?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1b. Is de begeleidende aanbiedingsbrief ondertekend namens college B&W?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1c. Wordt de gevraagde bijdrage genoemd? Of een toezegging dat de cofinanciering wordt geregeld?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2a. Wordt het projectgebied eenduidig aangegeven op het bijgevoegde kaartmateriaal?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2b. Heeft het kaartmateriaal betrekking op het project?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3a. Staan alle vinkjes op het introductieblad op groen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3b. Zijn er geen extra werkbladen aan het document toegevoegd?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3c. Zit de beveiliging nog op de spreadsheet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3d. Komt cel J46 op tabblad 3.1.b overeen met de gevraagde bijdrage in het av formulier (vraag 1.1)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3e. Komt cel L45 op tabblad 3.1.b overeen met het aantal netto toe te voegen woningen in het av formulier (vraag 1.1)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3f. Komt cel N17 op tabblad 3.1.g overeen met de som van het aantal betaalbare woningen in het av formulier (vraag 4.1)? (verschil zit mogelijk in het slopen van betaalbare woningen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3g. Is de compensabele btw (tabblad 3.1.f, kolom I) ingevuld? (ten minste 1 maatregel)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3h. Staat de toe te passen indexatie (kolom J, tabblad 3.1.b) op 2%?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4a. Is het opvraagbare documenten overzicht ingevuld? (minimaal 3 opvraagbare documenten)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5a. Is er een taxatierapport of waardebeoordeling bijgevoegd door een onafhankelijk bureau? Recent?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5b. Heeft het document betrekking op het project?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6a. Zijn er documenten bijgevoegd waaruit waar uit blijkt hoe de woningen en de maatregel(en) ruimtelijk binnen het project zijn ingepast? (stedenbouwkundig plan of ontwerp)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Met opmerkingen **1** (1): Cofinanciering van de gemeente is niet ingevuld

Met opmerkingen **2** (2): Bijlage 4 ontbreekt

Met opmerkingen **3** (3): Zie document "gebiedsvisie"



6b.	Hebben de documenten betrekking op het project?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7a.	Zijn er verklaringen van bij het project betrokken partijen meegestuurd? (optionele bijlage)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8a.	Is de vrije bijlage meegestuurd?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8b.	Zo ja, bestaat deze uit 10 pagina's of minder?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Met opmerkingen 5.12 (4): Meerjaren Programma Grondzaken 2021 heb ik als bijlage 8 gemarkeerd.

<p><b>Opmerkingen</b></p> <p>Opmerkingen en bevindingen over de volledigheid, controlemails of andere aandachtspunten</p> <p>Advies: <b>Onvolledig</b></p> <p>Argumentatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de aanbestedingsbrief ontbreekt de toezegging dat de cofinanciering wordt geregeld.</li> <li>- De gevraagde bijdrage opgevoerd in de indieningsspreadsheet komt niet overeen met de gevraagde bijdrage uit het aanvraagformulier.</li> <li>- Bijlage 4 – Toelichting - Ontbreekt</li> <li>- Een taxatierapport of waardebepaling door een onafhankelijk bureau ontbreekt.</li> </ul>
--

Ondertekening:

Beoordelaar 1

Naam:	5.12e
Datum:	24-09-2021

Beoordelaar 2

Naam:	5.12e
Datum:	27-9-2021



Aan Toetsingscommissie  
Woningbouwimpuls

**Datum**  
24 november 2021

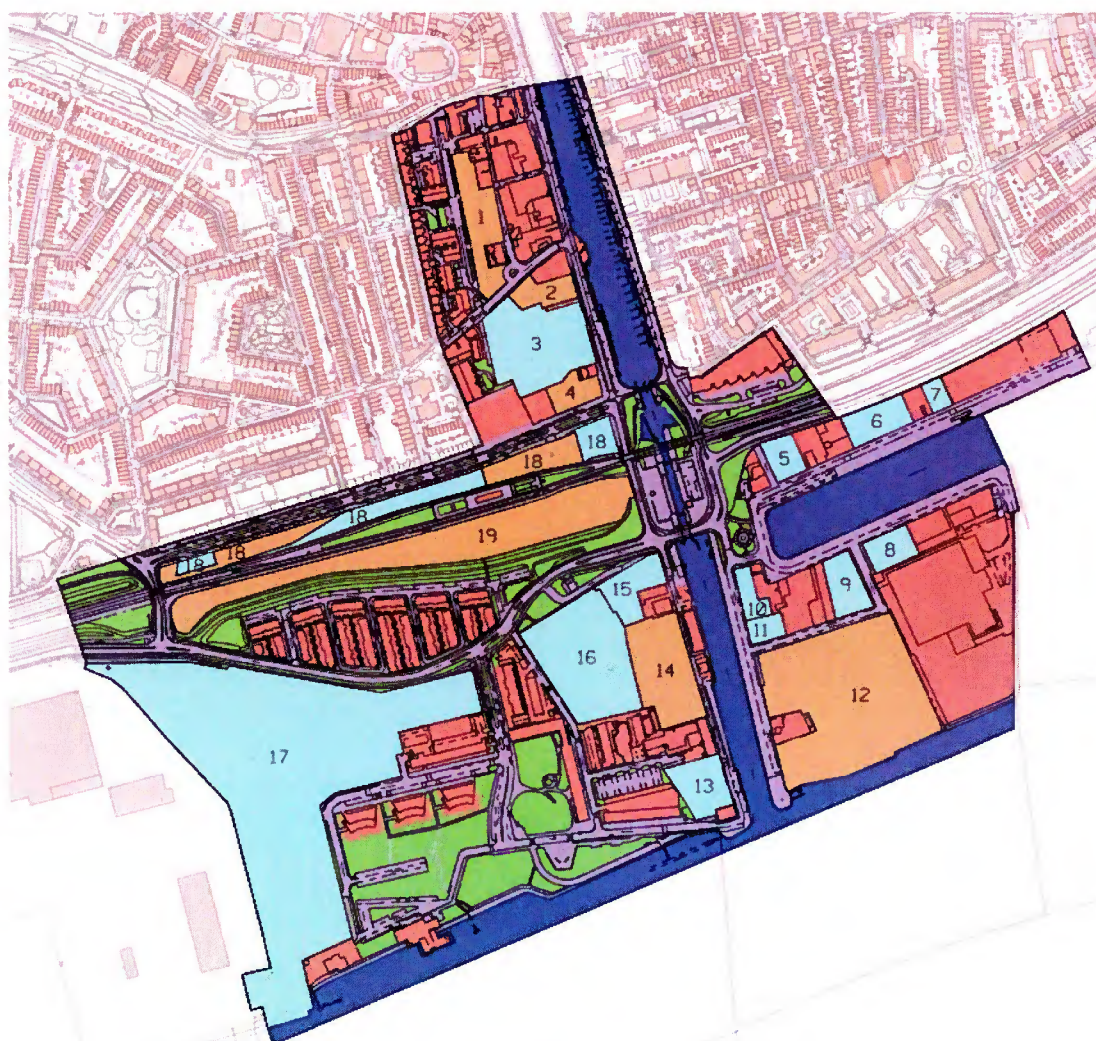
**Onze referentie**  
**3.60**

**Opgesteld door**  
Ambtelijk Secretariaat  
Toetsingscommissie WBI

## Informatieblad

Rivierzone Vlaardingen

Vlaardingen





## Kerngegevens project

<b>Project ID</b>	3.60
<b>Gemeente</b>	Vlaardingen
<b>Project</b>	Rivierzone Vlaardingen
<b>Netto woningen</b>	2.450
<b>Waarvan betaalbaar</b>	59%
<b>Aantal tijdelijke woningen</b>	Nee
<b>Publiek tekort</b>	€ 18.350.000
<b>Gevraagde bijdrage</b>	€ 9.175.000
<b>Urgentiescore</b>	8
<b>Woondeal</b>	zuidelijke Randstad

### Omschrijving van het project

Rivierzone Vlaardingen is een gemengd havengebied met naast havens, ook bedrijven, kantoren en woningen. De laatste decennia is het gebruik minder intensief geworden. Om 2.450 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de Marathonweg (belangrijkste ontsluitingsweg) te optimaliseren voor de toevoeging van de woningen. Ook wordt verwacht dat er veel moet worden gesaneerd op deze locatie. Daarnaast moet walstroom worden aangelegd om het hindergeluid van aggregaten weg te spelen, moeten kades worden opgehoogd om het gebied droog te houden en moet de openbare ruimte worden aangepakt om het gebied geschikt te maken voor het wonen.

De locatie ligt ten zuiden van de historische kern van Vlaardingen en het doel is om dit gebied te ontwikkelen tot een woongebied met onderwijsfunctie (onderwijsfunctie is geen onderdeel van de aanvraag) Het totale plangebied betreft 70 ha, en de aanvraag heeft betrekking tot een ontwikkelgebied van 18 ha.

Het doel is om te beginnen met de bouw van de eerste woningen in 2023. Met de bouw van de laatste woningen wordt gestart in 2027. Er worden dus gemiddeld 490 woningen per jaar aan het project toegevoegd. De ontwikkeling van het projectgebied is nog niet gestart.

Het betreft een deels facilitaire ontwikkeling, waarvoor er samenwerking met marktpartijen wordt gezocht in een traditionele wijze, gecombineerd met een gebiedsbrede overlegstructuur.

### Toelatingseisen van het project

	<b>Voldoet</b>	<b>Opmerking (optioneel)</b>
De aanvraag voldoet aan de 7 gestelde eisen.	Ja	
Afbakening projectgebied (organisatorisch, geografisch en/of financieel).	Ja	

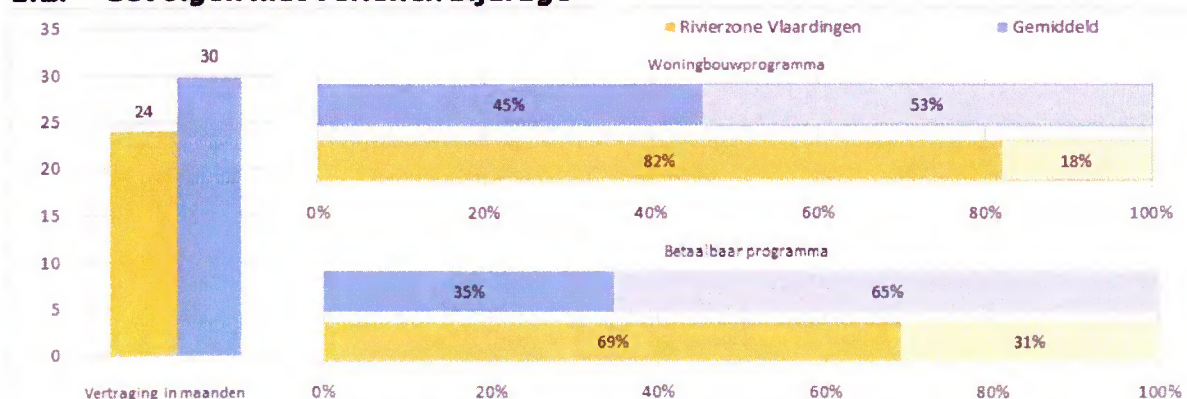
## Criterium 1: Noodzaak van de bijdrage

### 1.1. Realiteitsgehalte tekort

Kosten*		Opbrengsten*	
Maatregelen	€ 20.530.397	Woningen	€ 45.909.120
Infrastructuur	€ 10.806.017	Sociale huurwoning	€ 1.419.120
Bodemsanering	€ -	Midden huurwoning	€ 4.900.000
Hinderuitplaatsing	€ 484.555	Betaalbare koopwoning	€ 15.190.000
Stikstofdepositie	€ -	Overige koopwoning	€ 24.400.000
Openbare ruimte	€ 9.239.825	Kostenverhaal	€ 1.600.000
Verwerving	€ 11.412.250		
Plankosten en kosten VTU	€ 5.332.056		
Bouwrijp maken	€ 6.089.930		
Woonrijp maken	€ 5.496.700		
<b>Publiek Onrendabele Tekort</b>		<b>€ 18.350.000</b>	
<b>Cofinanciering</b>		<b>50%</b>	
<b>Gevraagde bijdrage</b>		<b>€ 9.175.000</b>	
<b>Samenvatting van analyse analistenpool op basis van stoplichten</b>		<b>EINDOORDEEL</b>	
<p>In Vlaardingen - Rivierzone worden 2.450 woningen gerealiseerd, waarvan 1.800 in een actieve ontwikkeling door de gemeente en 650 in een private ontwikkeling. Naast de standaard transformatiekosten die aan de ontwikkeling van 1.800 woningen zijn toe te rekenen vinden er grote ingrepen in de infrastructuur plaats die voor een deel worden toegerekend aan dit gebied. Andere grote ingrepen vinden plaats in de Koningin Wilhelminahaven zoals de realisatie van walstroom, het herstel van kademuuren, het treffen van hoogwater voorzieningen, het realiseren van een voetgangersbrug en de inrichting van de openbare ruimte.</p> <p>De rode score komt doordat de grondopbrengsten significant lager ingeschat worden dan de controle berekening van analist. Verder zijn voor de twee grootste locaties geen taxaties opgesteld, maar wordt de actuele boekwaarde als inbrengwaarde opgevoerd. Ook worden twee vrije kosten posten opgevoerd die geen onderdeel van de aanvraag zouden moeten zijn voor in totaal € 5,7 miljoen (Betreft het opzetten van een informatiepost voor participatie, PR en communicatie van de Rivierzone en herstellen cultureel historisch erfgoed).</p>		<b>Realiteitsgehalte</b>	
		1. (standaard) grondexploitatiekosten	
		2. Kosten maatregelen bijdrage WBI	
		3. Grondopbrengst en overige inkomsten	
		4. Opbrengsten uit kostenverhaal	
		5. Parameters (en fasering)	
		6. Risico's en risicoservering	
		<b>Optimalisaties</b>	
		A. Ruimtegebruik en programma	
		B. Optimalisatie en benutting	

\* Weergave van de belangrijkste en/of grootste kosten en opbrengstenkosten. De volledige begroting is als bijlage 3 aan de aanvraagdocumentatie toegevoegd.

### 1.2. Gevolgen niet verlenen bijdrage\*



\* Het donkergekleurde deel van de balk gaat door indien er geen bijdrage wordt verleend. De additionaliteit van de wbi-bijdrage wordt zichtbaar met het lichtgekleurde deel.



<b><i>Toelichting op vertragingseffect</i></b>
In de derde tranche levert het niet verlenen van een bijdrage 30 maanden vertraging op. Bij Rivierzone Vlaardingen bedraagt de vertraging 24 maanden. De gemeente geeft aan dat die vertraging optreedt, omdat de WBI-bijdrage noodzakelijk is voor de benodigde aanpassingen om het gebied ontsluiting en uitplaatsen hinderactiviteiten (nestgeluid wegspeken door walstroom aan te leggen). Hierdoor loopt het project vertraging op.
<b><i>Toelichting op verschuiving in het woningbouwprogramma en betaalbaarheid</i></b>
Gemiddeld zorgt het niet verlenen van een bijdrage in de derde tranche ervoor dat gemiddeld 45% van het woonprogramma gerealiseerd kan worden en dat 35% van het betaalbare woonprogramma.
Bij Rivierzone Vlaardingen is het effect van het niet verlenen van een bijdrage kleiner dan gemiddeld. De gemeente geeft aan dat bij het niet verlenen van een bijdrage 82% van het woonprogramma gerealiseerd kan worden en dat 69% van het betaalbare woonprogramma gerealiseerd kan worden. De gemeente geeft aan dat dit effect optreedt, omdat er zonder de bijdrage uit de WBI geen ruimte kan worden gemaakt voor de benodigde voorzieningen voor de woningen. Zo zou er meer gebouwd parkeren moeten worden toegevoegd.
<b><i>Toelichting op gevolgen geen bijdrage</i></b>
De WBI-bijdrage geeft de gemeente de mogelijkheid om 450 woningen meer te bouwen in het betaalbare segment. Hiernaast kan de bijdrage zekerheid geven over de betaalbaarheid van die woningen.

### 1.3. Regionaal belang

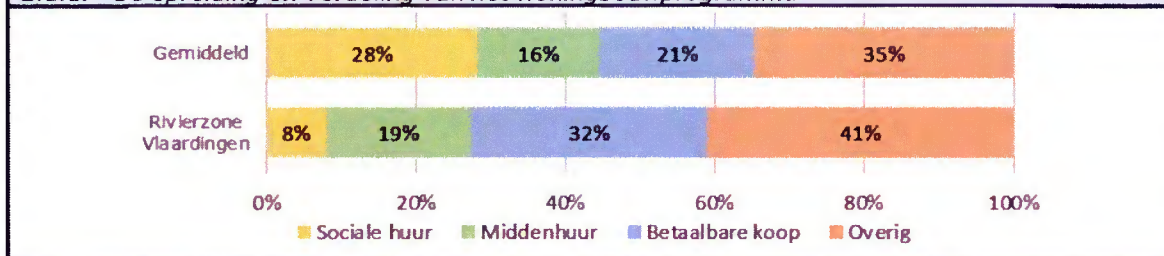
<b><i>Omschrijving van het regionale belang</i></b>
Het is volgens de gemeente in het regionaal belang om de aanwezige infrastructuur beter te gebruiken door hier woningen toe te voegen. De gemeente heeft mede de Woondeal Zuidelijke Randstad ondertekend, en draagt volgens de provincie bij aan het toegankelijk maken van de woningmarkt door betaalbare woningen toe te voegen. Alle planonderdelen zijn afgestemd met de provincie.

<b>Criterium</b>	<b>Overweging</b>
Noodzaak	De businesscase is op onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Dit onder meer vanwege onvoldoende onderbouwing van lage grondopbrengsten, het hanteren van boekwaarden in plaats van taxaties en het onterecht opvoeren van kostenposten. Alles overwegend scoort de aanvraag onvoldoende op het criterium noodzaak.
	De additionaliteit van de bijdrage is op onderdelen duidelijk onderbouwd. Het is duidelijk wat de impact is van het niet verlenen van een bijdrage op het woningbouwprogramma en het betaalbaar programma. De vertraging wordt niet bijzonder hard gemaakt, maar is aannemelijk. Het effect is kleiner dan gemiddeld.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken.

## Criterium 2: Effectiviteit project

### 2.1. Kwantiteit en kwaliteit woningen

#### 2.1.1. De spreiding en verdeling van het woningbouwprogramma



	Woningbouwprogramma	Betaalbaar programma
Minimum	207	130
Mediaan	759	540
Gemiddelde	1.201	751
Maximum	4.056	2.758
Rivierzone Vlaardingen	2.450	1.446

#### 2.1.2. Onderbouwing betaalbaar programma en impact op businesscase en bekostiging publieke voorzieningen

In Vlaardingen is reeds relatief veel sociale huur te vinden. Hierom wordt gefocust op het toevoegen van middenhuur en betaalbare koopwoningen. De WBI maakt het mogelijk om 450 betaalbare woningen meer te realiseren. Die worden toegevoegd rondom het HOV knooppunt.

#### 2.1.3. Maatregelen lange(re) termijn betaalbaarheid

		Sociale huur	Midden huur	Betalbare koop	overig
Huisvestingverordening	Nee				
Prestatieafspraken	Nee				
Uitgifte- of erfpachtovereenkomst	Ja				
Anterieure overeenkomst	Ja				

#### Concrete maatregelen lange(re) termijn betaalbaarheid

De gemeente geeft aan dat er nog geen concrete afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de langdurige betaalbaarheid van het betaalbare woonprogramma. Ze zijn van plan om dit te regelen via de erfpacht- en anterieure overeenkomsten.

#### 2.1.4. Doelgroepen voor te bouwen woningen

Studenten	Nee	0
Starters	Ja	700
Dak- en thuislozen (incl. uitstroom)	Nee	0
Senioren	Ja	500
Senioren met een zorgvraag	Nee	0
Statushouders	Nee	0
Arbeidsmigranten	Nee	0
Anders, namelijk	Nee	

#### Instrumenten die gebruik worden om die doelgroepen te bereiken

Percelen die in handen zijn van de gemeente zullen specifiek worden gemarkeerd richting de bovengenoemde doelgroepen. Hiervoor wordt een communicatie proces worden opgestart. De gemeente wil met het overige bouwprogramma de vrije marktwerking niet verstoren.

### 2.2. Hardheid: zekerheid tijdig realiseren van woningen

#### Planstatus en planologische status

De ruimtelijke, financiële en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkelingen zijn vastgesteld door B&W (6.3)	Nee
Steunverklaringen (financierende) medeoverheden bijgevoegd	Nee
De aanvraag is heeft betrekking tot een reeds lopende grondexploitatie (6.3)	Ja



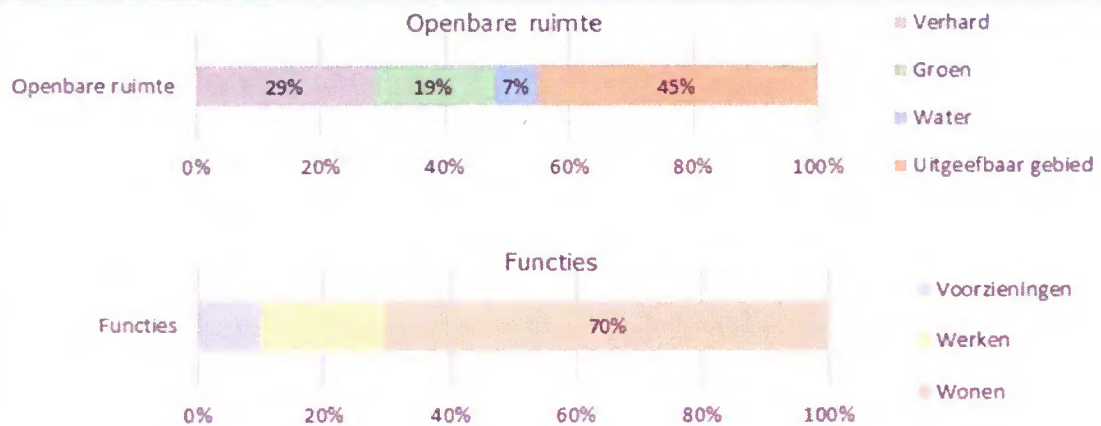
Er is een participatieproces gestart of reeds afgerond (5.1.4; 6.3)	Ja
Er is zekerheid over de tijdige start en afronding van de bouw van het project	Nee
<b>Risicoanalyse*</b>	
De gemeente identificeert omgeving gerelateerde risico's (m.b.t draagvlak, macro-economische risico's, etc.)	Nee
De gemeente identificeert organisatorische risico's (bemensing, organisatorische inrichting van het plan)	Ja
De gemeente identificeert project specifieke risico's	Ja
De gemeente heeft concrete maatregelen in beeld om de geïdentificeerde risico's te ondervangen	Ja
Er zijn concrete afspraken gemaakt met projectpartners over de geïdentificeerde risico's	Nee
<b>Toelichting planstatus</b>	
<p><b>Planstatus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er wordt binnen de aanvraag van <b>slechts een aantal</b> facetten van de planvorming verwacht dat ze vertraging in de planologische procedure en naar een tijdige start bouw kunnen opleveren. Dit onder meer vanwege het feit dat het bestemmingsplan nog niet voorziet in de beoogde ontwikkeling. De gemeente stelt echter dat er, vanwege de al lang durende planvormingsfase er al veel onderzoeken hiervoor zijn afgerond. Ook zijn er deelplannen die al vergesloopt zijn, en waar een reeds anterieure overeenkomsten voor zijn gesloten. Van deze ontwikkelingen wordt verwacht dat in 2023 kan worden begonnen met de bouw van de woningen. De overige percelen starten in de daaropvolgende jaren; het laatste deelplan staat gefaseerd in 2027. Voor een groot deel van het plangebied geldt dat er maatregelen tegen hoog water moeten worden genomen om het gebied geschikt te kunnen maken voor ontwikkeling. Ook moeten er aanpassingen worden gedaan om de milieufacturen van de aanlegplaatsen van schepen te verwijderen. De status van deze benodigde ingrepen wordt niet duidelijk uit de aanvraagdocumentatie.</li> <li>- Een tijdige start bouw is vanwege de vergesloopte deelprojecten redelijk zeker, maar er is nog veel onzekerheid door de rest van de ontwikkeling heen.</li> </ul> <p><b>Risico's:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De opgeleverde risico-indicatie bevestigt dit beeld. De benoemde risico's laten zien dat de gemeente enerzijds voorsortiert op de realisatie van de plannen door na te denken over de gemeentelijke projectorganisatie die nodig is, maar anderzijds erkent dat er nog veel moet worden onderzocht over de benodigde ingrepen die het gebied droog moeten houden en milieufacturen weg moeten nemen.</li> <li>- Hiernaast laten de opgevoerde maatregelen per risico een beperkte mate van projectbeheersing zien. De gemeente voert weinig concrete maatregelen op.</li> <li>- De analisten merken met betrekking tot de risico's in de businesscase het volgende op "Er is sprake van een raming van percentage onvoorzien wat realistische lijkt voor deze fase. Een en ander is wel afhankelijk van de onderliggende ramingen en de aanwezigheid van onvoorzien in deze ramingen."</li> </ul>	

\* Geen risicoanalyse, maar een duiding van de grootste (potentiele) risico's door het ambtelijk secretariaat.

## 2.3. Kwaliteit van de leefomgeving

<b>2.3.1. Kenmerken inrichting plangebied</b>	
% Uitgeefbaar bebouwd	45%
% Uitgeefbaar onbebouwd	55%
Woningen per hectare (ontwikkelgebied)	135
Woningen per hectare (bebouwd ontwikkelgebied)	299
Percentage netto toevoeging binnen vijf jaar.	90%

### 2.3.2. Kenmerken ontwerp plangebied



### 2.3.3. Impressie toekomstige situatie



### 2.3.4. Ruimtelijke onderbouwing

De gemeente heeft de gebiedsvisie Rivierzone Vlaardingen vastgesteld. Er wordt in het gebied ingezet op een aansluiting bij het OV knooppunt. Er wordt geen duidelijke parkeernorm genoemd, maar de ambitie uitgesproken dat parkeren geen dominante factor in de openbare ruimte zou moeten zijn, en dat er mobiliteitshubs moeten worden toegepast.

Er wordt in het plan in het bijzonder rekening gehouden met de waterhuishouding. Hemelwater moet langzaam worden afgevoerd door middel van groene daken, en in een van het riool gescheiden afwateringssysteem.



2.3.5. Toelichting op de mobiliteitsaspecten	EINDOORDEEL	
<p>Gebiedsontwikkeling Rivierzone is een grootschalige binnenstedelijke verdichting waarbij een verouderd havengebied wordt getransformeerd naar hoogstedelijk gemengd woon-werkmilieu. Totaal worden 2.450 woningen toegevoegd op zeer korte afstand van metrostation Vlaardingen Centrum (onderdeel van de Hoekse Lijn). De locatie kent daarmee een zeer goede OV-bereikbaarheid waarbij een palet aan maatregelen wordt beoogd om duurzame mobiliteit te stimuleren en de autoafhankelijkheid te beperken. Desalniettemin zorgt de ontwikkeling voor extra automobilititeit. De aansluitingen op de A20 en A4 kunnen dit mogelijk niet aan.</p>	1. Mobiliteitsprofiel projectniveau.	
	2. Bredere netwerk gevolgen.	
	3. In lijn met lopende MIRT afspraken.	

Criterium	Overweging
Effectiviteit	<p>Binnen dit project maakt het betaalbare programma 59% van het totale woonprogramma uit. Dit is lager dan het gemiddelde van 65%. De maatregelen die worden genomen om de woningen langdurig betaalbaar te houden zijn weinig overtuigend. Er worden geen maatregelen genoemd om de woningen langdurig betaalbaar te houden. De gemeente is dit wel van plan, en meent dat het erfpachtsysteem hiervoor kan worden gebruikt.</p>
	<p>Binnen het project worden van slechts enkele facetten verwacht dat ze een obstakel naar tijdige start bouw zullen vormen. Dit betreft onder meer de reguliere risico's omtrent de planologische procedure, waar al participatieprocessen voor lopen om die risico's in te perken. Er is echter door de looptijd van de rest van het project veel onduidelijkheid omtrent benodigde werkzaamheden voor het geschikt maken van het plangebied (milieucontouren i.v.m. nestgeluid, wegnemen van wateroverlast).</p>
	<p>De kwaliteit van het ruimtelijk ontwerp en het mobiliteitsprofiel is neutraal. De gebiedsvisie (concept) geeft een goed doorkijk in de plannen van de gemeente voor dit gebied, o.a. op de ruimtelijk samenstelling, klimaatadaptatie, en het programma. Energie komt in de documentatie onvoldoende terug. Voor mobiliteit is een aandachtspunt dat door ontwikkeling de aansluitingen op de A20 en A4 dit mogelijk niet aankunnen.</p>

### Criterium 3: Efficiëntie project

#### 3.1. Proportionaliteit van de gevraagde bijdrage

	Per woning	Per betaalbare woning
Minimum	€ 675	€ 1.126
Mediaan	€ 4.748	€ 7.264
Gemiddeld	€ 4.582	€ 7.324
Maximum	€ 17.466	€ 19.407
Rivierzone Vlaardingen	€ 3.745	€ 6.347

	Rivierzone Vlaardingen	Gemiddeld
Cofinanciering in %	50%	53%
Gevraagde bijdrage per additionele woning	€ 20.805	€ 12.787
Gevraagde bijdrage per additionele betaalbare woning	€ 20.549	€ 14.419

#### Indirecte effecten

Het project heeft geen indirecte effecten op andere toekomstige woningbouwlocaties.

Criterium	Overweging
Efficiëntie	De gevraagde bijdrage per (betaalbare) woning is lager dan gemiddeld. De gevraagde bijdrage per additionele (betaalbare woning) is hoger dan gemiddeld. De cofinanciering van het project ligt onder het gemiddelde. De efficiëntie van dit project is neutraal.
	Er is geen sprake van maatregelen die een effect hebben op woningbouwprojecten buiten het projectgebied.



**Bijlage 1**  
**Project vergeleken met gemiddelden**  
**eerste drie tranches**

**Vlaardingen**  
Rivierzone  
Vlaardingen

	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	
<b>Algemeen</b>				
Totaal aantal woningen	87.912	79.731	78.041	2.450
Gemiddeld aantal woningen	1.691	1.504	1.201	
Betaalbare woningen	56.543	52.175	48.825	1.446
Bijdrage per woning	€ 6.062	€ 5.304	€ 4.582	€ 3.745
Bijdrage per betaalbare woning	€ 9.425	€ 8.106	€ 7.324	€ 6.347
<b>Noodzaak bijdrage</b>				
PORT	€ 1.209.651.461	€ 983.445.317	€ 772.106.435	€ 18.350.000
Gevraagde bijdrage per tranche	€ 532.945.945	€ 422.909.039	€ 357.575.300	
Gemiddelde gevraagde bijdrage per project	€ 10.248.960	€ 7.979.416	€ 5.501.158	€ 9.175.000
Vertraging in maanden zonder WBI	23	25	30	24
Aandeel woningen zonder WBI	48%	57%	45%	82%
Aandeel betaalbare woningen zonder WBI	36%	34%	36%	69%
<b>Effectiviteit</b>				
% betaalbaar	64%	66%	65%	59%
<i>Sociale huur</i>	29%	29%	28%	8%
<i>Middenhuur</i>	20%	17%	16%	19%
<i>Betaalbare koop</i>	64%	22%	21%	32%
Bebouwd	44%	43%	57%	55%
Onbebouwd	46%	49%	41%	45%
<i>Verharding</i>	53%	55%	29%	29%
<i>Groen</i>	31%	30%	25%	19%
<i>Water</i>	5%	8%	3%	7%
<b>Efficiëntie</b>				
PORT/woning	€ 13.760	€ 12.334,54	€ 9.893,60	€ 7.489,8
PORT/betaalbare woning	€ 21.393	€ 18.849	€ 15.814	€ 12.690
Gemiddelde cofinanciering	56%	57%	54%	50%

# ADDITIONELE ANALYSE (TWEEDE RONDE)

## PROJECTENMERKEN

- Kenmerk:
- Aanvrager woningbouwimpuls:
- Projectnaam:
- Plaats:

3.60
Gemeente Vlaardingen
Rivierzone
Vlaardingen

## Beoordeling

Datum opstellen:

21 oktober 2021

Bureau:

512i

Analist:

512e

Peerreview

Datum:

0 januari 1900

Bureau:

Reviewer:

## OVERALL OORDEEL REALITEITSGEHALTE PORT:

### REALITEITSGEHALTE HOOFDONDERDELEN SAMENVATTING

	Eind oordeel	Initieel oordeel
1. (STANDAARD) GRONDEXPLOITATIEKOSTEN		
2. KOSTEN MAATREGELEN BIJDRAGE WI		
3. GRONDOPBRENGSTEN EN OVERIGE INKOMSTEN		
4. OPBRENGSTEN UIT KOSTENVERHAAL		
5. PARAMETERS (EN FASERING)		
6. RISICO'S EN RISICORESERVERING		
A. RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA		
B. OPTIMALISATIE BENUTTING		

Handmatig invullen  
(niet getypeerd aan bladen)

## EINDOORDEEL PROJECT (NA ADDITIONELE INFORMATIE)

Rivierzone

In het Project Vlaardingen - Rivierzone worden 2.450 woningen gerealiseerd. 1.800 woningen worden gerealiseerd in een actieve ontwikkeling door de gemeente en de gemeente faciliteert de private ontwikkeling van nog eens 650 woningen. Naast de standaard transformatiekosten die aan de ontwikkeling van 1.800 woningen zijn toe te rekenen vinden er grote ingrepen in de infrastructuur plaats die voor een deel worden toegerekend aan dit gebied. Andere grote ingrepen vinden plaats in de Koningin Wilhelminahaven zoals de realisatie van walstroombaan, het herstel van kademuuren, het treffen hoogwater voorzieningen, het realiseren van een voetgangersbrug en de inrichting van de openbare ruimte.

Het initieel oordeel is dat de aanvraag naar verwachting niet reëel is.

Aan de kostenkant wordt dat veroorzaakt door een niet onderbouwde inbrengwaarde, waarschijnlijk te hoge civieltechnische kosten en te hoge plankkosten mede door de inrichting van een projectbureau.

Aan de opbrengsten kant zijn de grondopbrengsten aanmerkelijk lager dan dat de verwachting zou zijn. Dit kan komen omdat de kosten van parkeren verdisconteerd zijn in de grondprijzen maar dat is niet te herleiden met het ontbreken van een toelichting.

Het eindoordeel is dat de aanvraag niet realistisch is.

Belangrijkste oorzaak hiervoor is dat de grondopbrengsten significant lager ingeschat worden dan de controle berekening van analist.

Op de overige onderdelen zoals de standaard grondexploitatiekosten, de Maatregelen WI en de opbrengsten uit kostenverhaal zijn ook in de tweede ronde onvoldoende onderbouwingen aangeleverd om de aanvraag te kunnen toetsen.

Binnen de standaard grondexploitatie kosten worden geen van de verwervingen op een juiste manier onderbouwd en worden daarnaast twee vrije kosten posten opgenomen die geen onderdeel van de aanvraag zouden moeten zijn. Dit versterkt het niet realistische beeld dat al volgt uit de grondopbrengsten.

1. Ruimtegebruik en programma  
"Was -> wordt" of "geen wijzigingen"

2. Standaard grondexploitatie kosten  
"Was -> wordt"  
Geen oordeel mogelijke

Wordt:

Voor de twee grootste locaties zijn geen taxaties opgesteld maar wordt de actuele boekwaarde als inbrengwaarde opgevoerd. Dit voldoet niet aan de systematiek zoals deze voor de WBI geformuleerd is. Voor analist is het niet te beoordelen of de boekwaarde een realistische benadering van de de actuele waarde dan wel de marktwaarde in huidige staat.

De overige ramingen zijn gebaseerd op eenheidsprijzen en normgetallen zonder een nadere onderbouwing. Ook blijkt niet over welk gedeelte van het plangebied deze normbedragen per m2 worden berekend. De normgetallen als zodanig passen binnen de gestelde kaders van de WBI maar het blijft onduidelijk of de investeringen ook toe te rekenen zijn aan de geschatte ontwikkelingen.

De plankosten zijn geraamd door deze voor meerdere projecten afzonderlijk te ramen en dan bij elkaar op te tellen. Deze methode van ramen leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een te hoge raming van de plankosten.

Onder de vrije kostenpost is een raming van het herstellen van historische erfgoed opgenomen. Deze kosten maken geen onderdeel uit van de Kostensoorten lijst. Bovenop de reeds vermoedelijk al hoog ingeschatte kosten is daarnaast een projectbureau geraamd die de plankosten nog verder opvoeren.

Het onderdeel standaard grondexploitatie kosten blijft daarmee niet te beoordelen maar het gevoel van analist zegt dat deze kosten te hoog ingeschat zijn.

3. Kosten maatregelen WBI  
"Was -> wordt"  
geen oordeel mogelijk

Wordt:

De aansluiting tussen de onderbouwing van de toegerekende percentages in bijlage 4 en het excel model zijn niet te maken. Waardoor het voor analist zonder aanvullende documentatie niet mogelijk is een oordeel te hebben over deze post.

Het lijkt alsof deze maatregelen toebedeeld worden aan de nieuwe ontwikkelingen en dat de bestaande stad daarin niet meegenomen worden. Als dat zo is dan is sprake van een incorrecte toedeling.

4. Grondopbrengsten en overige inkomsten  
"Geen wijzigingen"

5. Opbrengsten uit kostenverhaal  
"geen wijzigingen"

6. Parameters en fasering  
"geen wijzigingen"

7. Risico's en risicoreservering  
"geen wijzigingen"

8. Optimalisatie benutting  
"geen wijzigingen"



# BEVINDINGEN ANALISTENPOOL (EERSTE RONDE)

## PROJECTKENMERKEN

- Kenmerk:
- Aanvrager woningbouwimpuls:
- Projectnaam:
- Plaats:

3.60
Gemeente Vlaardingen
Rivierzone
Vlaardingen

## Beoordeling

- Datum opstellen:
- Bureau:
- Analist:
- Peerreview
- Datum:
- Bureau:
- Reviewer:

28 september 2021
5121
512e
5 oktober 2021
5121
512e

## OVERALL OORDEEL REALITEITSGEHALTE PORT:

### REALITEITSGEHALTE HOOFDONDERDELEN

SAMENVATTING	
1. (STANDAARD) GRONDEXPLOITATIEKOSTEN	
2. KOSTEN MAATREGELEN BIJDRAGE WI	
3. GRONDOPBRENGSTEN EN OVERIGE INKOMSTEN	
4. OPBRENGSTEN UIT KOSTENVERHAAL	
5. PARAMETERS (EN FASERING)	
6. RISICO'S EN RISICORESERVERING	
A. RUIMTEGEbruik EN PROGRAMMA	
B. OPTIMALISATIE BENUTTING	

## EINDOORDEEL PROJECT

Rivierzone

Het eindoordeel is dat de aanvraag naar verwachting niet reeel is.

Aan de kostenkant wordt dat veroorzaakt door een niet onderbouwde inbrengwaarde, naar waarschijnlijkheid te hoge civieletechnische kosten en te hoge plankkosten mede door de inrichting van een projectbureau.

Aan de opbrengsten kant zijn de grondopbrengsten aanmerkelijk lager dan dat de verwachting zou zijn. Dit kan komen omdat de kosten van parkeren verdisconteerd zijn in de grondprijzen maar dat is niet te herleiden met het ontbreken van een toelichting.

### Algemene toelichting

Het plan is moeilijk te beoordelen omdat de verplichte bijlagen 4 en 5 ontbreken.

Bij iedere beoordeling mist daardoor de achtergrond en de mogelijkheid een goede toets uit te kunnen voeren.

Of de nadere onderbouwingen moeten geleverd worden om zodoende alsnog tot een beoordeling te komen of het project dient te worden afgewezen. De huidige beoordeling biedt daar aanknopingspunten voor als gekeken wordt naar de grondopbrengsten en de civieletechnische kosten en de opbrengsten uit kostenverhaal.

### 1. Ruimtegebruik en programma

Op het ruimtegebruik kunnen geen aanvullende opmerkingen gemaakt worden. Dat lijkt realistisch.

### 2. Standaard grondexploitatiekosten

Bij iedere beoordeling mist de toelichting en daardoor de achtergrond en de mogelijkheid een goede toets uit te kunnen voeren.

Daarnaast lijkt de civieletechnische kosten hoog omdat naar verwachting niet het volledige plangebied op te schop zal gaan. Als dat wel zo is dan is het waarschijnlijk niet alleen aan de nieuwbouw toe te rekenen. Maar zonder toelichting is dat niet te beoordelen.

De plankosten zijn daarnaast hoog vergeleken met wat gangbaar zou zijn voor een dergelijke ontwikkeling en daar worden dan de kosten van het projectbureau nog niet eens in meegenomen. Daarmee lijken deze kosten niet acceptabel.

### 3. Kosten maatregelen WBI

Zonder nadere toelichting zijn deze posten inhoudelijk niet te beoordelen.

De geraamde bedragen voor de benoemde onderdelen zouden passend kunnen zijn maar dat is afhankelijk van de beoordeling van de noodzakelijk activiteiten en de raming.

### Toepassing PPT

er ontbreekt een onderbouwing van de PPT criteria omdat er specifieke percentages van toepassing zijn lijkt het alsof er wel een onderbouwing van is.

Daar waar percentages als 100%, 75% en 50% worden gehanteerd, wordt op voorhand getwijfeld aan de juistheid van de toepassing van de PPT criteria.

Daarnaast zullen veel investeringen voor grote delen ook van toepassing zijn op de reeds bestaande stad en dat zal van grote impact zijn op de toerekenbaarheid van deze kosten aan de Rivierzone.

### 4. Grondopbrengsten en overige inkomsten

De grondopbrengsten per woning lijken erg conservatief ingeschat. Dit komt nog niet zo zeer tot uitdrukking in de verwachte VON prijzen als wel in de gehanteerde bouwkosten om te komen tot een grondwaarde. Onduidelijk is of wellicht het realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen daar een onderdeel van zijn. Deze zijn in ieder geval niet apart in de berekening opgevoerd.

Van de post depreciatie erfpachtgronden mist iedere vorm van onderbouwing en deze post kan op deze manier niet gehonoreerd worden.

### 5. Opbrengsten uit kostenverhaal

Zonder onderbouwing is op basis van expert judgment geen beoordeling te maken van het kostenverhaal.

Ten opzichte van de kosten die gemaakt worden, wordt het kostenverhaal als zeer summier beoordeeld.

### 6. Parameters en fasering

Parameters

De parameters en verhouding zijn passend bij de tijd en de voorliggende opgave.

### Opbouw fasering

Gegeven de opgave is het reeel te veronderstellen dat er eerste aanzienlijk kosten gemaakt zullen worden voordat de eerste opbrengsten kunnen worden gerealiseerd.

### 7. Risico's en risicoreservering

Er is sprake van een raming van percentage onvoorzien wat realistische lijkt voor deze fase. Een en ander is wel afhankelijk van de onderliggende ramingen en de aanwezigheid van onvoorzien in deze ramingen.

### 8. Optimalisatie benutting

Er zijn verschillende optimalisaties verkend en beschreven.

De optimalisatie in het programma voor terug te gaan naar 50% betaalbaar ipv 59% betaalbaar is niet uitgewerkt. Wellicht kan de hiervan ook plaatsvinden aan de hand van de opgevraagde documenten.

Daarnaast wordt van vele infrastructurele ingrepen aangegeven dat:

Ook de op termijn noodzakelijk aanpassing van de ontsluitingswegen kunnen dan niet allemaal worden doorgevoerd, waardoor er eerder congestie op de ontsluitingswegen kan ontstaan waardoor weer meer weerstand vanuit de omgeving kan komen dat vervolgens weertot vertraging kan leiden van de locatieontwikkeling van de Rivierzone.

Als dergelijk ingrepen vanuit verkeer en vervoer niet noodzakelijk zouden zijn dan gaat hierin ook een optimalisatieschul die niet beschreven is.

Op te vragen documenten en/of vragen n.a.v. eerste beoordelingsronde:

1. Wij ontvangen graag de verplichte bijlage 4 en 5

## A. RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA

RUIMTEGEBRUIK						
<b>Kengetallen project:</b> 	<b>Ruimtegebruik elementen</b>	<b>Bestaande situatie</b>		<b>Toekomstige situatie</b>		
	Plangebied in m²	700.531 m²		700.531 m²		
	Te handhaven	518.722 m²		518.722 m²		
	Ontwikkeld gebied in m²	181.809 m²		181.809 m²		
	Uitgeefbaar	78%		43%		
	Openbare ruimte	22%		55%		
	Verharding	29%		29%		
	Groen	19%		34.998 m²		
	Water	7%		12.999 m²		
<b>Ruimtelijke dichtheden:</b>	<b>Grondslag ruimtelijke dichtheden</b>	<b>Plangebied</b>		<b>Ontwikkeld geb.</b>		<b>Op de kavel</b>
	Aantal woningen/ha.	135 won/ha		299 won/ha		126 won/ha
	Aantal woningen/ha. (incl. renovatie woningen)	33 won/ha		135 won/ha		331 won/ha
	Floor Space Index (FSI) bovengronds					1,3
	Floor Space Index (FSI) boven- en ondergronds					1,3
						4,0
						165 won/ha
						236 won/ha

PROGRAMMA ONTWIKKELING						
<b>Opbouw bouwvolume</b>	<b>Totaal ontwikkelgebied</b>		<b>Ontwikkeld gebied(en) publiek</b>		<b>Ontwikkeld gebied(en) privaat</b>	
Te slopen bebouwing oppervlakte (m² bvo)	0 m² bvo		216.730 m² bvo		0 m² bvo	
Bouwvolume bovengronds (totaal)						
Bouwvolume ondergronds (totaal)						
<b>Bouwvolume nieuw woonprogramma (totaal)</b>	<b>2.450 won.</b>		<b>120 m² bvo</b>	<b>1.800 won.</b>	<b>630 won.</b>	
- Bouwvolume wonen MGZ (totaal)	2.114 won.		121 m² bvo	1.673 won.	441 won.	
* Bouwvolume MGZ sociale huur	195 won.		85 m² bvo	120 won.	75 won.	
* Bouwvolume MGZ middenhuur	394 won.		105 m² bvo	274 won.	120 won.	
* Bouwvolume MGZ betaalbare koop	667 won.		110 m² bvo	546 won.	141 won.	
* Bouwvolume MGZ vrije sector	858 won.		140 m² bvo	733 won.	105 won.	
- Bouwvolume wonen EGZ (totaal)	336 won.		119 m² bvo	127 won.	209 won.	
* Bouwvolume EGZ sociale huur	0 won.		0 m² bvo	0 won.	0 won.	
* Bouwvolume EGZ middenhuur	80 won.		0 m² bvo	0 won.	80 won.	
* Bouwvolume EGZ betaalbare koop	94 won.		110 m² bvo	70 won.	24 won.	
* Bouwvolume EGZ rij vrije sector	129 won.		129 m² bvo	57 won.	105 won.	
* Bouwvolume EGZ 2-1 kap vrije sector	162 won.		0 m² bvo	0 won.	n.v.t.	
* Bouwvolume EGZ vrijstaand vrije sector			0 m² bvo	0 won.	n.v.t.	
<b>Bouwvolume niet-wonen</b>	0 m² bvo		n.v.t.	0 m² bvo	n.v.t.	
<b>Bouwvolume parkeren (encl. maaiveld parkeren)</b>			0 m² bvo	0 stuks	0 m² bvo	
- Bouwvolume parkeren ondergronds	0 m² bvo		0 m² bvo	0 stuks	0 m² bvo	
- Bouwvolume parkeren bovengronds	0 m² bvo		0 m² bvo	0 stuks	0 m² bvo	
- Maaiveld parkeren op de kavel	0 m²		0 m²	0 stuks	0 m²	

TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST		RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA	
Ruimtegebruik en programma lijken oké voor zo ver dat op basis van de excel sheet te beoordelen is zonder aanvullende toelichting		<b>REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL</b> 	
		<b>Ruimtegebruik</b> - Ruimtegebruik publiek ontwikkelgebied - Ruimtegebruik privaat ontwikkelgebied <b>Programma (woninggrootte, samenstelling, etc.)</b> - Woonprogramma MGZ - Woonprogramma EGZ - Overig programma - Parkeerprogramma	
		1 zwart, 2 rood, 3 oranje, 4 groen	



## 1. (STANDAARD) GRONDEXPLOITATIEKOSTEN

### INBRENGWAARDE / VERWERVINGSKOSTEN

INBRENGWAARDE		Totaal te slopen bebouwing		0 m² bvo
Verwervingskosten / inbrengwaarde bestaand	€	11.412.250	totaal	0 m² bvo
- Bestaande bebouwing	0 m² bvo €	-	per m² bvo	0 m² bvo
- Bestaand uitgeefbaar	141.811 m² €	80	per m²	0 m² bvo
- Ontwikkelgebied	181.809 m² €	63	per m²	0 m² bvo

### CIVILTECHNISCHE INVESTERINGEN IN BUSINESS CASE

CIVILTECHNISCHE BOUWKOSTEN	Totaal		Bestaande situatie		Toekomstige situatie	
	Totaal bedrag	Ontwikkel gebied	Te slopen bebouwing	Uitgeefbaar gebied	Bestaande openbare ruimte	Uitgeefbaar gebied
Grond		181.809 m²	0 m² bvo	141.811 m²	38.998 m²	81.814 m²
Standaard sanering en bodemverbetering	€ 1.248.551	€ 6,86 / m²	€ 0,00 / m² bvo	€ 6,79 / m²	€ 11,17 / m²	
Standaard slooppkosten	€ 532.808	€ 2,93 / m²	€ 0,00 / m² bvo	€ 3,26 / m²	€ 13,32 / m²	
Kosten bouwrijp maken	€ 6.009.930	€ 33,50 / m²				
W	€ 5.496.700	€ 30,23 / m²				
Totaal civieltechnische kosten	€ 13.345.989	€ 73,52 / m²				

	Totaal bedrag	Totaal CT-kosten per m² open gebied	Saneringskosten per m² open gebied	Slooppkosten per m² bvo	Bouwrijp maken per m² open gebied	Woonrijp maken per m² openbare r.
Teruggerekende eenheidsprijzen indiening	€ 12.833.181	€ 73,52 / m²	€ 6,86 / m²	€ 0,00 / m² bvo	€ 33,50 / m²	€ 54,97 / m²
Onderkant bandbreedte*	€ 10.882.428	€ 59,86 / m²	€ 6,86 / m²	€ 25,00 / m² bvo	€ 20,00 / m²	€ 60,00 / m²
Bovenkant bandbreedte*	€ 23.518.154	€ 129,36 / m²	€ 8,86 / m²	€ 30,00 / m² bvo	€ 60,00 / m²	€ 150,00 / m²

\* Indicatieve bandbreedte vooraf afgestemd in analistenpool

Casus specifiek

### PLANKOSTEN IN BUSINESS CASE

PLANKOSTEN		van de CTW kosten		2.450 0 nieuwbouw woningen	
Plankosten en kosten VTU	€ 5.332.058	39,89%	van de CTW kosten + maatregelen uit		
	€ 5.332.058	15,73%	per nieuw te realiseren woning		
	€ 5.332.058	€ 2,176			
Indicatie bandbreedte realistische kosten voorbereiding en toezicht uitvoering*	€ 1.805.919	tot	€ 2.673.190	12,00%	tot
Indicatie bandbreedte restant t.b.v. planontwikkelingskosten en onderzoek	€ 3.728.137	tot	€ 2.658.850	27,89%	tot
Indicatie bandbreedte restant t.b.v. planontwikkelingskosten en onderzoek	€ 3.728.137	tot	€ 2.658.850	€ 1.522 per won.	tot

\* Indicatieve bandbreedte vooraf afgestemd in analistenpool

€ 1.085 per won.

### OVERIGE KOSTEN

TUDELIJKE EXPLOITATIE	
Kosten tijdelijke exploitatie	€ -
NIET VERREKENBARE / COMPENSABELE BTW	
W	€ -
VRIJKE KOSTENPOSTEN	
Archeologie en bijdragen instandhouding cultureel-historisch erfgoed	€ 2.828.000
Projectbureau Rivierzone	€ 2.900.000

### TOELICHTING BEWONINGEN ANALIST

TOELICHTING BEWONINGEN ANALIST	(STANDAARD) GRONDEXPLOITATIEVE KOSTEN
Verwerving Er ontbreekt een onderbouwing van de ingebrachte gronden zowel in m² als in prijs	REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL
Sanering De kosten van de sanering lijken geëstrapoleerd op basis van eerdere saneringen in dit gebied. Op basis van expert judgement worden deze niet als hoog edoch eerder te laag verondersteld	- Inbrengwaarde / verwervingskosten ●
Sloop Een onderbouwing en toelichting ontbreekt. De huidige slooppkosten worden voor een gebied met een omvang als dat van de rivierzone als laag verondersteld	- Stand. Sanering/bodemverbetering ●
Kosten BWRM De kosten van BWRM vallen binnen de bandbreedte die per m² is opgegeven. Deze bandbreedte zijn echter van toepassing in greenfields en niet van toepassing voor de gebieden waar bestaand stedelijk gebied omgezet wordt in nieuw ingericht stedelijk gebied. Daar zal het zo zijn dat niet iedere m² van het bestaande gebied zal worden aangepakt. Daarmee komt de prijs per m² vermoedelijk hoger uit dan de nu berekende prijs in dit model. Naar alle waarschijnlijkheid komen we daarmee buiten de acceptabele bandbreedte. De juistheid hiervan zal moeten worden aangetoond met een raming van de kosten	- Standaard Slooppkosten ●
Plankosten De plankosten gaan buiten de daarvoor gehanteerde bandbreedte. De juistheid hiervan zal moeten worden aangetoond met een raming van de kosten	- Kosten bouwrijp maken ●
Vrijekostenposten Archeologie en bijdragen instandhouding cultureel-historisch erfgoed Er zijn geen nadere onderbouwingen geleverd van deze post waardoor deze post niet te beoordelen is	- Plankosten en kosten VTU ●
Projectbureau De kosten van het projectbureau horen toe aan de plankosten. Juist deze plankosten raming gaat al buiten de daarvoor gestelde bandbreedtes. Het toevoegen van een projectbureau verzaagd deze kosten eens te meer.	- Kosten tijdelijke exploitatie ●
	- Niet-verrekenb./compensabele BTW ●
	- Archeologie en bijdragen instandhouding ●
	- Projectbureau Rivierzone ●

1 zwart, 2 rood, 3 oranje, 4 groen

## 2. KOSTEN MAATREGELEN BIDRAGE WI

00000  
KOSTEN MAATREGELEN

### KOSTEN MAATREGELEN (3.1.1)

Er is sprake	Categorie van maatregelen	Omschrijving / titel	Bovenpland	Kosten van de maatregel exclusief btw	Aandeel toerekenbaar	Aan het project toe te rekenen kosten exclusief btw <sup>1</sup>	Beoordeling realiteitsgehalte per maatregel
	A	Infrastructuure ontwikkeling / bereid Koningin Wilhelminahaven doorsteek	Nee	466.205	100%	466.205	●
	B	Infrastructuure ontwikkeling / bereid Sluisplein-Oost	Nee	675.605	52%	349.374	●
	C	Infrastructuure ontwikkeling / bereid Sluisplein (overig)	Ja	344.494	52%	178.147	●
	D	Infrastructuure ontwikkeling / bereid Marsthorweg 2x tweebaansweg	Ja	6.778.444	22%	1.498.373	●
	E	Infrastructuure ontwikkeling / bereid Marsthorweg aanpassing kruising met Marijkade	Ja	2.271.638	26%	579.739	●
	F	Infrastructuure ontwikkeling / bereid Marsthorweg aanpassing kruising met Floris de Vijfde laan	Ja	3.570.520	22%	788.209	●
	G	Infrastructuure ontwikkeling / bereid Marsthorweg aanpassing kruising met Westlandseweg	Ja	2.514.563	15%	333.575	●
	H	Infrastructuure ontwikkeling / bereid Marsthorweg aanleg fietsbrug	Ja	2.009.320	22%	443.567	●
	I	Infrastructuure ontwikkeling / bereid Rijksweg A20 aanpassing afrit nabij Hulsingel	Ja	1.287.096	3%	43.460	●
	J	Infrastructuure ontwikkeling / bereid Rijksweg A4 aanpassing afrit nabij Vijfhuizen	Ja	670.599	15%	100.590	●
	K	Infrastructuure ontwikkeling / bereid Deltaweg aanpassing kruising Abel Tasmanlaan	Ja	781.606	52%	404.190	●
	L	Infrastructuure ontwikkeling / bereid Deltaweg aanpassing kruising Van Boerhavevrijlief	Ja	1.786.128	46%	827.632	●
	M	Uitbreiding hinderacties	Nee	484.555	100%	484.555	●
	N	(Her)inrichting openbare ruimte Koningin Wilhelminahaven herstelmaatregelen kademuur	Nee	4.759.000	75%	3.549.250	●
	O	(Her)inrichting openbare ruimte Koningin Wilhelminahaven hoogwatermaatregelen	Nee	3.864.100	75%	2.898.075	●
	P	(Her)inrichting openbare ruimte Aanpassing rioolstelsel	Nee	397.500	100%	397.500	●
	Q	Infrastructuure ontwikkeling / bereid Koningin Wilhelminahaven voetsingelbrug	Nee	4.795.156	100%	4.795.156	●
	R	(Her)inrichting openbare ruimte Stationsplein herinrichting openbare ruimte	Nee	623.000	50%	311.500	●
	S	(Her)inrichting openbare ruimte Sluisplein herinrichting openbare ruimte	Nee	756.000	50%	378.000	●
	T	(Her)inrichting openbare ruimte Maaspark herinrichting openbare ruimte	Nee	2.000.000	50%	1.000.000	●
	U	(Her)inrichting openbare ruimte Koningin Wilhelminahaven herinrichting openbare ruimte	Nee	1.575.000	50%	647.500	●
	V	maak een keuze; invullen verplicht	Nee	-	-	-	●
	W	maak een keuze; invullen verplicht	Nee	-	-	-	●
	X	maak een keuze; invullen verplicht	Nee	-	-	-	●
	Y	maak een keuze; invullen verplicht	Nee	-	-	-	●
	Z	maak een keuze; invullen verplicht	Nee	-	-	-	●
	TOTAAL KOSTEN MAATREGELEN			42.206.529	48%	20.536.397	

### TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST

Zonder nadere toelichting zijn deze posten inhoudelijk niet te beoordelen.

De geraamde bedragen voor de benoemde onderdelen zouden passend kunnen zijn maar dat is afhankelijk van de beoordeling van de noodzakelijke activiteiten en de raming.

#### Toepassing PPT

er ontbreekt een onderbouwing van de PPT criteria omdat er specifieke percentages van toepassing zijn lijkt het alsof er wel een onderbouwing van is.

Daar waar percentages als 100%, 75% en 50% worden gehanteerd, wordt op voorhand getwijfeld aan de juistheid van de toepassing van de PPT criteria.

Daarnaast zullen veel investeringen voor grote delen ook van toepassing zijn op de reeds bestaande stad en dat zal van grote impact zijn op de toerekenbaarheid van deze kosten aan de Rivieren zone

### KOSTEN MAATREGELEN

#### REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL

- Realiteitsgehalte investeringen  
- Toepassing PPT

1 zwart, 2 rood, 3 grijs, 4 groen



### 3. GRONDOPBRENGSTEN EN OVERIGE INKOMSTEN

#### SAMENVATTING OPBRENGSTEN UIT GRONDVERKOOP

3.60		TOTAAL	WONINGEN	NIET-WONEN	PARKEREN
Grondopbrengsten uit gronduitgifte:					
Grondwaarde totaal		€ 45.909.120	€ 45.909.120	€ 0	€ 0
Gemiddelde grondwaarde per eenheid		n.v.t.	1.800 won.	n.v.t.	0 pp
Gemiddelde grondwaarde per m² (bvo)		218.730 m² bvo	€ 25.505	€ 0	€ 0
Gemiddelde grondwaarde per m² uitgeefbaar		54.307 m²	€ 212	0 m² bvo	0 m² (bvo)
Gemiddelde grondwaarde per m² ontwikkelgebied		142.303 m²	€ 323		

#### OPSTALEXPLOITATIE WONEN OP HOOGDRIJVEN

MGZ/EZ Woningcategorie	TOTALEN	Appartementen					Grondgebonden woningen				
		Sociale huurwoningen	Middenhuur woningen	Betaalbare koopwoningen	Vrije sector woningen	Sociale huurwoningen	Middenhuur woningen	Betaalbare koopwoningen	Vrije sector woningen	Vrije sector woningen	Vrije sector woningen
Woningtype		Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Rijwoning	Rijwoning	Rijwoning	Rijwoning	Tweestapper	Vrijstaand
Aantal woningen (opgave indiener)	1.800	120	274	546	733	-	-	70	57	-	-
- woningen totaal m² bvo (opgave indiener)	218.730 m² bvo	10.200 m² bvo	28.770 m² bvo	60.060 m² bvo	102.620 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo	7.700 m² bvo	7.380 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo
Bruto oppervlakte m² bvo per woning (opgave indiener)	120 m² bvo	85 m² bvo	105 m² bvo	110 m² bvo	140 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo	110 m² bvo	129 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo
Verkoopwaarde/won. (VON)	€ 328.498	€ 219.348	€ 286.602	€ 301.392	€ 381.323	€ -	€ -	€ 300.000	€ 375.000	€ -	€ -
Verkoopwaarde/won. (excl. btw)	€ 271.486	€ 181.279	€ 236.861	€ 249.084	€ 315.143	€ -	€ -	€ 247.934	€ 309.817	€ -	€ -
Verkoopwaarde totaal excl. btw (opgave indiener)	€ 488.674.165	€ 21.753.504	€ 64.900.000	€ 136.000.000	€ 231.000.000	€ -	€ -	€ 17.355.372	€ 17.465.289	€ -	€ -
Grondquote	9,39%	6,52%	7,55%	9,12%	9,26%	-	-	16,98%	16,98%	-	-
Gemiddelde grondwaarde per woning (exclusief btw)	€ 25.505	€ 11.826	€ 17.883	€ 22.711	€ 29.195	€ -	€ -	€ 39.857	€ 32.632	€ -	€ -
Grondopbrengsten woningbouw (opgave indiener)	€ 45.909.120	€ 1.419.120	€ 4.900.000	€ 12.400.000	€ 21.000.000	€ -	€ -	€ 2.790.000	€ 3.000.000	€ -	€ -

Onderkant grondopbrengst (inschatting analist)	80.816.387	2.289.144	9.644.880	20.598.532	33.959.338	-	-	6.127.882	7.396.625	-	-
--	------------	-----------	-----------	------------	------------	---	---	-----------	-----------	---	---

Verkoopwaarde VON (hulptabel t.b.v. analist)	casus specifiek	€ 219.348	€ 286.602	€ 301.392	€ 381.323			€ 300.000	€ 375.000		
Stichtingskosten (hulptabel t.b.v. analist)	casus specifiek	€ 162.703	€ 201.661	€ 211.958	€ 268.814			€ 180.393	€ 180.132		
Grondquote	casus specifiek	8,70%	12,28%	12,52%	12,15%	-	-	29,18%	34,80%	-	-
Grondwaarde per woning excl. btw (hulptabel ...)	casus specifiek	€ 19.076	€ 35.200	€ 27.728	€ 46.329			€ 87.541	€ 120.745		
Bovenkant grondopbrengst (inschatting analist)											

over

#### OPSTALEXPLOITATIE OVERIGE OP HOOGDRIJVEN

OVERIGE PROGRAMMA NIET-WONEN	TOTALEN Niet-wonen	Niet-wonen omschrijving									
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto oppervlakte m² bvo (opgave indiener)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo
Verkoop/marktwaarde/bvo (incl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopwaarde/bvo (excl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopwaarde totaal excl. btw (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondquote	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gemiddelde grondwaarde per m² bvo (exclusief btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondwaarde totaal (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

<< N.B. Let op!  
INGELAFTE  
KOLommen

Er is sprake van een reeks van perceelstags en andere rijkdommen van de gemeente.

Bovenkant grondopbrengst (inschatting analist)

PARKER PROGRAMMA	TOTALEN Parkeren	Parkeren		
		- Ondergronds gebouwd	- Bovengronds gebouwd	- Aanvaard terrein
Aantal parkeerplaatsen (opgave indiener)				
- Totaal (bruto vloeroppervlakte m² (opgave indiener))	0 m²	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m²
Oppervlakte m² (bvo) per parkeerplaats (opgave indiener)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo
Verkoopwaarde/pp (excl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopwaarde totaal excl. btw (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondquote	-	-	-	-
Gemiddelde grondwaarde per pp (exclusief btw)	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondwaarde totaal (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -

Onderkant grondopbrengst (inschatting analist)	-	-	-	-
Bovenkant grondopbrengst (inschatting analist)	-	-	-	-

OVERIGE OPBRENGSTEN			
Tijdelijke exploitatie	€ 0		
Samenvatting onderleggers/onderboorling:	(grondslag voor beoordeling afhankelijk indiening)		
Depreciatie erfpachtgronden	-4 8.353.000		
Aditionele opbrengst	€ 0		
	(grondslag voor beoordeling afhankelijk indiening)		
Rijksbijdragen anders dan de woningbouwimpuls	€ 0		
	Geen onderdeel van beoordeling/mixins aanstapelpool		

TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST		OPBRENGSTEN UIT GRONDUITGIFTE EN OVERIG	
		REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL	
Woningbouw		Opbrengsten uit gronduitgifte	
Sociale appartementen		- Grondopbrengst wonen	
De gehanteerde grondwaarde van de sociale woningbouw is lager dan in buurgemeenten gehanteerd wordt. Dit zou het gevolg kunnen zijn van specifieke gemeentelijke afspraken die nu niet te toetsen zijn.		- Grondopbrengst niet-wonen	
Middel dure appartementen		- Opbrengst/onrendabel parkeren	
De gehanteerde VON prijzen zijn overeenstemming met de markt. De grondwaarde 17.855 die hieruit volgt zijn echter vele malen lager als dat je zou verwachten bij appartementen van een dergelijke omvang ca 38.750		Overige opbrengsten	
Betaalbare appartementen		- Tijdelijke exploitatie	
De gehanteerde VON prijzen zijn overeenstemming met de markt. De grondwaarde 22.711 die hieruit volgt zijn echter vele malen lager als dat je zou verwachten bij appartementen van een dergelijke omvang ca 42.500		- Depreciatie erfpachtgronden	
Vrijsector woningen		- Aditionele opbrengst	
De gehanteerde VON prijzen zijn in overeenstemming met de markt. De grondwaarde 29.195 die hieruit volgt zou je verwachten bij appartementen die vele malen kleiner zijn waardoor deze grond waarde niet acceptabel is.			
Rijwoningen			
Voor de rijwoning geldt hetzelfde de grondwaarden zijn laag ingeschat			
Lage grondprijzen zouden te maken kunnen hebben met een gebouwde parkeervoorziening maar dat is zonder toelichting niet te herleiden			
De depreciatie van de erfpachtgronden is niet te beoordelen			
		1 zwart, 2 rood, 3 oranje, 4 groen	



#### 4. OPBRENGSTEN UIT KOSTENVERHAAL

##### KOSTENVERHAAL

Opbrengsten uit kostenverhaal:

€ 1.600.000

WONINGEN	Woningbouw	Appartementen				Grondgebonden woningen			
		Sociale huurwoningen	Middenhuur woningen	Betaalbare koopwoningen	Vrije sector woningen	Sociale huurwoningen	Middenhuur woningen	Betaalbare koopwoningen	Vrije sector woningen
Woningtype		Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden
Aantal woningen (opgave indiener)	650	75	120	141	105	-	80	24	105
Grondslag voor exploitatiebijdrage (opgave indiener)		Bedrag per (type) woning	Bedrag per (type) woning	Bedrag per (type) woning	Bedrag per (type) woning	Bedrag per (type) woning	Bedrag per (type) woning	Bedrag per (type) woning	Bedrag per (type) woning
Exploitatiebijdrage per woning (opgave indiener)	€ 2.462	€ 2.462	€ 2.462	€ 2.462	€ 2.462	€ -	€ 2.462	€ 2.462	€ 2.462
Exploitatiebijdrage totaal (opgave indiener)	€ 1.600.000	€ 184.615	€ 295.385	€ 347.877	€ 258.462	€ -	€ 196.925	€ 59.877	€ 258.462

OVERIGE FUNCTIES / PARKEREN	TOTAAL niet-wonen	Overige functies	TOTAAL Parkeren	Ondergrondse gebouwd	Bovengronds gebouwd	Maaiveld terrein
Aantal parkeerplaatsen (opgave indiener)		n.v.t.				
Aantal m² (bvo) per parkeerplaats		n.v.t.				
Aantal m² bvo totaal	-	-				
Grondslag voor exploitatiebijdrage (opgave indiener)		zie invoer				
Exploitatiebijdrage per parkeerplaats (opgave indiener)		n.v.t.				
Exploitatiebijdrage per m² (opgave indiener)	BODV/B!	BODV/B!				
Exploitatiebijdrage totaal (opgave indiener)	€ 0	€ -				

Samenvatting onderleggers/onderbouwing:  
(grondslag voor beoordeling afhankelijk  
indiening nu nog moeilijk te bepalen)

Indien sprake van Macrotopping, dan zal beoordeling toelichting nodig zijn  
Indien geen sprake van macrotopping, is de exploitatiebijdrage per eenheid realistisch en logisch onderbouwd?  
In hoeverre zijn de mogelijkheden uitgenut (zie ook aanvraagformulier en toelichting)?

##### TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST

Zonder onderbouwing is op basis an expert judgment geen beoordeling te maken van het kosten verhaal.  
Ten opzichte van de kosten die gemaakt worden, wordt het kostenverhaal als zeer summier beoordeeld.

##### KOSTENVERHAAL

##### REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL

- Macrotopping realistisch
- Opbrengst realistisch
- Mogelijk, voldoende benut

1 zwart, 2 rood, 3 oranje, 4 groen

## KOSTEN- EN OPBRINGSTENSTUING

**● 易学入门**

**EASTRINGTON CASHLOW**



Zonder nadere toelichting zijn deze posten inhoudelijk niet te beoordelen.

De geraamde bedragen voor de benoemde onderdelen zouden passend kunnen zijn maar dat is afhankelijk van de beoordeling van de noodzakelijk activiteiten en de raming.

Daar waar percentages als 100%, 75% en 50% worden gehanteerd, wordt op voorhand getwijfeld aan de juistheid van de toepassing van de PFT criteria.

Daarnaast zullen veel investeringen voor grote delen ook van toepassing zijn op de reeds bestaande stad en dat zal van grote impact zijn op de toerekenbaarheid van deze kosten aan de Liviervan zone

### PARAMETERS IN FASTING

**Financieel-effect op PORT bij afwijkende kosten- en/of opbrengstentijding**

von WEL-...  
M.V.L.

## REALITEITSGEHALTE ONDERDOET

- Indices kostenstijging
- Indices opbrengstenstijging
- Verhouding kosten- en opbrengstenstijging
- Opbouw fasering

1 zwart, 2 rood, 3 oranje, 4 groen

## D. Overig



Zonder onderbouwing is op basis van expert judgment geen beoordeling te maken van het kosten verhaal.  
Ten opzichte van de kosten die gemaakt worden, wordt het kostenverhaal als zeer summieer beoordeeld.

RISICOBEREKENING				REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL	
Risico reservering	€	994.104	7,44%	van de CTW kosten	1 - zwart, 2 - rood, 3 - oranje, 4 - groen
	€	994.104	2,93%	van de CTW kosten + maatregelen w	

*Hoe is in het project met risico's omgegaan - realistische beschotting en/of sprake van stopeling?*

**TOELICHTING BEVINDINGEN ANALYST :** basis van expert judgment geen beoordeling te maken van het kosten verhaal. Ten opzichte van de kosten die gemaakt worden, wordt het kostenverhaal als zeer summieer beoordeeld.

Er is sprake van een raming van percentage onvoorzien wat realistische lijkt voor deze fase. Een en ander is wel afhankelijk van de onderliggende ramingen en de aanwezigheid van onvoorzien in deze ramingen.

## B. OPTIMALISATIE BENUTTING

In hoeverre bestaat de indruk dat in project voelende is geoptimaliseerd?		REALITEITSWAARDE ONDERDEEL
		1 : zwart, 2 : rood, 3 : oranje, 4 : groen
TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST	OPTIMALISATIES	
<p>Er zijn verschillende optimalisaties verkend en beschreven. De optimalisatie in het programma voor terug te gaan naar 50% betaalbaar ipv 59% betaalbaar is niet uitgewerkt.</p> <p>Daarnaast wordt van vele infrastructurele ingrepen aangegeven dat: Dat de op termijn noodzakelijk aanpassing van de ontsluitingswegen kunnen dan niet allemaal worden doorgevoerd, waardoor er eerder congestie op de ontsluitingswegen kan ontstaan waardoor weer meer weerstand vanuit de omgeving kan komen dat vervolgens weertot vertraging kan leiden van de locatieontwikkeling van de Rivierzone.</p> <p>Als dergelijk ingrepen vanuit verkeer en vervoer niet noodzakelijk zouden zijn dan gaat hierin ook een optimalisatieschuil die niet beschreven is.</p>		



Mobiliteitsscan woningbouwimpuls:

Projectnaam: Vlaardingen - Rivierzone


Oordeel door: **512e**

### **Samenvatting:**

Gebiedsontwikkeling Rivierzone is een grootschalige binnenstedelijke verdichting waarbij een verouderd havengebied wordt getransformeerd naar hoogstedelijk gemengd woon-werkmilieu. Totaal worden 2.450 woningen toegevoegd op zeer korte afstand van metrostation Vlaardingen Centrum (onderdeel van de Hoekse Lijn). De locatie kent daarmee een zeer goede OV-bereikbaarheid waarbij een palet aan maatregelen wordt beoogd om duurzame mobiliteit te stimuleren en de autoafhankelijkheid te beperken.


### **Projectniveau:**

Past het verwachte mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners en de opzet van het uitbreidingsplan bij de reeds aanwezige (rijks)infrastructuur waar de toekomstige bewoners en bezoekers vermoedelijk gebruik van gaan maken?

Beschouwing	Beoordeling
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiedsontwikkeling Rivierzone is gelegen rondom metrostation Vlaardingen. Het betreft deels een verouderd havengebied met verouderde bedrijfspanden en braakliggende percelen, deels betreft het verdichting van de zuidelijke binnenstad. De ligging biedt veel potentie om te transformeren naar een hoogwaardig gemengd stedelijk gebied met een hoge dichtheid van overwegend woonprogramma, maar ook met behoud van goed functionerende andere functies. Transformatie van het gebied kan positieve effecten hebben op het mobiliteitsgedrag van bestaande inwoners uit het gebied en de omliggende wijken.</li> <li>- In de plannen worden kansen om een duurzaam mobiliteitsconcept toe te passen verzilverd en als uitgangspunt voor de ontwikkeling benoemd. Deze grootschalige gebiedsontwikkeling is mogelijk door de ligging bij metrostation Vlaardingen Centrum, waarmee een snelle en hoogfrequente verbinding naar Rotterdam en het strand aanwezig zijn.</li> <li>- Het programma is gericht op een gemengde doelgroep, maar wel een doelgroep met een voorkeur voor een meer stedelijk woonmilieu. Dit is ook een doelgroep die minder afhankelijk is van de auto, en makkelijker kiest voor de fiets, het openbaar vervoer en deelmobiliteit.</li> <li>- In de gebiedsvisie is de inzet van deelmobiliteit in mobiliteitshubs, realisatie van goede fiets- en loopverbindingen, parkeren uit het zicht, gereguleerd parkeren dan ook uitgangspunt voor deze ontwikkeling, wat het minimaliseren van parkeernormen mogelijk moet maken.</li> <li>- Desalniettemin zal er een toename zijn van (auto)mobiliteit door verdichting van dit gebied. Extra parkeergelegenheid wordt in gebouwde voorzieningen opgelost. De gebiedsontwikkeling is ontsloten op een stedelijke gebiedsontsluitingsweg met aansluitingen op de A4 en A20. De aansluiting op de A20 wordt reeds aangepast. Onduidelijk is in welke mate de gebiedsontwikkeling impact heeft op deze aansluitingen. In de plannen is niet concreet gemaakt in welke mate de autoafhankelijkheid verlaagd kan worden en welke verkeersgeneratie resteert van de ontwikkeling. Gezien de omvang van het programma kunnen verkeerseffecten alsnog substantieel zijn.</li> </ul>	
<p><b>Conclusie:</b> Het plan zet goed in op de mogelijkheden die de uitstekende OV-bereikbaarheid van dit gebied biedt om fors binnenstedelijk te verdichten en duurzame mobiliteit te stimuleren. Diverse maatregelen zijn als uitgangspunt gesteld om duurzame mobiliteit te stimuleren en de autoafhankelijkheid te verminderen, om zo de impact op de omliggende wegen te beperken. Desalniettemin is het een omvangrijk programma dat nog steeds substantiële verkeerseffecten kan hebben. De plannen stralen wel de wil en ambitie uit om serieus aan de slag te gaan met een duurzaam mobiliteitsconcept.</p>	


### **Bredere netwerkgevolgen:**

Toetsend op het mobiliteitsprofiel van de te realiseren woningen en het gehele project, in hoeverre is er voldoende capaciteit op de bestaande (rijks)infrastructuur op de nieuw gegenereerde mobiliteit op te vangen? (planning, tijd lvm lopende mirt afspraken)

Beschouwing	Beoordeling
<ul style="list-style-type: none"><li>- De ontwikkeling vindt plaats in de buurt van de volgende trajecten die voorkomen in de nationale file top 50 uit het MIRT-overzicht 2022, zoals (delen van) de A4 en A20. Op de A4 betreft dit het traject Den Haag – Rotterdam tussen Ketheltunnel &amp; Kethelplein, en tussen Pernis en Benelux. Op de A20 betreft dit het traject Gouda – Hoek van Holland in beide richtingen: met name tussen Rotterdam-Crooswijk en Terbregseplein.</li><li>- Uit de uitvraag blijkt dat er gesprekken lopen tussen Rijkswaterstaat en de gemeente over de impact van de ontwikkeling op de aansluitingen bij de A16 en A20 niet duidelijk wordt in welke mate de aansluitingen aangepast moeten worden om de verkeersgroei mogelijk te maken.</li><li>- De A4 nabij de Ketheltunnel is vlakbij Vlaardingen gelegen. Een grote verkeerstoename zou dan niet wenselijk zijn. Wel zijn de verkeerseffecten van deze ontwikkeling kleiner dan bij een ontwikkeling van vergelijkbare grootte aan de rand van de stad of als uitleglocatie. Keuze voor deze ontwikkeling zorgt dan ook voor een minder grote autonome ontwikkeling. Momenteel wordt ook gewerkt aan de Blankenburgtunnel, het effect van deze nieuwe verbinding op de verkeerssituatie van de A4 is onbekend, mogelijk heeft de nieuwe tunnel een positief effect voor de filedruk bij de Ketheltunnel aangezien de Blakenburgtunnel de Beneluxtunnel ontlast. Daarmee wordt dus al capaciteit aan het hoofdwegennet toegevoegd om een verdere verkeersgroei op te vangen en zo woningbouw mogelijk te maken.</li><li>- De OV-capaciteit van de metro is zeer groot. In combinatie met de verbetering van de fiets- en loopverbindingen en het ontmoedigen van autogebruik met lagere parkeernormen wordt OV-gebruik gestimuleerd. Daarmee worden reeds gedane investeringen in bestaande OV-capaciteit benut.</li></ul> <p><b>Conclusie</b></p> <p>Het is een grootschalige woningbouwlocatie, waarbij vol wordt ingezet op het uitnuttigen van kansen van de nabije ligging bij het metrostation Vlaardingen. Desalniettemin zorgt de ontwikkeling voor extra automobilititeit. De aansluitingen op de A20 en A4 kunnen dit mogelijk niet aan. Ook kent de A4 bij de Ketheltunnel (vlakbij Vlaardingen) een hoge filedruk. Mogelijk dat de nieuwe tunnel ten westen van Vlaardingen hier enige verlichting kan bieden. De exacte effecten zijn echter niet goed te bepalen op grond van de huidige plannen en daarom wordt dit aspect 'oranje' gescoord. Wel is dit een binnenstedelijke verdichting rond een OV-knoop waarmee maximaal wordt bijgedragen aan de transitie naar meer duurzame mobiliteit.</p>	



In hoeverre past het project binnen de afspraken in het MIRT en de brede bereikbaarheidsprogramma's?

Beschouwing	Beoordeling
<p><i>Relevante projecten uit MIRT-overzicht 2021</i></p> <p><b>Wegen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A24 Blankenburgverbinding: de Ruit van Rotterdam heeft een robuustheidsprobleem. Dit wordt opgelost door een nieuwe westelijke oeververbinding. Dit project bevindt zich in de aanlegfase.</li> <li>- Tijdelijke tolheffing A24 Blankenburgverbinding en A12/A15 Ressen – Oudbroeken (VIA15): er wordt tol geheven op de A24 Blankenburgverbinding.</li> <li>- A16 Rotterdam: de aanleg van de verlengde A16 verbetert de verkeersdoorstroming op Ring Rotterdam. Dit project bevindt zich in de aanlegfase en levert een bijdrage aan het oplossen van de knelpunten 1, 5, 8 en 35 uit de File Top 50.</li> <li>- Oeververbindingen Rotterdam: deze verkenning richt zich op het vergroten van de bereikbaarheid van banen in Rotterdam door het realiseren van nieuwe of verbeteren van huidige oeververbindingen. Dit project levert een bijdrage aan het oplossen van enkele IMA-knelpunten binnenstedelijk ov (tram en metro Rotterdam) en de IMA-knelpunten/wegen 5 en 7 uit de File Top 50. Het project bevindt zich in de verkenningsfase.</li> <li>- A4 Haaglanden-N14: de bereikbaarheid in de regio van voormalig Stadsgewest Haaglanden staat onder druk en wordt aangepakt met maatregelen zoals een extra rijstrook en vernieuwing/aanpassingen van aansluitingen op de A4 en N14 en kunstwerken. Dit project bevindt zich in de 'planning en studies'-fase.</li> </ul> <p><b>Spoorwegen en Openbaar Vervoer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PHS: Rijswijk-Rotterdam: tussen Rijswijk en Delft-Zuid wordt uitgebreid van twee naar vier sporen. Dit project is in de realisatiefase.</li> </ul> <p><b>Overige</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nvt.</li> </ul> <p><b>MER-status</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De MER-procedure voor dit gebied is opgestart. De Notitie Reikwijdte en Detailniveau voor de gebiedsvisie Rivierzone lag van 5 augustus 2021 tot en met 15 september 2021 ter inzage.</li> </ul> <p>Verder past deze ontwikkeling goed in de regionale afspraken om woningbouw met name rond hoogwaardig openbaar vervoer te ontwikkelen. Deze ontwikkeling wordt doorsneden door de Hoekse Lijn en ligt rondom het metrostation Vlaardingen-Centrum. Daarmee kan maximaal ingezet worden op duurzame mobiliteitsvormen.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>Met name de aanleg van de A24 Blankenburgverbinding en de A16 Rotterdam vergroot de capaciteit en verbetert de robuustheid van het wegennet in de Rotterdamse regio. Deze projecten maken verdere stedelijke ontwikkeling mogelijk. Ook past de ontwikkeling binnen de afspraken over woningbouw rond hoogwaardig openbaar vervoer.</p>	

Aanvullende opmerkingen:

Geen aanvullende opmerkingen.

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Aanvullende informatie impulsaanvraag Rivierzone Vlaardingen  
**Datum:** vrijdag 15 oktober 2021 10:54:54  
**Bijlagen:** [Toelichting op de begroting en maatregelen derde tranche Woningbouwimpuls Vlaardingen.docx](#)  
[Def Rapport opbrengstpotentie grondwaarde Rivierzone Vlaardingen.pdf](#)

---

Goedendag,

Hierbij de ontbrekende stukken. Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging hiervan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>  
**Verzonden:** woensdag 13 oktober 2021 09:50  
**Aan:** 5.1.2.e@vlaardingen.nl; 5.1.2.e@vlaardingen.nl  
**CC:** 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>  
**Onderwerp:** Aanvullende informatie impulsaanvraag Rivierzone Vlaardingen

Geachte heer/mevrouw,

Uw gemeente heeft een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls.

Eerder heeft u een e-mail ontvangen van de Toetsingscommissie met de aankondiging dat de Toetsingscommissie voor een aantal aanvragen voor de Woningbouwimpuls aanvullende onderbouwing/toelichting nodig heeft voor het maken van een goede afweging.

Voor het project **Rivierzone Vlaardingen** zijn er de volgende op te vragen documenten en/of vragen:

- Bij de ontvangen stukken ontbreken de verplichte bijlage 4 (toelichting op de begroting en noodzakelijke maatregelen) en bijlage 5 (onafhankelijke taxatie of waardebeoordeling). Kunt u deze twee stukken toesturen?

U heeft tot vrijdag 15 oktober 2021 om 12.00 uur de gelegenheid om de gevraagde informatie aan te leveren via een reply op deze email (5.1.2.e@minbzk.nl). Documenten of onderbouwingen die na dit tijdstip ontvangen worden, zullen niet meegenomen worden in de verdere behandeling van uw aanvraag.

Vriendelijke groet,

Secretariaat van de Toetsingscommissie

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.



13 a

# Planeconomische Beoordeling opbrengstprognose grond- waarde Rivierzone Vlaardingen

accrea  
4 AREA DEVELOPMENT

## **Planeconomische beoordeling opbrengstprognose grondwaarde Rivierzone Vlaardingen**

Definitief



## Verantwoording

**Titel** : Rivierenzone Vlaardingen

**Subtitel** : Planeconomische beoordeling opbrengstprognose grondwaarde

**Projectnummer** : 2021H007

**Datum** : 29 juli 2021

**Auteur(s)** : 5.1.2.e  
5.1.2.e

**E-mail adres** : 5.1.2.e @accrea.nl

**Contact** : Accrea b.v.  
Place for Bizz, Eindhoven De Hurk  
Noord-Brabantlaan 265  
5652 LD Eindhoven  
Tel 5.1.2.e  
5.1.2.e @accrea.nl  
www.accrea.nl

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	1
2	Plangebied Rivierzone .....	2
2.1	Voorgesteld programma .....	2
2.1.1	Woningbouw .....	2
2.2	Broninformatie .....	2
2.3	Het te ontwikkelen Plangebied .....	3
2.4	Te realiseren woningbouwprogramma .....	3
3	Opstalexploitatie .....	4
3.1	Kosten- en opbrengstenposten .....	4
3.1.1	Bouwkosten .....	4
3.1.2	Bijkomende kosten, honoraria (adviseurs, projectmanagement, rente en exploitatiekosten) .....	5
3.1.3	Kosten ontwikkeling (algemene kosten, winst en risico) .....	6
3.1.4	Kostenstijging .....	7
3.2	De opbrengstenkant van de opstalexploitatie .....	7
3.2.1	VON-prijzen .....	7
3.2.2	Opbrengstenstijging .....	8
4	Conclusies .....	9



# 1 Inleiding

Place for Bizz  
Eindhoven De Hurk  
Noord Brabantlaan 265  
5652 LD Eindhoven  
info@accrea.nl

KvK 68824165  
BTW NL857608356B01  
BIB NL42 ABNA 0247 382590

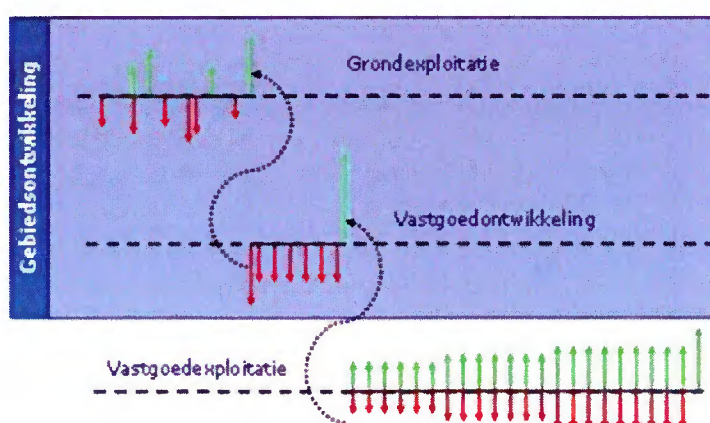
De gemeente Vlaardingen is voornemens om in een tijdsperiode van ca. 10 jaar binnen de Riverzone in totaal ca. 2.500 wooneenheden te ontwikkelen. Daar het hier een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied betreft zijn de kosten die hiermee gemoeid gaan zeer hoog. De gemeente wil daarom een beroep doen op de regeling Woningbouwimpuls welke door het Rijk in het leven is geroepen om ontwikkelingen welke een oplossing kunnen bieden voor het enorme woningtekort te stimuleren.

Voor het bepalen van de opbrengstpotentie van de te realiseren opstallen heeft de gemeente per te ontwikkelen deellocatie een residuele (grond-)waarde becijferd.

Door Accrea is in opdracht van de gemeente een planeconomische beoordeling uitgevoerd op de opgestelde berekeningen. Voor deze beoordeling zijn voor het voorgestelde programma de residuele berekeningen op haar onderleggers beoordeeld o.b.v. kencijfers en recente marktgegevens.

Uitgangspunt is een marktconforme grondprijs en een transparante residuele grondwaarde berekening die tot stand komt.

Bij de beoogde gebiedsontwikkeling is het een vereiste te kijken naar de grondexploitatie, grondwaardeberekening en opstalexploitatie voor het vastgoed. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de grondexploitatie (hierna 'GREX'), de opstalexploitatie (hierna 'OPEX') en de vastgoedexploitatie (hierna 'VEX'). Er bestaat hierbij een directe relatie tussen de GREX, OPEX en VEX (bedrijfsexploitatie). Zie onderstaand schema.



Figuur 1 relatie grondexploitatie, opstalexploitatie en vastgoedexploitatie.

In de voorliggende rapportage zullen wij ons beperken tot de opbrengstpotentie van de gronden welke volgt als resultaat uit de opgestelde opstalexploitatie.

## 2 Plangebied Rivierzone

### 2.1 Voorgesteld programma

#### 2.1.1 *Woningbouw*

Het voorgestane woningbouwprogramma in de Rivierzone bestaat uit 16 deelontwikkelingen en behelst in totaliteit 2.639 wooneenheden. Het gaat hierbij om een gedifferentieerd programma dat bestaat uit zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningbouw.

### 2.2 Broninformatie

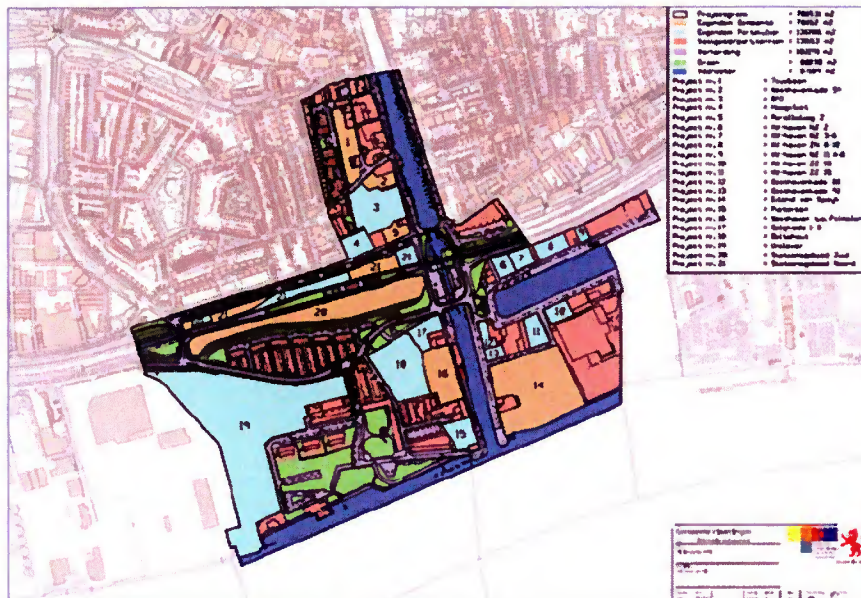
Om de uitgebrachte grondbieding te kunnen beoordelen is o.a. gebruik gemaakt van de navolgende documenten en bronnen:

- Concept "Gebiedsvisie Rivierzone Vlaardingen" toetsingskader voor ontwikkelingen;
- [Is dit het toekomstbeeld voor de Rivierzone? - Woonvisie 2020-2030 \(vlaardings-wonen.nl\)](#);
- Grondbrief 2021, Vlaardingen d.d. 15-12-2020;
- Kostenraming walstroombestemmingen Vlaardingen, Royal-Haskoning;
- Kadaster;
- Funda;
- Bouwkostenkompas;
- Gesproken met ambtelijke werkgroep, juli 2021.



### 2.3 Het te ontwikkelen Plangebied

Het te ontwikkelen plangebied Rivierzone heeft een totale oppervlakte van ca. 70 hectare en bestaat in totaliteit uit een twintigtal deelontwikkelingen. In voorliggende rapportage richten wij ons enkel op de woningbouwontwikkelingen.



Figuur 2 Stedenbouwkundig plan Rivierzone (2021).

### 2.4 Te realiseren woningbouwprogramma

nr.	Deelgebied	typologie wooneenheden	aantal
1	Stationsgebied	appartementenblok (tot 6 lagen)	325
		rijwoningen	135
2	Eiland van Speyk	appartementenblok (tot 10 lagen)	500
3	Westhavenkade (t.o. De Pelmolen)	rijwoningen	10
		appartementenblok (tot 3 lagen)	50
4	Parallelweg 2	appartementenblok (tot 3 lagen)	40
5	Westhavenkade 59	beneden- /bovenwoningen	15
6	Touwbaan	rijwoningen	30
7	KW-haven NZ 3-6	appartementenblok (tot 3 lagen)	32
8	KW-haven NZ 8-10	appartementenblok (tot 3 lagen)	80
9	KW-haven ZZ 15-17	appartementenblok (tot 3 lagen)	100
10	Deltahout	appartementenblok (tot 6 lagen)	360
		rijwoningen	80
11	Museumkwartier	seriëmatig, 2 laags plat dak	107
12	Oosthavenkade 92	appartementenblok (tot 3 lagen)	30
13	Oosthavenkade 87-88	appartementenblok (tot 3 lagen)	25
14	KW-haven NZ 2-2J	appartementenblok (tot 3 lagen)	50
15	Olivier van Noortlaan 30-118	appartementenblok (tot 3 lagen)	20
16	District-U	appartementenblok (tot 6 lagen)	441
		rijwoningen	209
	Totaal		2639

## 3 Opstalexploitatie

### 3.1 Kosten- en opbrengstenposten

De opstalexploitatie bestaat zowel uit kosten- als opbrengstenposten

De opstalexploitatie bestaat uit de volgende hoofdkostenposten:

- Bouwkosten;
- Aansluitkosten;
- Honoraria (adviseurs, projectmanagement);
- Overige bijkomende kosten (o.a. leges), rente en exploitatiekosten;
- Kosten ontwikkeling (algemene kosten, winst & risico).

#### 3.1.1 Bouwkosten

Voor het bepalen van de bouwkosten van de verschillende woningtypen is het gebruikelijk om deze te ramen op basis van de te realiseren bvo's per typologie. Actuele kencijfers van een bron als bouwkostenkompas zijn daarbij uitgangspunt voor ons. De gemeente Vlaardingen heeft haar bouwkosten ook bepaald op basis van deze bron. Wij hebben een controle gedaan op de gehanteerde bouwkosten voor de diverse typologieën op de te onderscheiden deellocales. Hierbij is in acht genomen de aard van de locatie, de grootte van de te realiseren opstallen/eenheden en het beoogde kwaliteitsniveau.



Figuur 3 ter illustratie: te hanteren range bouwkosten per BVO, bron Bouwkostenkompas.



Deelgebied	typologie wooneenheden	aantal	bouwkosten / BVO	klasse	verklaring waarom is afgeweken van "basis" kosten voor deze typologie
1	appartementenblok (tot 6 lagen)	325	€ 1.379	basis	
	rijwoningen	135	€ 1.026	basis	
2	appartementenblok (tot 10 lagen)	500	€ 1.757	hoog	extra maatregelen om het omgevingsgeluid te reduceren, derhalve binnen de bandbreedte de hoge bouwkosten aangehouden
3	rijwoningen	10	€ 1.026	basis	
	appartementenblok (tot 3 lagen)	50	€ 1.413	basis	
4	appartementenblok (tot 3 lagen)	40	€ 1.413	basis	
5	beneden- /bovenwoningen	15	€ 1.335	hoog	vanwege beperkte schaalgrootte van dit project binnen de bandbreedte de hoge bouwkosten aangehouden
6	rijwoningen	30	€ 1.354	hoog	gelegen in oude stadskern, industrieel erfgoed, om behoud omliggende bebouwing kan groot materieel niet worden ingezet, hoge bouwkosten binnen bandbreedte
7	appartementenblok (tot 3 lagen)	32	€ 1.413	basis	
8	appartementenblok (tot 3 lagen)	80	€ 1.413	basis	
9	appartementenblok (tot 3 lagen)	100	€ 1.413	basis	
10	appartementenblok (tot 6 lagen)	360	€ 1.379	basis	
	rijwoningen	80	€ 1.026	basis	
11	seriematig, 2 laags plat dak	107	€ 1.645	hoog	gelegen op een binnenterrein achter bestaande bebouwing, hierdoor kan geen groot materieel worden ingezet, vandaar de hoge kosten binnen de bandbreedte
12	appartementenblok (tot 3 lagen)	30	€ 1.413	basis	
13	appartementenblok (tot 3 lagen)	25	€ 1.413	basis	
14	appartementenblok (tot 3 lagen)	50	€ 1.413	basis	
15	appartementenblok (tot 3 lagen)	20	€ 1.413	basis	
16	appartementenblok (tot 6 lagen)	441	€ 1.379	basis	
	rijwoningen	209	€ 1.026	basis	
		2639			

Figuur 4 overzicht bouwkosten per typologie voor de verschillende deelgebieden

In bovenstaande tabel hebben wij de geverifieerde bouwkosten per typologie weergegeven. Daar waar is afgeweken van de basis bouwkosten voor deze typologie hebben wij de gemeente bevraagd naar de reden waarom is gekozen voor de hogere bouwkosten binnen de range voor deze typologie. De reden hiertoe is gelegen in het feit dat naar alle waarschijnlijkheid extra maatregelen dienen te worden genomen in verband met de geluidscontouren van het bedrijventerrein (olieraffinaderijen) bij Pernis. Voorts zijn enkele locaties buitendijks gelegen waardoor enkele malen per jaar de kades overstromen. Hiervoor dient een waterkering te worden gerealiseerd. Wij onderschrijven de gemaakte keuzes en zijn van mening dat de gekozen bouwkosten een realistisch uitgangspunt zijn voor deze deellocaties.

### 3.1.2 Bijkomende kosten, honoraria (adviseurs, projectmanagement, rente en exploitatiekosten)

De hoogte van deze kostenposten is beoordeeld aan de hand van de specifieke kenmerken van de te realiseren deelprojecten. Hierbij zijn met name de omvang van het project (in aantal eenheden en in financiële investering), het te realiseren bouwvolume en het risicoprofiel voor het project bepalende elementen. Voor wat betreft de honoraria gaat het hierbij o.a. om de architect, de constructeur en bouwtechnisch adviseurs. Het gaat hier over het algemeen voor de diverse kostenposten om een percentage over de bouwkosten.

## Bijkomende kosten

Grondgebonden woningen	< 0,5 mio	< 2,0 mio	< 5,0 mio	< 7,5 mio	< 15,0 mio	> 15,0 mio	
Honoraria en verschotten	10,5	7,5	6,2	6,5	6,7	6,2	%
Projectontwikkelingskosten	7,0	6,5	6,0	5,5	5,0	5,0	%
Heffingen en aansluitkosten	3,6	3,5	3,4	3,2	3,1	3,0	%
Verzekeringen	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	%
Financieringskosten	1,0	2,8	3,0	3,7	4,6	5,4	%
Aanloopkosten	1,0	1,2	1,8	1,9	1,9	1,8	%
Risico-verrekening	0,2	0,7	1,5	1,9	2,2	2,5	%
Onvoorzienbare uitgave	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	
Totaal	23,7	22,6	22,3	23,1	23,9	24,3	%

Figuur 5 Overzicht bijkomende kosten, bron Bouwkostenkompas

Wij hebben geconstateerd dat de gemeente Vlaardingen voor de diverse te ontwikkelen deelgebieden heeft gerekend met een percentage van 23,6 % voor bijkomende kosten. Dit percentage is marktconform en realistisch gekozen.

### 3.1.3 Kosten ontwikkeling (algemene kosten, winst en risico)

#### Algemene kosten

Algemene kosten zijn kosten die niet toe te schrijven zijn aan afzonderlijke posten en niet direct samenhangen met bepaalde werken. Onder de algemene kosten (AK) worden de eigen apparaatskosten van de ontwikkelaar verstaan. Dit wordt over het algemeen uitgedrukt in een percentage over de totale investering. Dit percentage ligt bij woningbouwontwikkelingen binnen een binnenstedelijke herontwikkeling, afhankelijk van de grootte en de complexiteit van de ontwikkeling tussen 6,0 en 10,0 %. Gezien de complexiteit van de voorgenomen ontwikkeling in stedelijk gebied achten wij een percentage van de minst complexe deelgebieden met 5,5 tot 7% realistisch. Voor de meest complexe deelgebieden, waarbij naast een stedenbouwkundige inpassing en aandacht voor behoud van bestaand beeldbepalend vastgoed ook nog extra onderzoek dient te worden verricht naar geluid, hoog water en/of een milieu-effectrapportage dient te worden opgemaakt vinden wij het realistisch om te rekenen met een percentage tussen 8 tot 12%. E.e.a. is ook afhankelijk van de grootte van de investeringsomvang daar de kosten van onderzoek op een locatie met een lager bouwvolume relatief zwaarder doorwegen. Binnen de opgestelde berekeningen door de gemeente Vlaardingen is standaard een percentage gerekend van 6% voor algemene kosten voor de minst complexe deelgebieden en voor de meest complexe deelgebieden is gerekend met een percentage voor algemene kosten van respectievelijk 8 en 10%. Wij achten de opgenomen percentages gezien de grote mate van complexiteit realistisch gekozen.

#### Winst & risico

Winst is het residu dat men overhoudt, wanneer alle kosten van de opbrengsten worden afgetrokken. Risico is het gevaar dat men loopt om iets te verliezen. Om dit risico af te dekken of te belonen wordt vaak een percentage gereserveerd over de totale investering. Dit percentage ligt bij binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen, afhankelijk van



het risicoprofiel en de afzetbaarheid van het project, tussen 6,5 en 10 %. Door de gemeente Vlaardingen is voor een aantal locaties gerekend met een percentage voor winst & risico van 8% en voor een aantal locaties met een percentage van 10%. Gezien het grote aantal onzekerheden in deze fase van de planvorming achten wij de opgenomen percentages voor winst & risico realistisch gekozen.

#### 3.1.4 Kostenstijging

Er is gerekend met een kostenstijging van 2% op jaarbasis. Wij achten dit een realistisch uitgangspunt.

### 3.2 De opbrengstenkant van de opstalexploitatie

De opbrengstenkant van de opstalexploitatie wordt gevormd door de waarde in het economisch verkeer voor het vastgoed. Deze is voor de wooneenheden bepaald aan de hand van een marktconforme VON-prijs. Indien een deel van het programma wordt afgezet aan een belegger, dan kan deze ook worden bepaald aan de hand van een gekapitaliseerde huurprijs.

#### 3.2.1 VON-prijzen

Om de VON-prijzen voor de verschillende woningtypen te kunnen bepalen is door ons een verkennend marktonderzoek uitgevoerd waarbij is gekeken naar recent gerealiseerde transactiecijfers binnen de gemeentegrenzen en naar vraagprijzen voor min of meer vergelijkbare wooneenheden.

Voor wat betreft aangeboden wooneenheden valt het ons op dat er momenteel enkel grondgebonden woningen worden aangeboden. Deze worden aangeboden voor een prijs per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte in de range van € 2.977,- en € 3.679,-. Onderstaand een overzicht van te koop aangeboden nieuwbouwwoningen.

project	postcode	GBO	VON-prijs	prijs GBO
Vijverhofwoningen	3135 BT	138	€ 454.500	€ 3.293
Hofwoningen	3135 BT	123	€ 452.500	€ 3.679
tussenwoningen	3132 HW	131	€ 390.000	€ 2.977
Herenhuizen Vide	3135 BT	141	€ 509.500	€ 3.613
Herenhuizen split-level	3136 BT	144	€ 522.500	€ 3.628
Gemiddeld				€ 3.438

Figuur 6 Aanbod nieuwbouw grondgebonden woningen gemeente Vlaardingen, bron Funda.

Daar er voor wat betreft appartementen momenteel geen nieuwbouw wordt aangeboden in Vlaardingen hebben wij naast de meest recent gerealiseerde transactiecijfers ook gekeken naar wat er momenteel aan bestaande appartementen te koop wordt aangeboden. Wij hebben ons hierbij gericht op appartementen van na bouwjaar 1980. Bij voorkeur hadden wij enkel gekeken naar appartementen van na bouwjaar 2000 maar dat bood ons te weinig aanbod. Zoals in onderstaand overzicht is terug te zien worden de

appartementen aangeboden voor een prijs per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte in de range van € 2.986,= en € 3.871,=.

adres	bouwjaar	GBO	vraagprijs KK	prijs GBO
Schiedamseweg 242C	1989	66	€ 200.000	€ 3.030
Robert Schumanring 197	1982	83	€ 250.000	€ 3.012
Hartmannstraat 63	1997	94	€ 325.000	€ 3.457
Sperwerlaan 109	2008	98	€ 319.000	€ 3.255
Havenstraat 33B	2007	155	€ 600.000	€ 3.871
Van Maanenstraat 52	2009	114	€ 419.000	€ 3.675
Lyceumlaan 30	1999	88	€ 339.000	€ 3.852
Parkweg 228	1981	54	€ 185.000	€ 3.426
Robert Schumanring 181	1982	72	€ 215.000	€ 2.986
Gemiddeld				€ 3.396

Figuur 7 Bestaand aanbod appartementen gemeente Vlaardingen, bron Funda.

Wij hebben geconstateerd dat de door gemeente Vlaardingen gehanteerde VON-prijzen in de opstalexpluatatieberekeningen overeenstemmen met de transactiecijfers welke volgen uit het door ons uitgevoerde marktonderzoek. Dit geldt zowel in de vergelijking met nieuwbouw als in vergelijking met bestaand vastgoed. Wij zijn dan ook van mening dat de opbrengstpotentie van het te realiseren vastgoed realistisch is ingestoken. Uiteraard gaan wij er hierbij van uit dat de beelden uit de gebiedsvisie in kwalitatieve zin vertaald worden in de nadere planuitwerking voor Rivierzone.

### 3.2.2 Opbrengstenstijging

Er is gerekend met een opbrengstenstijging van 2% op jaarbasis. Wij achten dit een realistisch uitgangspunt.



## 4 Conclusies

Wij zijn van mening dat de door gemeente Vlaardingen in beeld gebrachte opbrengstpotentie van de grondwaarde een reëel beeld geeft van de te verwachten residuele grondwaarde. Wij achten de gekozen uitgangspunten voor wat betreft de kostenkant (bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten en de post winst & risico zowel marktconform als realistisch ingestoken.

Aan de opbrengstenkant zijn wij van mening dat de gekozen opbrengstpotentie per typologie per deelgebied eveneens marktconform als realistisch is ingestoken. Toch zien wij ook wel een risico met betrekking tot de afzet van dit grote aantal eenheden in een relatief korte tijdsperiode. Met de huidige gekte en het enorme tekort aan woningen lijkt het een realistisch uitgangspunt maar de situatie op de woningmarkt zal ook weer eens gaan veranderen.

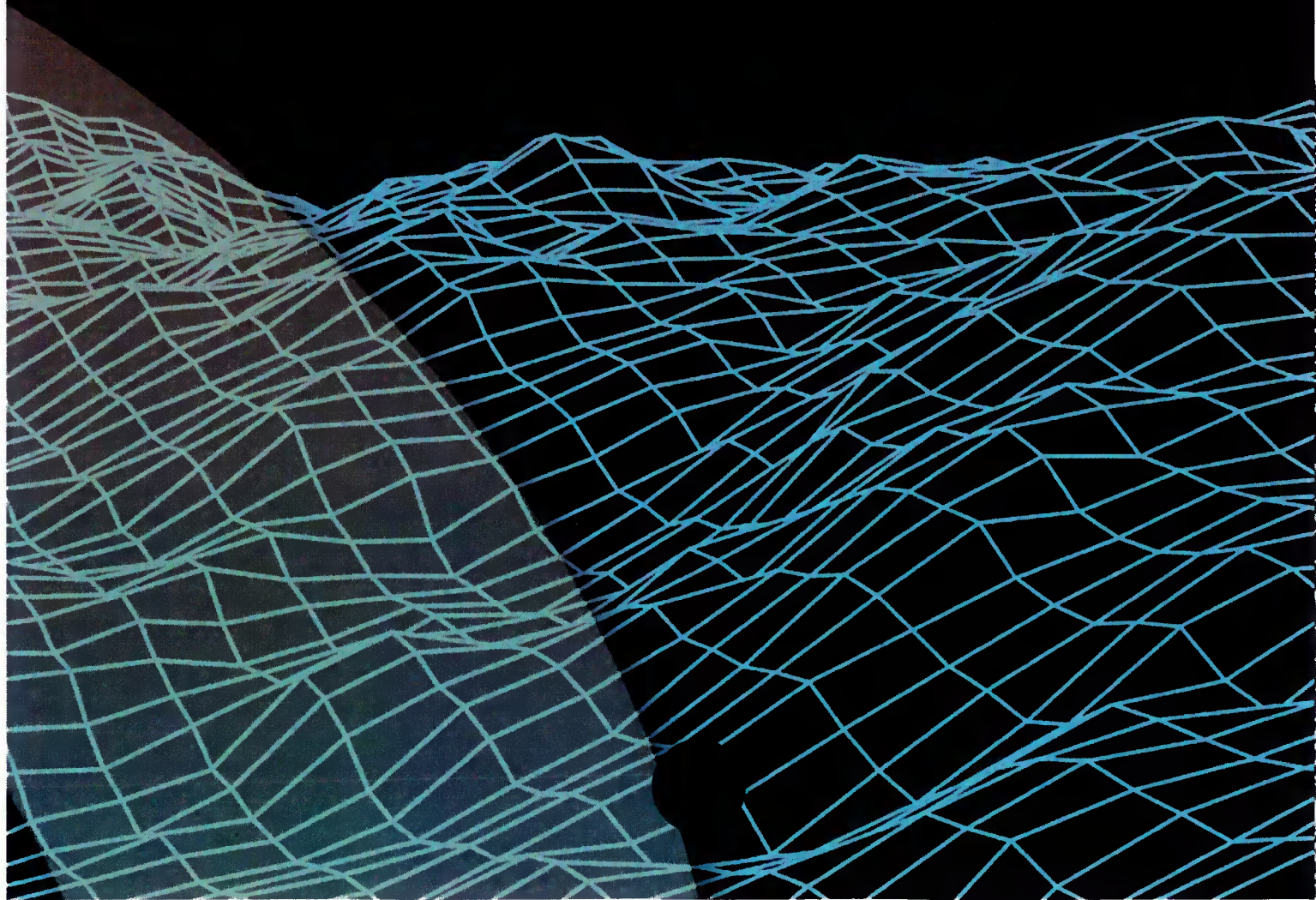
Ook met het oog op het grote aantal te realiseren woningen binnen een complexe omgeving zien wij een uitdaging om de ambitieuze planning te kunnen verwezenlijken. Uitgangspunt in de fasering is momenteel dat er voor 31-12-2028 2.639 wooneenheden worden gerealiseerd. Gezien het grote aantal complicerende elementen binnen deze herontwikkeling in een bestaande stedelijke omgeving zien wij hier planningstechnisch een risico.

Kortom: wij zijn van mening dat de door gemeente Vlaardingen opgestelde planeconomische berekeningen om de opbrengstpotentie in beeld te brengen voor ontwikkeling van de verschillende te onderscheiden deelgebieden binnen Rivierzone realistisch zijn ingestoken. Wel zien wij in planningstechnische en daarmee samenhangend financiële zin een risico om het geheel der deelgebieden binnen de ingeschatte uitgiftetermijn (2023 t/m 2028) te kunnen realiseren.



Place for Bizz  
Eindhoven De Hurk  
Noord Brabantlaan 265  
5652 LD Eindhoven  
[info@accrea.nl](mailto:info@accrea.nl)

[www.accrea.nl](http://www.accrea.nl)







## Bijlage 4: Toelichting businesscase Woningbouwimpuls

Voor de aanvraag van de Woningbouwimpuls moet u de financiële businesscase in het geleverde format<sup>1</sup> invullen. In aanvulling op de financiële businesscase wordt in bijlage 4 een nadere toelichting op de opgenomen begrotingsposten gevraagd. Onderstaand is een voorstel gedaan voor een indeling van dit document waarin u elke begrotingsregel afzonderlijk kunt toelichten. Als u geen bedragen geraamd heeft onder een betreffende kosten- of opbrengstenpost, dan hoeft u de toelichting voor dit onderdeel niet in te vullen. Waar nodig vragen wij u te verwijzen naar aanvullende bijlagen die opgevraagd kunnen worden bij de beoordeling. Deze documenten hoeft u nu niet bij de aanvraag toe te voegen. Geef in onderstaande tabel een overzicht van de documenten. De totale maximale omvang van bijlage 4 'toelichting op de businesscase' bedraagt 10 pagina's.

Voor begrotingsposten waar sprake is van een boekwaarde, vragen wij u om toe te lichten dat hier sprake is van investeringen die specifiek voor het project gedaan zijn. En dat ze 100% toerekenbaar zijn aan de woningen in de aanvraag (in het geval van fysieke maatregelen). Voor zover de boekwaarde toeziet op historische plankosten, vragen wij u toe te lichten dat deze passen binnen de kostensoortenlijst als bedoeld in de Regeling plankosten Exploitatieplan.

Onderdeel	Naam	Datum vaststelling
1.1.		
1.2.		

### Toelichting bij '3.2. begroting en prognose'

#### 1.1. Verwerving / inbrengwaarde

- Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en benoem voor welke kavels / welk gebied een inbrengwaarde wordt gehanteerd.
- Geef aan wat de taxatiewaarde / marktwaarde is van de locatie(s) in miljoenen euro's en per m<sup>2</sup> (en verwijs naar de ingediende bijlage ter onderbouwing).

De inbrengwaarde/boekwaarde van de locaties in de Rivierzone is als volgt:

1. Stationsgebied, eigen grondpositie gemeente: inbrengwaarde €3.023.000 (zie ook pag. 10 van het aangeleverde MPG)  
In het verleden zijn voor deze locatie al vele miljoenen euro's afgeschreven. In de WBI-methode mogen deze miljoenen niet worden opgevoerd en dat is dan ook niet gedaan.
2. Eiland van Speijk, eigen grondpositie gemeente: inbrengwaarde: €5.654.585 (zie ook pagina 12 van het aangeleverde MPG)  
In het verleden zijn ook voor deze locatie al vele miljoenen euro's afgeschreven. In de WBI-methode mogen deze miljoenen niet worden opgevoerd en dat is dan ook niet gedaan.
3. Westhavenkade (t.o. de Pelmolens): inbrengwaarde: €490.000
4. Parallelweg 2: inbrengwaarde: €680.000
5. Westhavenkade 69: inbrengwaarde: €769.000
6. Touwbaan: inbrengwaarde: €774.000
7. KW-haven NZ 3-6: inbrengwaarde: €2.271

<sup>1</sup> Het format van de financiële bijlage vindt u op [www.rvo.nl/woningbouwimpuls](http://www.rvo.nl/woningbouwimpuls).

8. KW-haven NZ 8-10: inbrengwaarde: €2.545
9. KW-haven ZZ 15-17: inbrengwaarde: €3.070
10. Deltahout: inbrengwaarde: €4.523
11. Museumkwartier: inbrengwaarde: €6.975
12. Oosthavenkade 92: inbrengwaarde: €1.317
13. Oosthavenkade 87-88: inbrengwaarde: €869

Voor de inbrengwaarde van de locaties 1 en 2 is uitgegaan van de door de raad vastgestelde boekwaarde van de grondexploitaties van deze locaties. Deze twee boekwaardes zullen worden opgenomen als start van de gebiedsexploitatie die wordt opgesteld voor dit gebied.

De locaties 3 t/m 13 zijn erfpachtlocaties waar de gemeente enkel het bloot eigendom in bezit heeft. De inbrengwaardes van deze locatie liggen vast in de begrotingsstukken van de gemeente. Indien gewenst kan dit worden aangeleverd. Ook deze waarden worden opgenomen in de gebiedsexploitatie.

De taxaties van de toekomstige ontwikkelingen van bovengenoemde locaties bestaan uit een residuele grondwaarde bepaling, onderbouwd door een rapportage van Accrea die als bijlage is toegevoegd aan de WBI-aanvraag.

Van een andere grote locatie in de Rivierzone, District U, is Unilever nu nog eigenaar. Op die locatie vindt dus alleen kostenverhaal plaats.

### 1.2. Sanering en bodemverbetering

- Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.

Voor de sanering en bodemverbetering is rekening gehouden met een bedrag van gemiddeld €3,50 per m2 bruto terrein voor alle locaties. Dit is een ervaringscijfer. In de Rivierzone worden overigens geen grote bodemsaneringslocaties verwacht. Voor één ontwikkellocatie is dat echter wel aan de orde. Daartoe zijn dan ook in het verleden al wel onderzoeken en kostenramingen voor gemaakt. Deze locatie is ook al grotendeels gesaneerd. De onderzoeksrapporten en kostenraming van de locatie " Eiland van Speijk" van TAUW zijn bij ons opvraagbaar.

### 1.3. Sloopkosten

- Geef een toelichting op de opgevoerde kosten inclusief de omvang (in m<sup>2</sup> bvo) en specificeer dit naar (deel)locaties in het gebied en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.

Voor de sloopkosten is rekening gehouden met een bedrag van gemiddeld €2,50 per m2 bruto terrein voor alle locaties. Dit is een ervaringscijfer. Van de meeste opstallen en artefacten is nog geen sloopofferte beschikbaar.

### 1.4. Tijdelijk exploitatie

- Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.

Er is geen bedrag opgenomen voor tijdelijke exploitatie. Er zijn wel kosten voor tijdelijke exploitatie (ongeveer €75.000 per jaar), namelijk het beheer van de leegstaande gebouwen voor het deelproject Eiland van Speijk, maar deze locatie verwachten wij op zeer korte termijn te kunnen slopen en dan zijn deze kosten er niet meer. Vandaar hier geen bedrag opgenomen.

### 1.5. Bouwrijp maken

- Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.

Voor de bruto totaal te ontwikkelen deelgebieden is rekening gehouden met een bedrag van €35 per m<sup>2</sup>. De gemeente Vlaardingen is van mening dat dit kengetal goed past bij een degelijke en effectieve en sobere aanpak van het bouwrijp maken.

### 1.6. Woonrijp maken

- Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal



Bij het woonrijp maken is de gemeente Vlaardingen uitgegaan van een sobere, doelmatige maar wel kwalitatief hoogwaardige inrichting. Hierbij hebben wij een kengetal gebruikt van €110 per m<sup>2</sup> over die gedeelten van de deelprojecten Wij hebben die woonrijp gemaakt moeten worden.

#### **1.7. Plankosten en kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU)**

- Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.

Voor de plankosten & VTU zijn voor elke sublocatie in de Rivierzone plankostenscans gemaakt. De uren uit deze plankostenscans (deze zijn opvraagbaar) zijn hierbij tegen het interne gemeentelijke uurtarief van €87 opgenomen in het indieningsmodel.

#### **1.8. Risico reservering**

- Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.
- Als de risico's niet (volledig) in deze post zijn opgenomen: beschrijf welke risico's in andere posten zijn opgenomen (bijvoorbeeld een post 'onvoorzien' in de kosten voor het bouwrijp maken).

De risicoreservering die is opgenomen in het indieningsmodel betreft een bedrag dat is berekend door 5% risico reservering te rekenen over de posten "standaard sanering en bodemverbetering", "standaard sloopkosten", "kosten bouwrijp maken", "kosten woonrijp maken" en "plankosten en kosten VTU".

#### **1.9. Niet-verrekenbare/compensabele btw**

- Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.

De gemeente Vlaardingen heeft geen "niet-verrekenbare/compensabele BTW" opgenomen in het indieningsmodel omdat de gemeente verwacht dat deze post verwaarloosbaar klein zal zijn.

#### **1.10. Vrije kostenpost 1 en 2**

- Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal. Geef daarbij aan welke kosten zijn opgenomen, hoe deze kosten geraamd zijn en onderbouw de toerekenbaarheid aan / de noodzaak van deze maatregelen voor de woningen in de aanvraag
- Geef, in het geval van bovenplanse maatregelen, een onderbouwing van de gehanteerde proportionaliteit.

##### Vrije kostenpost 1: Archeologie en bijdragen instandhouding cultuur-historisch erfgoed (€2.826.000)

Voor archeologisch onderzoek is een kostenpost van €531.000 opgenomen. Voor Vlaardingen is de Rivierzone een zeer belangrijk historisch gebied. Na sloop en ontruiming van de diverse terreinen zal uitgebreid archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Een overzicht van de verwachten kosten voor archeologisch onderzoek is bij de gemeente Vlaardingen opvraagbaar. Voor herstellen historisch erfgoed, dat verspreid ligt over de diverse locaties, is een bedrag vastgesteld van €2.295.000. Ook hiervan is een overzicht opvraagbaar bij de gemeente Vlaardingen.

##### Vrije kostenpost 2: Projectbureau Rivierzone (€2.900.000)

De gemeente Vlaardingen gaat in 2022 een projectbureau oprichten op locatie. Vanuit deze locatie zal de projectorganisatie van de herontwikkeling van de Rivierzone coördineren. Dit projectbureau zal een belangrijke rol spelen bij de participatie, PR en communicatie van de Rivierzone. Maar de locatie zal ook functioneren als vergaderlocatie en ontmoetingsplek voor alle betrokken partijen. Op deze wijze zal de herontwikkeling en de integrale gebiedsexploitatie van de Rivierzone beter vanuit de projectorganisatie kunnen worden bediend dan vanuit het gemeentelijke kantoor. Naast de projectorganisatie op locatie zullen er vanzelfsprekend ook nog diverse ambtenaren vanuit hun algemene en beleidsmatige rol vanuit de gemeentelijke organisatie de projectorganisatie ondersteunen. Voor het projectbureau is rekening gehouden met een bedrag van €100.000 per fte. Dit bedrag is inclusief personeelskosten, huisvesting en facilitaire kosten. Voor de jaren 2022 t/m 2029 is rekening gehouden met respectievelijk 4, 5, 5, 4, 3, 3, 2 ½ en 2 ½ fte.

#### **1.11. Kosten maatregelen waarvoor u de Woningbouwimpuls aanvraagt**

- Geef per opgevoerde maatregel (tabblad 3.3.) een onderbouwing en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal. Ga daarbij in op de huidige situatie, wat er gerealiseerd wordt en de fasering van de realisatie. Geef, per investering afzonderlijk, aan welke kosten zijn opgenomen, hoe ze zijn geraamd en onderbouw de noodzaak voor de woningen en de toerekenbaarheid aan/de woningen in de aanvraag.

- Geef, in het geval van bovenplanse maatregelen, een onderbouwing van de gehanteerde proportionaliteit.

De bovenplanse maatregelen betreffen de ontsluiting via diverse infrastructuur van en naar de Rivierzone. Door de toevoeging van 2.450 woningen wordt het aantal woningen in Vlaardingen met 7% vergroot waardoor een aantal toegangswegen en aansluitingen op de A20 en A4 niet meer voldoen aan de eisen van verkeersdoorstroming. Hieronder een toelichting inzake de gehanteerde uitgangspunten voor proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkeling van de Rivierzone weliswaar de aanpassingen van de omliggende infrastructuur vereist maar dat natuurlijk ook andere nieuwbouw in andere delen van de stad profijt hebben van deze investeringen. Met behulp van het aantal woningen en verkeersbewegingen (onderzoek is beschikbaar) zijn de percentages bepaald die uiteindelijk bepalen welk gedeelte van de investeringen toegerekend kunnen worden aan de Rivierzone en daarmee onderdeel vormen van de WBI-aanvraag.

Toedeling aantal woningen	afwikkeling						aandeel Rivierzone		
	A20-8		A20-9		A4-16		A20-8	A20-9	A4-16
	# won.	# mvv/etm	# won.	# mvv/etm	# won.	# mvv/etm			
Rivierzone	2600	1170	4.680	260	1.040	1170	4.680	60%	44%
Westwijk	600	600	2.400	0	-	0	-		
Holy	200	0	-	180	720	20	80	vk-generatie	4 mvv/woning/etm
Binnenstad	250	50	200	150	600	50	200		
Vijfsloten/Babberspolder	600	120	480	0	-	480	1.920		
		1940		590		1720			
		2040							
<b>Marathonweg</b>									
zuid	15900	4680		29%					
midden	21200	4680		22%					
noord	35300	4680		13%					
<b>Deltaweg/Galgkade</b>									
na bij rotonde Marathonweg	11200	4680		42%					
na bij Holiumweg	10100	4680		46%					
ten oosten van Van Beethov	13200	4680		35%					
Nelson Mandelabrug	18100	9360		52%					
<b>Schiedamsedijk</b>									
tussen Mr. L.A. Kesperweg -	31200	4680		15%					
Holysingel									
tussen Burg. Heusdenslaan -	30800	1040		3%					

## Opbrengsten

### 1.12. Verkoop bouwrijpe / woonrijpe grond

- *Optioneel: geef een toelichting op de opgevoerde opbrengsten en verwijst naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

De opbrengst van de bouwrijpe kavels zijn bepaald via de residuele grondwaarde methode. Een rapportage met algemene uitgangspunten onderbouwd door Accrea is toegevoegd.

Er staat in de vrije opbrengstenpost nog een (negatief) bedrag voor depreciatie genoemd. Dit bedrag is het gevolg dat, binnen de vastgestelde beleidsuitgangspunten van de gemeente Vlaardingen, de gemeente een depreciatie toepast van 40% op de waarde van de erfpachtpercelen bij omzetting van erfpacht naar eigen grond (dit geldt voor de locaties 3 t/m 13). Dit percentage wordt vanzelfsprekend niet toegepast op de gronden in vol eigendom van de gemeente (1 en 2).

### 1.13. Kostenverhaal

- *Geef per overeenkomst een toelichting op de inkomsten uit kostenverhaal en specificeer hoe de bijdrage is opgebouwd. Geef daarbij aan welk programma per eigenaar mogelijk wordt gemaakt en geef een toelichting op de wijze waarop de afspraken tot stand zijn gekomen. Geef aan of er al overeenstemming met grondeigenaren over de genoemde bedragen bereikt is.*
- *Geef aan of er sprake is van (verwachte) macro-aftopping en zo ja, onderbouw dat de waardevermeerdering onvoldoende is om de toerekenbare kosten te kunnen dragen.*
- *Verwijst naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

Op dit moment is er slechts voor één locatie, district-U van Unilever, kostenverhaal vastgesteld. Dat is ook de enige locatie waarvoor dat kan, want alle andere locaties zijn of in vol eigendom van de



gemeente of zijn in bloot eigendom van de gemeente (erfpacht). Er daar zal dus door middel van nieuwe gronduitgifte of nieuwe erfpachtovereenkomsten tot verhaal van kosten moeten worden gekomen. Voor district-U is een anterieure overeenkomst afgesloten die indien nodig onder geheimhouding kan worden verstrekt. De kosten die hier verhaald zijn, zijn de ambtelijke ondersteuning conform het model van het Rijk. Daarnaast zijn bijdragen afgesproken voor de aansluiting op de direct aanliggende infrastructuur. De locatie van District U is geschikt voor 441 appartementen en 209 eengezinswoningen.

#### **1.14. Rijksbijdragen anders dan de Woningbouwimpuls**

- *Geef een toelichting op de opgevoerde opbrengsten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

Er zijn geen andere Rijksbijdragen.

#### **1.15. Tijdelijke exploitatie**

- *Geef een toelichting op de opgevoerde opbrengsten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

Er is geen tijdelijke exploitatie.

### **Fasering en parameters**

- *Geef een toelichting op de opgenomen fasering en parameters voor kosten- en opbrengstenstijging. Als u afwijkt van de standaard parameters voor kosten- en opbrengstenstijging, onderbouw dan waarom u hiervoor gekozen hebt. Verwijs daarbij naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

De fasering van de kosten en opbrengsten is gebaseerd op de planning van de verschillende plandelen. Door dat het verschillende planonderdelen zijn, kan bij veranderende omstandigheden de planning redelijk eenvoudig worden vertraagd of versneld. Voor de parameters voor de kosten- en opbrengstenstijging is gebruik gemaakt van de standaard uit de WBI-methodek.

Van: 5.1.2.e  
 Onderwerp: FW: Aanvullende informatie impulsaanvraag Rivierzone Vlaardingen  
 Datum: donderdag 28 juli 2022 13:06:30  
 Bijlagen: [Toelichting op de begroting en maatregelen derde tranche Woningbouwimpuls Vlaardingen.docx](#)  
[Def Rapport opbrengstpotentie grondwaarde Rivierzone Vlaardingen.pdf](#)

---

Van: 5.1.2.e  
 Verzonden: vrijdag 15 oktober 2021 10:58  
 Aan: 5.1.2.e @5.1.2.e>  
 CC: 5.1.2.e @5.1.2.e>; 5.1.2.e @5.1.2.e>  
 Onderwerp: FW: Aanvullende informatie impulsaanvraag Rivierzone Vlaardingen

Dag 5.1.2.e,

Hierbij de antwoorden van Vlaardingen n.a.v. de vragen.

Van: 5.1.2.e @vlaardingen.nl>  
 Verzonden: vrijdag 15 oktober 2021 10:54  
 Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @minbzk.nl>  
 Onderwerp: RE: Aanvullende informatie impulsaanvraag Rivierzone Vlaardingen

Goedendag,

Hierbij de ontbrekende stukken. Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging hiervan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Van: toetsingscommissieWBI <5.1.2.e @minbzk.nl>  
 Verzonden: woensdag 13 oktober 2021 09:50  
 Aan: 5.1.2.e @vlaardingen.nl>; 5.1.2.e @vlaardingen.nl>  
 CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @minbzk.nl>  
 Onderwerp: Aanvullende informatie impulsaanvraag Rivierzone Vlaardingen

Geachte heer/mevrouw,

Uw gemeente heeft een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls.

Eerder heeft u een e-mail ontvangen van de Toetsingscommissie met de aankondiging dat de Toetsingscommissie voor een aantal aanvragen voor de Woningbouwimpuls aanvullende onderbouwing/toelichting nodig heeft voor het maken van een goede afweging.

Voor het project **Rivierzone Vlaardingen** zijn er de volgende op te vragen documenten en/of vragen:

- Bij de ontvangen stukken ontbreken de verplichte bijlage 4 (toelichting op de begroting en noodzakelijke maatregelen) en bijlage 5 (onafhankelijke taxatie of waardebeoordeling). Kunt u deze twee stukken toesturen?

U heeft tot vrijdag 15 oktober 2021 om 12.00 uur de gelegenheid om de gevraagde informatie aan te leveren via een reply op deze email 5.1.2.e @minbzk.nl). Documenten of



onderbouwingen die na dit tijdstip ontvangen worden, zullen niet meegenomen worden in de verdere behandeling van uw aanvraag.

Vriendelijke groet,

Secretariaat van de Toetsingscommissie

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voornamelijk bestemd is voor u. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht anderszels aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade (van welke aard ook) die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: 5.1.2.e  
 Aan: 5.1.2.e  
 Onderwerp: FW: Aanvullende informatie impulsaanvraag Rivierzone Vlaardingen  
 Datum: donderdag 28 juli 2022 13:04:31

---

Van: 5.1.2.e @vlaardingen.nl>  
 Verzonden: woensdag 13 oktober 2021 19:16  
 Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @minbzk.nl>  
 Onderwerp: RE: Aanvullende informatie impulsaanvraag Rivierzone Vlaardingen

Geachte mevrouw, mijnheer,

Dan is er blijkbaar iets misgegaan met de verzending naar het subsidiesysteem van de RVO. Wij zullen er voor zorgen dat het uiterlijk vrijdag 15 oktober voor 12 uur wordt nagezonden.

Groet,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @minbzk.nl>  
 Verzonden: woensdag 13 oktober 2021 09:50  
 Aan: 5.1.2.e @vlaardingen.nl>; 5.1.2.e @vlaardingen.nl>  
 CC: 5.1.2.e 5.1.2.e @minbzk.nl>  
 Onderwerp: Aanvullende informatie impulsaanvraag Rivierzone Vlaardingen

Geachte heer/mevrouw,

Uw gemeente heeft een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls.

Eerder heeft u een e-mail ontvangen van de Toetsingscommissie met de aankondiging dat de Toetsingscommissie voor een aantal aanvragen voor de Woningbouwimpuls aanvullende onderbouwing/toelichting nodig heeft voor het maken van een goede afweging.

Voor het project **Rivierzone Vlaardingen** zijn er de volgende op te vragen documenten en/of vragen:

- Bij de ontvangen stukken ontbreken de verplichte bijlage 4 (toelichting op de begroting en noodzakelijke maatregelen) en bijlage 5 (onafhankelijke taxatie of waardebeoordeling). Kunt u deze twee stukken toesturen?

U heeft tot vrijdag 15 oktober 2021 om 12.00 uur de gelegenheid om de gevraagde informatie aan te leveren via een reply op deze email (5.1.2.e @minbzk.nl). Documenten of onderbouwingen die na dit tijdstip ontvangen worden, zullen niet meegenomen worden in de verdere behandeling van uw aanvraag.

Vriendelijke groet,

Secretariaat van de Toetsingscommissie





## 5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 28 juli 2022 13:03  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: vraag over opvragen ontbrekende stukken

---

**Van:** 5.1.2.e @minbzk.nl>  
**Verzonden:** donderdag 7 oktober 2021 09:24  
**Aan:** toetsingscommissieWBI <toetsingscommissieWBI@minbzk.nl>  
**Onderwerp:** RE: vraag over opvragen ontbrekende stukken

Ik ben het met je eens, anders is het wel heel streng

---

**Van:** toetsingscommissieWBI <5.1.2.e @minbzk.nl>  
**Verzonden:** donderdag 7 oktober 2021 09:07  
**Aan:** 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>  
**Onderwerp:** vraag over opvragen ontbrekende stukken

Hoi,

Vraagje. Vlaardingen heeft de verplichte bijlage 4 (toelichting BC) en 5 (taxatie) niet meegestuurd. Dan zijn er twee keuzes. Gelijk op rood zetten of bijlage 4 en 5 uitvragen (waarbij ik vermoed dat er geen taxatie is). Bijlage 4 kunnen we als toelichting zien en ontbrekende taxaties hebben we in vorige ronde ook wel opgevraagd. Alhoewel het best ver gaat, ben ik voor de optie om maar toch de bijlage 4 en 5 op te vragen. Eens? Of andere zienswijzen.

5.1.2.e



**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: mobiliteitstoets woningbouwimpuls  
**Datum:** donderdag 28 juli 2022 13:03:46  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)

---

**Van:** 5.1.2.e @goudappel.nl>

**Verzonden:** vrijdag 15 oktober 2021 17:28

**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e  
5.1.2.e@minienw.nl>

**CC:** 5.1.2.e @minienw.nl>

**Onderwerp:** mobiliteitstoets woningbouwimpuls

Beste toetsingscommissie,

Hierbij de laatste door ons gescande aanvragen voor de woningbouwimpuls.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e

5.1.2.e

[www.goudappel.nl](http://www.goudappel.nl)



Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,  
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland



## 5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 28 juli 2022 13:08  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: Ranking, adviesbrief, zaagrand en praktische afspraken volgende week  
**Bijlagen:** Zaaglijn adviezen.docx; Concept aanbiedinsbrief toetsingscommissie WBI\_opmTCverwerkt.docx; Beoordeling toetsingscommissie tranche 3.xlsx

**Van:** toetsingscommissieWBI <5.1.2.e@minbzk.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 26 november 2021 08:17  
**Aan:** 5.1.2.e@vitens.nl; 5.1.2.e@boex.nl  
5.1.2.e@boex.nl; 5.1.2.e@outlook.com; 5.1.2.e@gmail.com; 5.1.2.e@msn.com  
**cc:** 5.1.2.e@minbzk.nl; 5.1.2.e@minbzk.nl; 5.1.2.e@minbzk.nl  
**Onderwerp:** Ranking, adviesbrief, zaagrand en praktische afspraken volgende week

Geachte leden van de Toetsingscommissie,

Naar aanleiding van de vergadering van woensdag treffen jullie bijgevoegd een drietal bestanden aan:

- Een excelbestand met 3 tabbladen: 1) de concept-eindraking, 2) de uiteindelijke afgeronde scores en 3) de eigen niet-afgeronde scores (voor eigen archief);
- De aangepaste concept-adviesbrief (met wijzigingen zichtbaar voor het gemak)
- De vijf adviezen van de zaagrandprojecten (Zwolle, Dordrecht maasterrassen, Venlo, Meijerijstad en Meppel)

Graag verzoeken wij jullie om uiterlijk maandagmiddag een check te doen op bovenstaande documenten.

Verder nog enkele afspraken van woensdag op rij:

- Graag ontvangen wij uiterlijk maandag (29/11) de toevoegingen van Wienke op de concept positieve adviezen.
- Maandag (29/11) ontvangen jullie van ons de aangepaste **negatieve** adviezen met verzoek hier uiterlijk woensdag (1/12) 12.00u op te reageren
- Dinsdag (30/11) ontvangen jullie van ons de aangepaste **positieve** adviezen, ook hierop graag uiterlijk woensdag (1/12) 12.00u reactie
- Donderdag (02/12) zetten wij het geheel door richting minister BZK, gericht op bekendmaking 15 december.

Alvast veel dank voor deze laatste loodjes.

Hartelijke groeten,

5.1.2.e



5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 28 juli 2022 13:05  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: 3.60 - Vlaardingen - Rivierenzone  
**Bijlagen:** 3.60 - Vlaardingen - Rivierenzone.pdf

---

**Van:** 5.1.2.e @5.1.2.e>  
**Verzonden:** dinsdag 5 oktober 2021 10:48  
**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e @minbzk.nl>  
**CC:** 5.1.2.e @5.1.2.e>, 5.1.2.e @5.1.2.i  
**Onderwerp:** 3.60 - Vlaardingen - Rivierenzone

In de bijlage treffen jullie de eerste beoordeling van het plan 3.60 - Vlaardingen - Rivierenzone. Hierin zijn de opmerkingen van de peerreview verwerkt.

Dit plan verdient bijzondere aandacht omdat de verplichte bijlagen 4 en 5 niet aangeleverd zijn.  
In feite is om een correcte beoordeling uit te kunnen voeren inzicht in de bijlagen 4 en 5 noodzakelijk

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.2.1.i

5.1.2.e 5.2.1.i | LinkedIn

5.2.1.i

5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 28 juli 2022 13:05  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: 3.60 - Vlaardingen - Rivierenzone  
**Bijlagen:** 3.60 - Vlaardingen - Rivierenzone- definitief.pdf

---

**Van:** 5.1.2.e @5.1.2.i >  
**Verzonden:** maandag 25 oktober 2021 09:26  
**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>  
**cc:** 5.1.2.e @5.1.2.i >; 5.1.2.e @5.1.2.i >  
**Onderwerp:** RE: 3.60 - Vlaardingen - Rivierenzone

Geachte toetsingscommissie,

Nu met een samenvatting van de hoofdlijnen van het project

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.2.1.i

5.1.2.e 5.2.1.i | LinkedIn  
5.1.2.e

5.2.1.i

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** Thursday, 21 October 2021 18:04  
**To:** 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>  
**Cc:** 5.1.2.e @5.1.2.i >; 5.1.2.e @5.1.2.i >  
**Subject:** 3.60 - Vlaardingen - Rivierenzone

Geachte toetsingscommissie,

In de bijlage treft u mijn beoordeling van het project 3.60 Rivierenzone.

Ik heb deze tweede beoordeling niet meer met de peer review besproken omdat er geen nieuwe informatie beschikbaar is gekomen en het oordeel niet is aangepast.



Bij de initiële beoordeling was de score dat er onvoldoende informatie beschikbaar was om te beoordelen waarmee het plan het voordeel van de twijfel heeft gekregen. De beschikbaar gestelde informatie geeft geen nieuwe inzichten.

Daarmee leidt met name de beoordeling van de grondopbrengst binnen het project ertoe dat de aanvraag als niet realistische wordt beoordeeld.

Dit wordt verstrekt door de vrije kosten posten voor herstellen van historisch erfgoed en de kosten voor het project bureau en de vrije opbrengstenpost de depreciatie van de erfpachtwaarden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.2.1.i

5.1.2.e 5.2.1.i 5.2.1.i | LinkedIn

5.1.2.e

5.2.1.i

## Verslag eerste bijeenkomst Toetsingscommissie Woningbouwimpuls

---

Vergaderdatum 1 november 2021

Aanwezig 512e (Voorzitter) 512e 512e

(toetsingscommissie), 512e

(secretariaat)

Afwezig (toetsingscommissie)

---

### 3. Bespreken aanvragen

3.2. De samenvattingen in de oplegger voor elk criterium worden geaccordeerd en het ambtelijk secretariaat wordt gemandateerd om een enkele tekstuele aanpassingen te doen voor de volgende projecten:

# Buiten de reikwijdte



- 3.60 Vlaardingen

Rivierzone Vlaardingen



## Advies 3<sup>de</sup> tranche specifieke uitkering Woningbouwimpuls 2021

**Betreft** Rivierzone Vlaardingen Vlaardingen

### Omschrijving van het project

Rivierzone Vlaardingen is een gemengd havengebied met naast havens, ook bedrijven, kantoren en woningen. De laatste decennia is het gebruik minder intensief geworden. Om 2.450 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de Marathonweg (belangrijkste ontsluitingsweg) te optimaliseren voor de toevoeging van de woningen. Ook wordt verwacht dat er veel moet worden gesaneerd op deze locatie. Daarnaast moet walstroom worden aangelegd om het hindergeluid van aggregaten weg te spelen, moeten kades worden opgehoogd om het gebied droog te houden en moet de openbare ruimte worden aangepakt om het gebied geschikt te maken voor het wonen.

### Kerngegevens projectaanvraag

Publiek financieel tekort	€ 18.350.000
Gevraagde bijdrage	€ 9.175.000
Aantal woningen	2.450
Waarvan betaalbaar	59%

### Overwegingen

De aanvraag van Vlaardingen voor het project Rivierzone Vlaardingen is volledig en voldoet aan de harde eisen uit het besluit en de regeling. Zodoende is de aanvraag beoordeeld, waarbij de toetsingscommissie de volgende overwegingen heeft op het doorslaggevende criterium.

Criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Dit onder meer vanwege onvoldoende onderbouwing van lage grondopbrengsten, het hanteren van boekwaarden in plaats van taxaties en het onterecht opvoeren van kostenposten. Alles overwegend scoort de aanvraag onvoldoende op het criterium noodzaak.
	De additionaliteit van de bijdrage is op onderdelen duidelijk onderbouwd. Het is duidelijk wat de impact is van het niet verlenen van een bijdrage op het woningbouwprogramma en het betaalbaar programma. De vertraging wordt niet bijzonder hard gemaakt, maar is aannemelijk. Het effect is kleiner dan gemiddeld.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken.

### Advies

De Toetsingscommissie kan gezien de overwegingen op het criterium Noodzaak niet tot een positief oordeel komen op de aanvraag van Rivierzone Vlaardingen voor het project Vlaardingen. Op basis van de ingediende aanvraag is niet vast te stellen dat de hoogte van het publieke tekort realistisch is. De noodzaak van de bijdrage is daarmee onvoldoende aangetoond.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Gemeente Vlaardingen  
T.a.v. College van B&W  
Postbus 1002  
3130 EB Vlaardingen

**DG Bestuur, Ruimte en  
Wonen**  
Ministerie van Binnenlandse  
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)  
[www.linkedin.com/company/  
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

**Contactpersoon**

**5.1.2.e** @minbzk.nl

Datum 15 december 2021  
Betreft Besluit tot afwijzing aanvraag Woningbouwimpuls Rivierzone  
Vlaardingen

**Kenmerk**  
2021-0000657804  
**Uw kenmerk**

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Gedurende het derde aanvraagstadium van de Woningbouwimpuls heeft u een  
aanvraag ingediend om de realisatie van 2.450 woningen binnen het project  
Rivierzone Vlaardingen mogelijk te maken.

Conform het Besluit Woningbouwimpuls 2020 heeft de minister van Binnenlandse  
Zaken en Koninkrijksrelaties zich door een onafhankelijke Toetsingscommissie  
Woningbouwimpuls over uw aanvraag laten adviseren. De Toetsingscommissie  
kan gezien de overwegingen niet tot een voldoende score komen voor uw  
aanvraag. Op basis van dit advies is uw aanvraag op grond van artikel 6, eerste  
lid, onder b, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 afgewezen.

*Toelichting*

In het Besluit Woningbouwimpuls 2020 zijn de hoofdcriteria vastgesteld op basis  
waarvan een aanvraag beoordeeld wordt, namelijk 1) de noodzaak van de  
bijdrage, 2) de effectiviteit van het project, 3) de efficiëntie van het project en 4)  
de urgentie. Deze zijn in de Regeling Woningbouwimpuls 2020 nader uitgewerkt:  
De Toetsingscommissie Woningbouwimpuls beoordeelt de eerste drie  
hoofdcriteria.

Op basis van de ingediende aanvraag heeft de Toetsingscommissie geconcludeerd  
dat de noodzaak van de bijdrage onvoldoende is aangetoond en wordt daar een  
score lager dan 5,5 aan gegeven. De volgende overweging liggen daaraan ten  
grondslag

Criterium	Overweging
Noodzaak	De businesscase is op onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Dit onder meer vanwege onvoldoende onderbouwing van lage grondopbrengsten, het hanteren van boekwaarden in plaats van taxaties en het onterecht opvoeren van kostenposten. Alles overwegend scoort de aanvraag onvoldoende op het criterium noodzaak.



Datum  
15 december 2021

Kenmerk  
2021-0000657804

	De additionaliteit van de bijdrage is op onderdelen duidelijk onderbouwd. Het is duidelijk wat de impact is van het niet verlenen van een bijdrage op het woningbouwprogramma en het betaalbaar programma. De vertraging wordt niet bijzonder hard gemaakt, maar is aannemelijk. Het effect is kleiner dan gemiddeld.
	Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken.

De Toetsingscommissie kan gezien de overwegingen op het criterium Noodzaak niet tot een positief oordeel komen op de aanvraag van Rivierzone Vlaardingen voor het project Vlaardingen. Op basis van de ingediende aanvraag is niet vast te stellen dat de hoogte van het publieke tekort realistisch is. De noodzaak van de bijdrage is daarmee onvoldoende aangetoond.

Uit artikel 7, eerste lid onder b van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 volgt dat een project op elk van de drie criteria ten minste een 5,5 of hoger moet scoren om voor toewijzing in aanmerking te komen. Aangezien op het onderdeel 'noodzaak van de bijdrage' onvoldoende is gescoord, wordt de aanvraag afgewezen.

Wanneer u meer informatie wenst te ontvangen over dit besluit en de afwegingen van de Toetsingscommissie die de basis hebben gevormd voor dit besluit, dan kunt u contact opnemen via bovenstaand e-mailadres. Ik dank u voor de inspanningen die u zich heeft getroost om tot een aanvraag te komen.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
namens deze,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

*Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht kan tegen deze beschikking schriftelijk bezwaar worden gemaakt door degene wiens belang rechtstreeks bij*

**DG Bestuur, Ruimte en  
Wonen**  
Ministerie van Binnenlandse  
Zaken en Koninkrijksrelaties

*deze beschikking is betrokken. Daartoe moet binnen zes weken na de dag van verzending van deze beschikking een bezwaarschrift worden ingediend bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van deze beschikking alsmede de redenen waarom de beschikking niet juist wordt gevonden. Het bezwaar schort de werking van deze beschikking niet op.*

**Datum**  
15 december 2021

**Kenmerk**  
2021-0000657804