



Business Case Deelgebied 3 Luxemburglaan



Inhoud

Inleiding, kaders en samenvatting	3
Inleiding	3
Kaders en eerdere besluitvorming	4
Samenvatting	4
Demarcatie, Eigendomssituatie, Ruimtegebruik en Programmering Deelgebied 3	6
Demarcatie van deelgebied 3 Luxemburglaan en deelprojecten	6
Eigendomssituatie	8
Ruimtegebruik en Oppervlakte totale plangebied en deelprojecten	8
Woningbouwprogramma, voorzieningenprogramma en parkeerprogramma inclusief bouwhoogte. ...	9
Kwaliteit	9
Financieel	9
Resultaat	9
Boekwaarde per deelgebied	10
Kosten per hoofdkostensoort	11
Opbrengsten gronduitgifte / kostenverhaal / bijdrage aan investeringsproject (voor bovenwijkse voorzieningen)	12
Subsidies	13
Planning, fasering en parameters	13
Totale Cashflow	14
Bijlage 1: Exploitationotitie en projectbegroting van de faciliterende ontwikkeling locatie A Stadshartpassage.....	16
Bijlage 2: Exploitationotitie en projectbegroting van de faciliterende ontwikkeling locatie B Luxemburglaan 1-15.....	31
Bijlage 3: Exploitationotitie en projectbegroting van de faciliterende ontwikkeling locatie Lux 70	47
Bijlage 4: Investeringsnotitie en projectbegroting van het Investeringsproject locatie C, D en E.	50
Bijlage 5: Investeringsnotitie en projectbegroting van het Investeringsproject gebouwde voorziening openbare fietsenstalling.....	60

Inleiding, kaders en samenvatting

Inleiding

Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer de Visie Binnenstad 2040 (hierna Visie Binnenstad) vastgesteld. In deze Visie Binnenstad zijn de ruimtelijke ambities van de Binnenstad opgenomen, zodat dit gebied doorontwikkeld kan worden tot een levendige en aantrekkelijk gebied met een goede verblijfs- en woonkwaliteit. De Binnenstad omvat het gebied van het Stadshart, het Woonhart en de Dorpsstraat (inclusief het Centraal Park).

Op 31 januari 2022 heeft de gemeenteraad besloten invulling te geven aan de ambities die zijn opgenomen in de gebiedsvisie Binnenstad door het beschikbaar stellen van de budgetten die nodig zijn voor de Uitvoeringsstrategie Programma Binnenstad 2022-2023. Onderdeel van deze uitvoeringsstrategie is de uitwerking van een inhoudelijk programma en de opstelling van een integrale businesscase, zodat de verandering ook in gang kan worden gezet. Tevens is op dat moment het besluit genomen om de haalbaarheidsfase van drie geprioriteerde deelgebieden te doorlopen.

Bij de besluitvorming over de Uitvoeringsstrategie Programma Binnenstad 2024-2030 op 26 juni 2023 is de (geheime) integrale businesscase bestaande uit negen deelgebieden aan de gemeenteraad gepresenteerd. Deze integrale businesscase wordt periodiek herzien. Voor de uitvoering van de deelgebieden zijn destijds nog geen middelen door de raad gevoteerd. Het beschikbaar stellen van de financiële middelen voor de uitvoering vindt per deelgebied (of in sommige gevallen per deelproject) plaats na afronding van de haalbaarheidsfase. Op dat moment wordt de deelgebiedsbusinesscase met de daartoe behorende projecten aan de raad aangeboden ter besluitvorming.

De haalbaarheidsfase van Deelgebied 3 (Luxemburglaan) is afgerond en wordt daarom ter besluitvorming aan de raad aangeboden, zodat de ruimtelijke, programmatische, kwalitatieve en financiële kaders kunnen worden vastgesteld. Naast de participatie, bijstellingen gebiedsvisie en de ontwikkelstrategie is de businesscase van deelgebied 3 Luxemburglaan gereed voor besluitvorming. In deze businesscase zijn, voor zover mogelijk, alle uitgaven en inkomsten van de in deelgebied 3 voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen over meerdere jaren in beeld gebracht. Bovendien geeft de businesscase inzicht in de kosten van bovenwijkse voorzieningen in dit deelgebied en de verwachte bijdragen op basis van de vastgestelde Nota bovenwijkse kosten Binnenstad. De Businesscase valt uiteen in drie faciliterende ontwikkelprojecten, één investeringsproject in de openbare ruimte en één investeringsproject in een gebouwde voorziening (openbare fietsenstalling).



Naast een weergave van het verwachte financiële resultaat geeft de Businesscase inzicht in de belangrijkste risico's. De Businesscase is daarmee een instrument waarmee kan worden gestuurd. De vastgestelde Businesscase wordt jaarlijks herzien of als daar aanleiding voor is, bijvoorbeeld na besluitvorming over een deelgebied. Voor het merendeel geldt dat de beoogde ontwikkelingen in het deelgebied Luxemburglaan en omgeving in de vervolgfasen inhoudelijk en financieel nader worden uitgewerkt. Hierbij geldt dat hoe verder we komen in het proces, hoe concreter er kan worden gerekend.

Kaders en eerdere besluitvorming

In de inleiding van deze Businesscase is vermeld, dat er in de afgelopen jaren al meerdere keren besluitvorming heeft plaatsgehad en kaders zijn gesteld. Naast de wettelijke kaders van onder andere de Omgevingswet en het Besluit Begroting en Verantwoording zijn er voor deelgebied 3 Luxemburglaan (en overkoepelend voor de Binnenstad) de volgende besluiten genomen:

Datum	Besluit
21-sep-20	Raadsbesluit Visie Binnenstad 2040
5-okt-21	Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Luxemburglaan 2-10
31-jan-22	Raadsbesluit Beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie programma Binnenstad voor de jaren 2022 en 2023
26-jun-23	Raadsbesluit budgetaanvraag uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030
3-jul-23	Raadsbesluit Deelgebiedsvisie Luxemburglaan en omgeving
7-apr-25	Raadsbesluit Mobiliteitsstrategie Binnenstad Zoetermeer 2024
28-okt-25	Raadsbesluit Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (Noordelijk deel) Geamendeerd

Samenvatting



Businesscase Deelgebied 3



Afbeelding 1 Resultaat businesscase 3

Financieel

De businesscase van deelgebied 3 Luxemburglaan is onderdeel van de Integrale Businesscase Programma Binnenstad. De businesscase deelgebied 3 Luxemburglaan is samengesteld uit drie faciliterende grondbeleidsprojecten, één investeringsproject openbare ruimte (waarin bovenwijkse voorzieningen zijn opgenomen) en één investeringsproject in een gebouwde voorziening (openbare fietsenstalling). In Afbeelding 2 zijn de onderscheiden projecten met financiële resultaten opgenomen. Een uitgebreide beschrijving met financiële begroting van ieder project is als bijlage bij deze businesscase gevoegd. Tevens wordt voor het beschikbaar stellen van de financiële middelen voor elk deelproject een separaat besluit gevraagd. Besluitvorming hierover en beschikbaar stellen van middelen vindt separaat plaats.



Afbeelding 2 Jaarschijven Businesscase deelgebied 3

In afbeelding 3 is per project binnen deelgebied een samenvatting gegeven van de resultaten op Netto Contante waarde, Eindwaarde en de daarbij behorende investeringen en opbrengsten.



Afbeelding 3 Projecten met financieel resultaat in deelgebied 3

Programma

Op de locaties van de drie faciliterende grondbeleidsprojecten zal een programma van woningbouw, voorzieningen en parkeren worden ontwikkeld. In afbeeldingen 4, 5 en 6 is gespecificeerd hoeveel woningen, m² BVO voorzieningen en parkeerplaatsen per project zullen worden gerealiseerd. Ook wordt per project een indicatie opgenomen van de bouwhoogte. In de gedetailleerde notitie per project wordt verder ingezoomd op specifieke typen woningen (financieringscategorie, woningtypologie, etc.)

Categorie	Locatie A Stadshartpassage	Locatie B Luxemburglaan 1-15	Lux 70	Totaal
Sociale huur - goedkoop	130	0	0	130
Sociale huur - duur	56	0	0	56
Middenhuur	56	70	31	157
Vrije sector huur	0	0	103	103
Goedkope koopwoningen < 280	0	0	0	0
Betaalbare koopwoningen 280 - 405	0	7	0	7
Middeldure koopwoningen 405 - 475	0	0	0	0
Middeldure koopwoningen 475 - 610	0	61	0	61
Dure koopwoningen > 610	0	19	0	0
Totaal	242	157	134	533

Afbeelding 4 woningbouwcategorieën per ontwikkellocatie in deelgebied 3

Voorzieningen m² bvo	Locatie A Stadshartpassage	Locatie B Luxemburglaan 1-15	Lux 70	Totaal
Commerciële voorzieningen	400	0	0	400
Maatschappelijke voorzieningen	0	620	0	620
Totaal	400	620	0	1020

Afbeelding 5 Voorzieningenprogramma per ontwikkellocatie in deelgebied 3

Parkeerbehoefte	Locatie A Stadshartpassage	Locatie B Luxemburglaan 1-15	Lux 70	Totaal
Parkeerplaatsen	0	111	97	208

Afbeelding 6 Parkeerplaatsen per ontwikkellocatie in deelgebied 3

Demarcatie, Eigendomssituatie, Ruimtegebruik en Programmering Deelgebied 3

Demarcatie van deelgebied 3 Luxemburglaan en deelprojecten

In de onderstaande Afbeelding 7 en 8 (huidige situatie en toekomstige situatie) is de begrenzing van deelgebied 3 Luxemburglaan in het lichtblauw weergegeven in de huidige en toekomstige situatie. Aan de binnenkant van de buitengrenzen van het plangebied zijn ook de geprojecteerde deelprojecten met lichtblauw omlijnd en voorzien van letters (A t/m E). In de bijlagen bij deze businesscase zijn deze deelprojecten verder gespecificeerd. Het project Lux 70 is niet meer gekaderd en genummerd, omdat het project inmiddels is afgerond. Het plangebied is enigszins L-vormig en zichtbaar is dat het gebied aan de Noordzijde begrensd is door de Europaweg, waarbij de kruising van de Europaweg en de Luxemburglaan tot de demarcatie van het deelgebied behoort. Aan de westzijde ligt de grens van het gebied op het Noordwaarts, Driekant en Promenade. Op het lagere niveau (i.v.m. het "opgetilde" stadshart) ligt de begrenzing aan de westzijde van het parkeerterrein naast de stadshartpassage. Verder is het gebied in het zuiden begrensd aan het onlangs aangelegde deel van het Stadhuisplein, het Oostwaarts. Op het maaiveldniveau ligt de zuidelijke begrenzing op het perron van de randstadrail en de zuidzijde van de Duitslandlaan. Aan de Oostzijde wordt het gebied begrensd door de Luxemburglaan, de (noordzijde van de) Duitslandlaan en de Denemarkenlaan. De T-splitsing van de Denemarkenlaan behoort niet tot het Deelgebied 3 Luxemburglaan. Deze kruising is opgenomen binnen de begrenzing van Deelgebied 1 Denemarkenlaan, waarvoor later besluitvorming wordt voorgelegd.



Afbeelding 7 Kaart Demarcatie huidige situatie Luxemburglaan



Afbeelding 8 Kaart Demarcatie toekomstige situatie Luxemburglaan

Eigendomssituatie

Binnen deelgebied 3 Luxemburglaan is sprake van verschillende eigenaren. In onderstaande Afbeelding 9 zijn voor deelgebied 3 Luxemburglaan de kadastrale begrenzingen van de verschillende percelen weergegeven. Eigendomsposities van private partijen zijn grijs gekleurd en bevatten een kadastraal nummer.



Afbeelding 9 kadastrale begrenzingen deelgebied 3

In de bijlagen bij deze businesscase zijn de deelprojecten en de daarbinnen gelegen eigendomssituaties verder gespecificeerd nader gedetailleerd.

Ruimtegebruik en Oppervlakte totale plangebied en deelprojecten

In deelgebied 3 zijn drie faciliterende deelprojecten en één investeringsproject. In het hoofdstuk de demarcatie is al kaartmateriaal van deze projecten opgenomen. Daarnaast zal een aantal objecten, zoals de parkeergarage P4 Luxemburglaan gehandhaafd blijven. In de onderstaande figuur is zichtbaar dat de omvang van het totale deelgebied Luxemburglaan ca. 31.252 m² groot is. In de onderstaande Afbeelding 10 is per deelproject inzichtelijk gemaakt hoe groot het oppervlak van de ontwikkellocatie of investeringsproject is. In de bijlagen is per deelproject een verdere specificatie van het ruimtegebruik opgenomen waarbij het uitgeefbaar gebied, openbaar gebied (groen, water en verharding) en civieltechnische kunstwerken worden toegelicht.

Soort	Locatie	Adres	Ontwikkelaar	Oppervlak
Faciliterend	A	Duitslandlaan 3-11 (stadshartpassage)	Ping	3.046
Faciliterend	B	Luxemburglaan 1-15 (Vml. ABN-AMRO)	Blink	3.451
Investeringsproject	C, D en E	Bovenwijkse voorziening Openbaar Gebied	Gemeente	23.521
Faciliterend	geen	Luxemburglaan 2-10 (Lux 70)	Maese	1.234
Totaal				31.252

Afbeelding 10 Oppervlak ontwikkellocaties en investeringsproject

Woningbouwprogramma, voorzieningenprogramma en parkeerprogramma inclusief bouwhoogte.

In deelgebied 3 Luxemburglaan zullen in totaliteit 533 woningen worden gerealiseerd op de locaties A, B en de locatie van reeds gerealiseerde woningen van Lux 70. In de plint van deze ontwikkellocaties zal een voorzieningenprogramma worden gerealiseerd van 1.020 m² BVO. In afbeelding 6 t/m 8 is per locatie en in totaal de onderverdeling van de aantallen woningen, m² voorzieningen en parkeerplaatsen opgenomen.

Kwaliteit

In de buurtvisie, de deelgebiedsvisie en addendum en het beeldkwaliteitsplan zijn veel kenmerken opgenomen die kaderstellend zijn voor de ontwikkeling van deelgebied 3. In de businesscase van deelgebied 3 en de daaronder vallende deelprojecten is rekening gehouden met deze kwalitatieve kaders naast de inhoudelijke (ruimtelijke en programmatische) kaders. Dat uit zich onder andere in de financiële vertaling van de te bouwen objecten, die de grondslag vormen voor de berekening van het mogelijke kostenverhaal als in de calculatie voor inrichting van het openbaar gebied op basis van een gestandaardiseerde SSK-raming.

Financieel

Met de afronding van de haalbaarheidsfase is duidelijk geworden onder welke condities de ontwikkeling van deelgebied 3 haalbaar is voor zowel de gemeente als voor ontwikkelende partijen. Het geconsolideerde c.q. samengestelde verwachte resultaat van deelgebied 3 en de verwachte resultaten van de separate deelprojecten worden nu voorgelegd aan de gemeenteraad om vast te stellen. Omdat ontwikkelprojecten vaak een lange doorlooptijd hebben, wordt het resultaat zowel nominaal als op eindwaarde en op netto contante waarde bepaald. Het resultaat met onderliggende specificaties wordt daarmee in financieel opzicht kaderstellend voor de aankomende fasen en verwerkt in de gemeentebegroting.

Als onderbouwing van het verwachte resultaat wordt inzicht gegeven in:

- de boekwaarde van de gerealiseerde kosten en opbrengsten in de haalbaarheidsfase
- de verwachte kosten en opbrengsten in de aankomende fasen
- de Investeringskosten in openbaar gebied en gebouwde voorzieningen binnen deelgebied 3
- de toerekenbare subsidies
- de planning, fasering en parameters
- de totale cashflow

Voor de dekking van het verwachte incidentele en structurele resultaat is een voorstel bij de businesscase opgenomen. Jaarlijks zal over de voortgang en bijstellingen van de businesscase worden gerapporteerd en verantwoording worden afgelegd.

Tot slot wordt naast het verwachte resultaat ook inzicht gegeven in de op dit moment gesignaleerde risico's en de geformuleerde beheersmaatregelen bij de deelprojecten. Op het niveau van de businesscase van het deelgebied wordt de top 5 van materiële risico's opgenomen.

Resultaat

De businesscase voor deelgebied 3 bestaat uit drie faciliterende grondbeleidsprojecten, één investeringsproject openbaar gebied en één investeringsgebied gebouwde voorziening.

Businesscase Deelgebied 3

Afbeelding 11 resultaat deelgebied 3

Het grootste deel van de investeringen bestaat uit de civieltechnische kosten (van bouwrijp en woonrijp maken) in de openbare ruimte van met name het investeringsproject. Dit investeringsproject wordt gezien als een bovenwijkse voorziening van o.a. de ontsluiting en watergang. Meerdere deelgebieden profiteren van deze functies binnen deelgebied 3 Luxemburglaan. Andere belangrijke posten onder de investeringen hebben betrekking op VTA (onderzoekskosten) en de bijdrage vanuit de faciliterende projecten aan het investeringsproject openbare ruimte voor de bovenwijkse voorzieningen in de Binnenstad. Het gemeentelijk kostenverhaal bij private partijen en een toerekenbaar deel van de Woningbouwimpuls-subsidie (WBI) gelden als belangrijkste opbrengsten bij de faciliterende projecten. Bij de opbrengsten (inkomsten) van het investeringsproject zijn het toerekenbaar deel van de mobiliteitssubsidie (WoKT) en de bijdrage uit het fonds bovenwijkse voorzieningen opgenomen, die gevormd wordt op basis van de vastgestelde nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen programma binnenstad. Tot slot vinden binnen de faciliterend projecten enkele ondergeschikte grondverkoopplaatsen die leiden tot een opbrengst op basis van een getaxeerde grondwaarde. Een exacte specificatie en toelichting van alle de geraamde bedragen is in de bijlage per deelproject opgenomen.

Boekwaarde per deelgebied

In 2022 heeft de gemeenteraad de haalbaarheidsfase van deelgebied 3 geprioriteerd en budget beschikbaar gesteld. In de afgelopen jaren is de haalbaarheidsfase doorlopen gezamenlijk met

ontwikkellende partijen, die eigendomsposities hebben binnen de plangrenzen. Met deze ontwikkelende partijen is bij de start een intentieovereenkomst gesloten.

In de haalbaarheidsfase heeft ambtelijk onderzoek plaatsgehad en zijn diverse producten vervaardigd, zoals de buurtvisie, gebiedsvisie, ontwikkelstrategie en businesscase. Hierbij heeft participatie met de buurt plaatsgehad. Met de ontwikkelende partijen zijn onderhandelingen gevoerd over de inhoud van een anterieure overeenkomst met afspraken over de vervolgfases en kostenverhaal. Voor één van de ontwikkelingen moest invulling gegeven aan het amendement behorend bij de gebiedsvisie. Tot slot zijn de eerste ontwerpen met ramingen van het openbaar gebied door de gemeente vervaardigd.

De voor bovengenoemde activiteiten gemaakte kosten voor VTA en de inkomsten o.b.v. de afgesloten intentieovereenkomsten (en allonges) zijn verwerkt in de boekwaarden van de deelprojecten.

In onderstaande afbeelding 12 is de boekwaarde per deelproject en van de totale businesscase opgenomen. De volledige specificatie (per hoofdkostensoort en opbrengstensoort) is in de bijlage van de deelprojecten opgenomen. Het project Luxemburglaan 2-10 is afgerond en daarmee als boekwaarde verantwoord.

Afbeelding 12 Boekwaarde per 1-1-2026 per deelproject deelgebied 3 Luxemburglaan

Kosten per hoofdkostensoort

In de projectbegrotingen van de drie faciliterende deelprojecten en het investeringsproject zijn kosten opgenomen voor de volgende hoofdkostensoorten:

- Inbreng / Verwerving en Sloop

Het betreft hier de gebouwde fietsenstalling aan het Noordwaarts / Europaweg.

Een nieuwe fietsenstalling zal geïntegreerd worden in de bebouwing van de ontwikkeling. Besluitvorming over de (investering in de) gebouwde voorziening wordt voorgelegd aan de raad.

- Bouwrijp en Woonrijp maken

Deze kosten zijn op basis van schetsontwerpen in een SSK-raming gecalculeerd. Het investeringsproject valt hierbij uiteen in drie deellocaties (C, D en E). Locatie C heeft betrekking op het Noordwaarts, Driekant, Promenade, Strook Stadhuisplein en Oostwaarts. Locatie D heeft betrekking op de Duitslandlaan, Luxemburglaan en de kruising met de Europaweg. Deze locatie wordt volledig gereconstrueerd, waarbij o.a. een singel op de Duitslandlaan zal worden gerealiseerd. Locatie E heeft betrekking op het parkeerterrein onder de Driekant.

Voor de faciliterende projecten A en B is een kostenverhaalsgebied gedemarkeerd, waarvan een deel als openbaar gebied wordt ingericht. Ook voor dit openbaar gebied zal de gemeente kosten voor bouwrijp en woonrijp maken realiseren (en voor zover mogelijk verhalen op de ontwikkelende partijen). De kosten voor het bouwrijp en woonrijp maken bij Lux 70 zijn in de boekwaarde verwerkt.

- Afwerken

Onder deze kostensoort zijn de investeringskosten van de nieuw te bouwen en in te richten openbare fietsenstalling opgenomen. De bouwkosten zijn in de bouwkundige kostenraming van het taxatierapport Luxemburglaan 1-15 opgenomen. De inrichtingskosten zijn gebaseerd op basis van een inrichtingsraming, en gecontroleerd aan de hand van externe rapportages. G

- Plankosten VTA

Op basis van de plankostenregeling is gecalculeerd hoeveel plankkosten na de haalbaarheidsfase gerealiseerd zullen worden per vakdiscipline voor de faciliterende projecten. Voor de plankosten bij de investeringsprojecten is gerekend met een percentage van de civieltechnische uitvoeringskosten. G

- Afdracht Bovenwijkse kosten

In de nota bovenwijkse kosten programma Binnenstad is per eenheid bepaald, welke afdracht voor bovenwijkse kosten moet worden gedaan. Het bedrag per eenheid is voor deze businesscase eerst naar prijspeil 1-1-2026 gebracht en vervolgens toegepast op de te realiseren eenheden (woningen en voorzieningen) bij de faciliterende projecten m.u.v. Lux 70. Dit project was immers al gestart voor de start van het programma Binnenstad, waarbij een anterieure overeenkomst was gesloten. G

- Exploitatietlasten

G Hieruit zullen nadere onderzoeken, tijdelijk beheer, faseringskosten, afdracht kunstregeling, etc. betaald moeten worden.

In Afbeelding 13 is een totaaloverzicht per hoofdkostensoort met de nominale bedragen opgenomen



Afbeelding 13 totaaloverzicht per hoofdkostensoort met de nominale bedragen

Opbrengsten gronduitgifte / kostenverhaal / bijdrage aan investeringsproject (voor bovenwijkse voorzieningen)

Bij drie faciliterende projecten vinden ondergeschikt grondverkoop door de gemeente plaats. Bij Luxemburglaan 1-15 en Stadshartpassage wordt de grond bouwrijp geleverd (en bij Lux 70 was

eerder al een klein stuk grond verkocht). G
G De overeengekomen grondprijzen zijn onderbouwd door een externe taxaties overeenkomstig de nota grondprijzen.

Voor de faciliterende projecten kunnen niet alle kosten worden verhaald, omdat er sprake is van macro-aftopping. Dat wil zeggen, dat de waardesprong van de grond onvoldoende groot is om alle kosten van VTA, civieltechnische kosten in het kostenverhaalsgebied en de kosten voor bovenwijkse voorzieningen te verhalen. Voor het kostenverhaal dat wel mogelijk is, zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomsten met de ontwikkelende partijen op locaties A en B. G

Onder de bijdrage extern zijn de ontvangen subsidies (Subsidie mobiliteitsfonds WoKT en knelpuntensubsidie PZH). G

G Het betreft hier de inzet van middelen, die ten laste zijn gebracht van diverse projecten op basis van de nota bovenwijkse voorzieningen Binnenstad.

Tot slot is de verkregen subsidie vanuit de woningbouwimpuls 6^e tranche herkansing met betrekking tot de projecten in deelgebied 3 verwerkt onder de overige opbrengsten. G

In Afbeelding 14 is een totaaloverzicht per opbrengstensoort met de nominale bedragen opgenomen



Afbeelding 14 totaaloverzicht per opbrengstensoort met de nominale bedragen

Subsidies

De toerekenbare gedeelten van de subsidie Mobiliteitsfonds, Woningbouwimpuls en knelpuntenpot zijn binnen de projectbegrotingen van de faciliterende projecten en de investeringsprojecten opgenomen.

Planning, fasering en parameters

Na afronding van de haalbaarheidsfase zullen de ontwikkelende partijen starten met de uitwerkingsfase. Sloopwerkzaamheden zullen in 2026 worden uitgevoerd en verwacht wordt dat de bouw van ontwikkellocaties zal starten in 2027 (Stadshartpassage) en 2029 (Luxemburglaan 1-15). De bouwtijd van de ontwikkelingen op de locaties A en B is naar verwachting ca. 2 à 3 jaar. Het werk

voor het investeringsproject openbare ruimte (deellocaties C, D en e) zal gefaseerd plaatsvinden. Afronding van de volledige businesscase is voorzien eind 2031. In de businesscase wordt rekening gehouden met de parameters, die gehanteerd zijn bij het vastgestelde Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026. Jaarlijks worden deze parameters gemonitord en voor zover nodig bijgesteld.

Totale Cashflow

In onderstaande Afbeelding 15 is in beeld gebracht hoe de cashflow van de totale business eruit ziet. Inzichtelijk is hoe hoog de boekwaarde bij de vaststelling van de businesscase is en hoe het financieel resultaat zich tot de einddatum ontwikkelt door verwachte kosten, opbrengsten en faseringseffecten. De uiteindelijke eindwaarde per 31-12-2031 zal € 14,92 miljoen bedragen. In de bijlagen is de cashflow per specifiek project opgenomen.



Afbeelding 15 Cashflow businesscase deelgebied 3

Een specificatie van dit verwachte resultaat is in onderstaande Afbeelding 16 opgenomen.



Afbeelding 16 Verwachte resultaat faciliterende projecten

Het totale bedrag zal als verlies verantwoord worden in de jaarrekening 2026 en er zal een voorziening voor het negatieve resultaat worden gevormd. Voor de dekking van het verlies wordt voorgesteld de dekking te voteren vanuit het RIF 2040.

Na afronding van alle werkzaamheden binnen het deelgebied zal het herontwikkelde openbaar gebied terug worden overgedragen aan Stadsbeheer. Het openbaar gebied zal na afronding onderhouden worden op onderhoudsniveau A. Structurele kosten van het onderhoud zullen licht hoger zijn ten opzichte van de huidige onderhoudslasten en deze worden gedekt uit de extra opbrengsten vanuit de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma van de Binnenstad.

a. Rapportage en verantwoording

Na vaststelling van de businesscase zal jaarlijks een herziening plaatsvinden en wordt jaarlijks aan de gemeenteraad gerapporteerd.

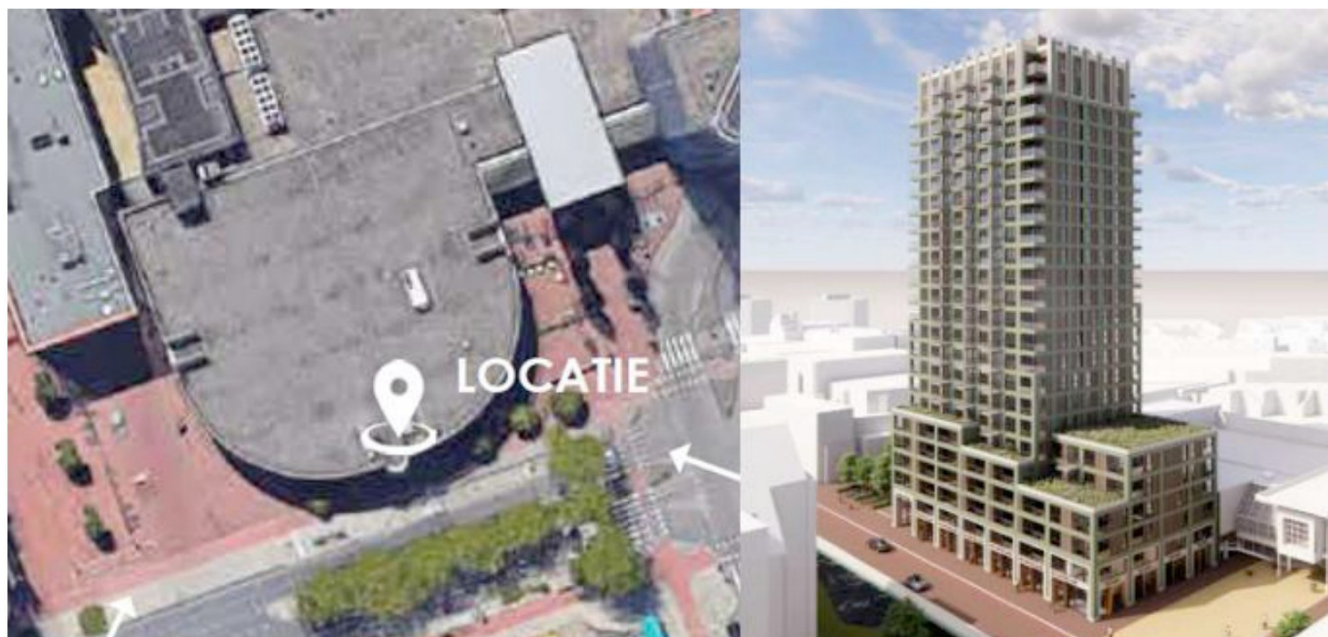
b. Risico's

Naast de financiële uitgangspunten in de businesscase van deelgebied 3 Luxemburglaan kent deze businesscase en de onderliggende projecten een aantal risico's. In onderstaande afbeelding 17 zijn de belangrijkste risico's van deze businesscase opgenomen.



Afbeelding 17 risico overzicht businesscase deelgebied 3

Bijlage 1: Exploitatienotitie en projectbegroting van de faciliterende ontwikkeling locatie A Stadshartpassage



Onderwerp : Toelichting faciliterend grondbeleid Deelgebied 3 Luxemburglaan Locatie A
Datum : 21-04-2026
Status : **Geheim**

1. Inleiding en samenvatting

1.1 Inleiding

Het vaststellen van het faciliterend grondbeleidsproject betekent dat de gemeenteraad instemt met de uitgangspunten en de financiële vertaling van het ruimtelijke plan (programma, kwaliteit, en ruimtegebruik) in de kosten- en opbrengstbegroting. De raad stelt de hierop gebaseerde begrotingswijziging op programmaniveau vast na kennis te hebben genomen van de bestaande risico's en kansen. De kosten- en opbrengstbegroting van dit faciliterend grondbeleidsproject is gebaseerd op het meest actuele inzicht in de nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten. Deze toelichting bevat een specificatie van de kosten- en opbrengstenbegroting. De financiële vertaling valt uiteen in een aantal delen.

1.2 Samenvatting

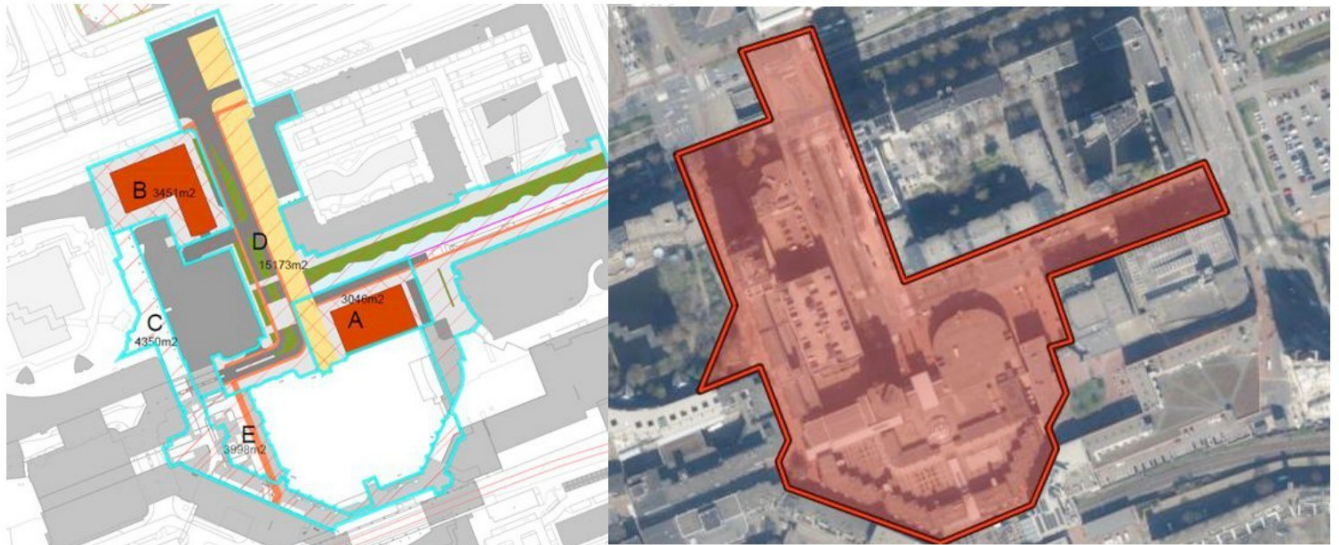
Locatie A Stadshartpassage is een locatie van ca 3.000 m² groot. Op deze locatie vindt faciliterend grondbeleid plaats en zullen 242 woningen worden gerealiseerd (186 sociaal en 56 middenhuur).

1.3 Plangebied en plansituatie (en demarcatie)

Deelgebied 3 Luxemburglaan is onderdeel van het programma Binnenstad. De Luxemburglaan vormt een belangrijke entree voor het Stadshart vanaf de Europaweg en is direct en zichtbaar verbonden met de Stadshartpassage. Het plangebied is opgedeeld in locatie A tot en met E. De keuze om het plangebied op te delen in verschillende ontwikkelblokken heeft verschillende redenen. De belangrijkste redenen zijn de keuze in grondbeleid per blok en de huidige eigendomssituatie. Deze notitie gaat enkel in op de kosten en opbrengsten die betrekking hebben op dit faciliterend grondbeleidsproject van locatie A stadshartpassage. De kosten en opbrengsten voor andere faciliterende grondbeleidsprojecten en het investeringsproject worden behandeld in andere bijlagen bij deze businesscase.

Locatie A is gelegen tussen de stadshartpassage, het theaterplein, de Duitslandlaan en de Luxemburglaan. Deze locatie betreft een deel van de voormalige V&D, dat wordt herontwikkeld. Dit maakt onderdeel uit van het bouwblok van de Stadshartpassage. Om de nieuwbouw te kunnen realiseren, zal de ontwikkelaar de tweelaagse bebouwing aan de Duitslandlaan 3-11 van de huidige locatie moeten slopen.

Het gewenste programma voor de locatie zal bestaan uit gestapelde woningen voor doelgroepen met een stedelijke leefstijl. In de stedelijke plint is ruimte voor aanvullende commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Voor de locatie wordt planologisch een hoogte tot 70 meter toegestaan, maar kan op basis van een afwijking tot 73 meter gebouwd worden. Op afbeelding 1.1 is het huidige plangebied van deelgebied 3 en een luchtfoto zichtbaar.



Afbeelding 1.1 Plangebied deelgebied 3 beoogde ontwikkeling en luchtfoto

Eigendomssituatie

Het plangebied van het faciliterend grondbeleidsproject locatie A stadshartpassage Deelgebied 3 Luxemburglaan is kleiner dan het gehele plangebied DG3. De gronden binnen het faciliterend grondbeleidsproject zijn grotendeels eigendom van de eigenaar van het winkelcentrum, Ontwikkelcombinatie Stadshart B.V. Een ondergeschikt gedeelte van de grond waarop de ontwikkeling plaatsvindt, is in eigendom van de gemeente Zoetermeer.

De verdeling van het eigendom van de gronden binnen het faciliterend grondbeleidsproject is in afbeelding 1.2 weergegeven.



Eigendom perceel C7053 en C7057
Gemeente Zoetermeer

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte		gedeelte	
Zoetermeer	C	7057	44.540	m ²	101	m ²
Zoetermeer	C	7057	100.390	m ²	101	m ²
Totaal					202	m²

Eigendom perceel C3919
Ping Properties

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte		gedeelte	
Zoetermeer	C	3919	11.206	m ²	1.109	m ²
Totaal					1.109	m²

Afbeelding 1.2 Kaart en Eigendomsverhouding plangebied

De toekomstige initiatiefnemer kan op eigen gronden niet de volledig gewenste woningbouwontwikkeling realiseren. Om de gewenste ontwikkeling te realiseren, moet de gemeente een klein perceel grond verkopen aan de ontwikkelaar, dat nu in gebruik is als openbaar gebied.

1.4 Rol gemeente in ontwikkeling plangebied

De ontwikkeling van het plangebied gaat uit van een faciliterende rol door de gemeente Zoetermeer.

De kosten en opbrengsten welke in het faciliterend grondbeleidsproject zijn opgenomen worden in hoofdstuk 2 toegelicht. De kosten hebben betrekking op de boekwaarde, kosten voor bouw- en woonrijp maken, plankosten (raming o.b.v. plankostenmodel oktober 2024) en afdrachten intern. De opbrengsten in het faciliterend grondbeleidsproject komen tot stand doordat de gemeente een perceel grond verkoopt, een exploitatiebijdrage aan de ontwikkelaar in rekening brengt en subsidies van het rijk en provincie heeft verkregen.

1.5 Kostenverhaal met tijdsvak

Voor de ontwikkeling van Locatie A Stadshartpassage wordt uitgegaan van kostenverhaal met tijdsvak. Met de ontwikkelende partij wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hierbij is het kostenverhaalsgebied vastgelegd en zijn kostensoorten die aan het kostenverhaalgebied worden toegerekend gecalculeerd

PPT-criteria voor te verhalen kosten

De te verhalen kosten op de kostensoortenlijst moeten voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Dit omvat:

Profijt: het kostenverhaalsgebied moet nut hebben van de voorzieningen en maatregelen waarvoor kosten worden gemaakt.

Proportionaliteit: de kosten worden verdeeld naar rato van het profijt. Als een locatie meer profijt heeft van een voorziening of maatregel dan draagt deze locatie meer bij.

Toerekenbaarheid: er moet causaal verband zijn tussen de kosten en hetgeen in het kostenverhaalsgebied wordt ontwikkeld.

2. Faciliterend grondbeleid Locatie A stadshartpassage Deelgebied 3 Luxemburglaan

2.1 Programmatistische uitgangspunten woningbouw

Gemeente Zoetermeer hanteert verschillende prijklassen in haar eigen Volkshuisvestingsprogramma en beleidsregel betaalbare woningen bouwen. Deze prijklassen zijn als volgt gedefinieerd:

Categorie	Min.	Max.
HUUR		
Sociale huur- goedkoop	-	€ 731,93 per maand
Sociale huur - duur	€ 731,93 per maand	€ 900,07 per maand
Middenhuur	€ 900,07 per maand	€ 1184,82 per maand
Vrije sector huur	€ 1184,82 per maand	-
KOOP		
Betaalbare koop	-	€ 405.000 V.O.N.
Vrije sector koop	€ 405.000 V.O.N.	-

Afbeelding 1.3 Prijkklassen gemeente Zoetermeer

Door stedenbouw zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven in de deelgebiedsvisie en addendum op de deelgebiedsvisie. De locatie A betreft een woningbouwontwikkeling met een bouwhoogte van ca. 73 meter. De gehele woningbouwontwikkeling valt in de categorie appartementen.



Afbeelding 1.4 invulling hoogte nieuwe gebouwen

Het woningbouwprogramma van Locatie A Stadshartpassage in Deelgebied 3 Luxemburglaan is weergegeven in afbeelding 1.5. Het totale woningbouwprogramma voorziet in 242 woningen.

Categorie	Locatie A Stadshartpassage
HUUR	
Sociale huur- goedkoop	186
Sociale huur - duur	56
Middenhuur	0
Vrije sector huur	0
KOOP	
Betaalbare koop	0
Vrije sector koop	0
TOTAAL	
Woningen	242

Afbeelding 1.5 Woonprogramma Locatie A Stadshartpassage

Parkeren

Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn op basis van het programma 155 parkeerplaatsen benodigd. De parkeeroplossing kan gevonden worden in parkeergarage P4 en P9 en past binnen gemeentelijk parkeerbeleid. Met dit scenario is rekening gehouden bij de stedenbouwkundige variant.

2.2 Programmatische uitgangspunten voorzieningen

Binnen locatie A Stadshartpassage van deelgebied 3 zijn ook verschillende voorzieningen beoogd. Binnen de bouwvolumes is rekening gehouden met ca. 400 m² aan commerciële voorzieningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de stedelijke plint zoals beschreven in de visie Binnenstad.

2.3 Subsidies

Woningbouwimpuls subsidie (WBI)

Voor het project Binnenstad Zoetermeer is een subsidie verkregen voor de Woningbouwimpuls (6^e tranche herkansing). Met de Woningbouwimpuls worden gemeenten beter in staat gesteld om een bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de woningbouw, de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen, inclusief bijdragen aan de infrastructurele werkzaamheden. De belangrijkste voorwaarden van deze subsidie zijn:

- Het project kent een aantoonbaar publiek financieel tekort.
- De maatregelen die leiden tot het publiek financieel tekort zijn publieke investeringen die voor woningbouw noodzakelijk zijn.
- De bijdragen van de Woningbouwimpuls bedraagt maximaal 50% van het publiek financieel tekort. De andere 50% moet door de gemeente en/of andere overheden gedekt zijn.

Voor het programma Binnenstad Zoetermeer is door middel van de Woningbouwimpuls een subsidie van € 14.900.949 verkregen. Binnen de Woningbouwimpuls zijn de projecten in deelgebied 1, 3, 5a en 6a opgenomen. Een gedeelte van het financieel tekort is ontstaan door deelgebied 3. Voor locatie A Stadshartpassage van deelgebied 3 wordt daarom  toegevoegd aan de grondexploitatie gedekt door de WBI, omdat er sprake zal zijn van een tekort op het faciliterend grondbeleidsproject.

De belangrijkste verplichtingen van de WBI-subsidie waar aan voldaan moet worden zijn:

- Minimaal 50% van de woningen valt in de categorie betaalbaar.
- De bouw van de laatste woningen start binnen 10 jaar na toekenning. Uiterlijk 31 december 2034.
- De bijdragen van de Woningbouwimpuls bedraagt maximaal 50% van het publiek financieel tekort. De andere 50% moet door de gemeente en/of andere overheden gedekt zijn.

Bij de aanvraag van de WBI-subsidie in 2024 werd nog uitgegaan van 192 woningen in het faciliterend grondbeleidsproject. Door uitwerking van het plan zijn er nu 242 woningen in het faciliterend grondbeleidsproject.

2.4 Planning start bouw en oplevering

In de planning wordt momenteel rekening gehouden met sloop van het gebouw en grondverkoop door de gemeente in 2026. Start bouw zal in 2027 plaatsvinden. Om te voldoen aan de verplichtingen van de SPUK WoKT subsidie, moet de startbouw voor 31 december 2030 plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, moet een aanvraag op uitstel worden aangevraagd bij de Rijksoverheid.

Na de verkoop van de grond, start het bouwproces dat gemiddeld twee jaar in beslag neemt tot aan de oplevering van de woningen. De planning van het woonrijp maken, zal afgestemd worden met de oplevering van de woningbouw. Hoewel het exacte tijdspad kan verschillen, is een doorlooptijd van ongeveer twee jaar vanaf de levering van de grond tot de oplevering van de eerste woningbouw een realistische inschatting. In de prognose woningbouw oplevering wordt verwacht dat de bebouwing in 2029 wordt opgeleverd.

2.5 Toekomstig ruimtegebruik

In afbeelding 1.6 is nogmaals de afbeelding opgenomen van het toekomstig ruimtegebruik. De gronden in het rode uitgeefbare blok kennen een oppervlak van 1.253 m². Het gemeentelijk eigendom in dit uitgeefbare blok zal door de ontwikkelende partij aangekocht worden. In de stedenbouwkundige variant is rekening gehouden met een rankere toren aan de oostzijde boven de plint en basis. De overige gronden blijven in eigendom van de gemeente. Het oppervlak binnen het kostenverhaalgebied (1.793 m²) zal ontwikkeld worden tot voetpad (1.194 m²), fietspad (92 m²) en rijweg (507 m²). Groenvoorzieningen en water worden immers binnen het investeringsproject (zie bijlage 3) gerealiseerd.



Afbeelding 1.6 Toekomstige situatie en artist impression Woonprogramma Locatie A Stadshartpassage

Het resultaat van het faciliterend grondbeleidsproject Locatie A stadshartpassage is hieronder weergegeven in afbeelding 1.7.

G

G

G



G

Afbeelding 1.7 Financiële vertaling faciliterend grondbeleid locatie stadshartpassage deelgebied 3

2.6 Historische boekwaarde

De gemeentelijke kosten van het voortraject van het faciliterend grondbeleidsproject zijn opgenomen in de projectbegroting.

	G
	G
	G

2.7 Kosten faciliterend grondbeleidsproject

De kosten van dit faciliterend grondbeleidsproject zijn begroot op nominale waarde. De begroting op nominale waarde geeft alle op geld gewaardeerde aspecten van het faciliterend grondbeleidsproject locatie A Stadshartpassage Deelgebied 3 Zuidflank Nederlandlaan, waarbij geen rekening is gehouden met faseringseffecten (kostenstijging, opbrengstenstijging, rente en disconto). De nominale begroting kent prijspeildatum 1 januari 2026. Hiervoor wordt de gebruikelijke gemeentelijke standaard indeling in hoofdkostensoorten gebruikt. Een samenvatting van deze begroting is in de onderstaande tabel opgenomen (zie afbeelding 1.8).



Afbeelding 1.8 Nominale kostenbegroting per 1-1-2026 locatie stadhartpassage deelgebied 3

In de bovenstaande tabel is, naast de boekwaarde, inzichtelijk gemaakt welke kosten de gemeente nog zal moeten maken om de geambieerde ontwikkeling te realiseren. Hieronder is de beschrijving van de resterende werkzaamheden en kosten opgenomen. Voor zover van toepassing worden de afzonderlijke begrotingsposten afgerond. Na de nominale kosten worden ook de nominale opbrengsten belicht. Een totale specificatie van alle kosten en opbrengsten met de daarbij behorende cashflow is onder het hoofdstuk programma, fasering en parameters toegevoegd.

01. Verwerving en schadeloosstellingen

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor verwerving en schadeloosstellingen.

02. Onderzoeken en milieuvoorzieningen

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor onderzoeken en milieuvoorzieningen.

03. Sloop opstallen

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor sloop opstallen. De te slopen opstallen staan niet op grond van de gemeente.

04. Bouwrijp maken

De grond binnen de plangrenzen van het faciliterend grondbeleidsproject (kostenverhaalsgebied) moet bouwrijp gemaakt worden. Om de toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken, moet een deel van de aanwezige kabels en leidingen verlegd worden. Voor het verleggen van de kabels en leidingen is door Stadsbeheer een raming opgesteld.

[REDACTED] G

Voor de overige bouwrijp werkzaamheden op de gemeentekavel is een globale inschatting op kengetallen in een gestandaardiseerde raming (SSK) gemaakt door SB. [REDACTED] G

[REDACTED] G

05. Woonrijp maken

Na realisatie van het ontwikkelprogramma moet het openbaar gebied rondom de ontwikkeling woonrijp gemaakt worden. Het woonrijp maken bestaat voornamelijk uit het aanhelen van het openbaar gebied. Het gaat hierbij voornamelijk om verharding, terreininrichting en kosten straatwerkzaamheden. Het grootste gedeelte van de te maken kosten woonrijp maken komen terecht in het investeringsproject. [REDACTED] G

06. Afwerken

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor afwerking.

07. Plankosten en V&T

[REDACTED] G

Voor de realisatiefase wordt uitgegaan van de regeling van de plankosten in hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling. Deze geeft voor grote bouwactiviteiten de juridische vertaling van een rekenmodel om de plankosten te berekenen, de zogenoemde plankostenscan. De plankosten worden berekend door per product of activiteit het benodigde aantal werkuren te vermenigvuldigen met het uurtarief van de medewerkers van de gemeente die worden ingeschakeld.

Eerder is aangegeven [REDACTED] G artpassage deelgebied 3 wordt uitgegaan van een ontwikkeling met tijdvak. [REDACTED] G

[REDACTED] G

[REDACTED] G

[REDACTED] G

[REDACTED] G

08. Rente

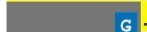
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor rente.

09. Kosten overheidshandelen

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor kosten overheidshandelen.

10. Afdracht intern

De afdracht intern bestaat uit een bijdrage op basis van de Nota bovenwijkse kosten Binnenstad. Het betreft hier een toerekenbare bijdrage die gedaan moet worden voor de aanpassingen aan de openbare ruimte in de Binnenstad van Zoetermeer. Er zal sprake zijn van toename van het aantal verkeersbewegingen en de openbare gebiedsvoorzieningen, zoals groen en recreatie, moeten worden uitgebreid. [REDACTED] G

  De afdracht is bepaald aan de hand van de Nota bovenwijkse kosten Binnenstad.

11. Afdracht extern
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor afdracht extern.
12. Kosten overeenkomsten
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor kosten overeenkomsten.
13. Overige lasten
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor overige lasten.
14. Fiscale lasten
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor fiscale lasten.
15. Winstnemingen
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor winstnemingen.
16. Tijdelijk beheer en exploitatielasten
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor tijdelijk beheer en exploitatielasten. Kosten voor de kunstregeling (1% van het bouw- en woonrijp maken) worden separaat gereserveerd.

2.8 Opbrengsten faciliterend grondbeleid

Afbeelding 1.9 Opbrengsten faciliterend grondbeleidsproject locatie A Stadshartpassage

01. Woningbouw
In het faciliterend grondbeleidsproject is een opbrengst opgenomen voor grondverkoop woningbouw. Aan de hand van de taxatie is de as-is waarde van de gemeentelijke grond bepaald.  Het kleine gedeelte gemeentelijke grond wordt as-is verkocht en geleverd.
02. Voorzieningen niet commercieel
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen opbrengsten opgenomen voor voorzieningen niet commercieel.
03. Voorzieningen commercieel
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen opbrengsten opgenomen voor voorzieningen commercieel.

04. Bedrijven

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen opbrengsten opgenomen voor bedrijven.

05. Kantoren

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen opbrengsten opgenomen voor kantoren.

06. Parkeren

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen opbrengsten opgenomen voor parkeren. In paragraaf 2.1 is aangegeven, dat de ontwikkelaar de parkeeroplossing verzorgd binnen de bestaande parkeergarages P4 en P9.

07. Exploitatiebijdrage

Op basis van een uitgevoerde taxatie van zowel inbrengwaarde en marktwaarde en de uitvoering van een macro-aftoppingsanalyse is gebleken, dat kostenverhaal door onvoldoende waardesprong niet volledig mogelijk is.

[REDACTED] G

[REDACTED] G

[REDACTED] G

[REDACTED] G

[REDACTED] G Kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen is niet mogelijk op basis van de macro-aftoppingsanalyse.

[REDACTED] G

08. Bijdrage extern

[REDACTED] G

[REDACTED] G

09. Bijdrage intern

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen bijdrage intern opgenomen.

10. Huren en pachten zonder BTW

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen opbrengsten huren en pachten zonder btw opgenomen.

11. Huren en pachten met BTW

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen opbrengsten huren en pachten met btw opgenomen.

12. Overige opbrengsten

Zoals eerder beschreven is in 2024 de Woningbouwimpuls subsidie ontvangen. Voor de ontwikkelingen in het faciliterend grondbeleidsproject in locatie A Stadshartpassage deelgebied 3 wordt vanuit de WBI subsidie [REDACTED] G bijgedragen aan dit project, aangezien het project vooralsnog negatief sluit.

2.9 Parameters en fasering

In de onderstaande afbeelding 1.10 zijn de parameters weergegeven die zijn gebruikt bij de actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2026.

	prijspeil 1.1.2026	2026	2027/2028	2029 e.v.	bron 2026 e.v.	bron pp 1.1.26
Kosten						
GW/W	3,60%	3,50%	3,00%	2,00%	Metafoor	Metafoor Q3 2025 pagina 13
plankosten	3,85%	2,85%	2,00%	2,00%	Cao	Cao Gemeenten
Opbrengsten						
Wonen vrije sector	6,30%	6,50%	4,50%	2,00%	Metafoor	STEC westnederland
Wonen sociaal 1e en 2e aftoppingsgrens	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	Metafoor	Nota grondprijzen vastgesteld voor 2 jaar: 2025-2026
Wonen sociaal libera- lisatie en middenhuur	0,00%	2,50%	2,50%	2,00%	Metafoor	Nota grondprijzen vastgesteld voor 2 jaar: 2025-2026
Bedrijventerrein	4,40%	2,00%	2,00%	2,00%	Metafoor	STEC gemiddeld nl
Overig	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	aanname	aanname
CPI-index (inflatie)	2,90%	3,00%	2,50%	2,00%	Metafoor	CBS 09122025
Rente	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	F&C	MRG 2025 ongewijzigd
Disconteringsvoet						
negatieve grex	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	BBV	BBV
positieve grex	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	BBV	BBV

Afbeelding 1.10 Parameters MPG2026

3. Overzicht resultaat faciliterend grondbeleidsproject

De fasering en het resultaat van de ontwikkeling van het kostenverhaalsgebied van locatie A Stadshartpassage (faciliterend grondbeleid) Deelgebied 3 Luxemburglaan is onderstaand weergegeven in afbeelding 1.11. In afbeelding 1.12 is de cashflow van dit project weergegeven



Afbeelding 1.11 Jaarschijf faciliterend grondbeleid locatie A Stadshartpassage



Afbeelding 1.12 Cashflow faciliterend grondbeleid locatie A Stadshartpassage

3.1 Risicoanalyse

Voor het gemeentelijke investeringsproject en de ontwikkeling van het kostenverhaalsgebied locatie A Stadshartpassage deelgebied 3 is een kansen- en risicoanalyse opgesteld. In de businesscase van deelgebied 3 is een totaaloverzicht van de risico's opgenomen.

Bijlage 2: Exploitatienotitie en projectbegroting van de faciliterende ontwikkeling locatie B Luxemburglaan 1-15



Onderwerp : Toelichting faciliterend grondbeleid Deelgebied 3 Luxemburglaan Locatie B
Datum : 21-04-2026
Status : **Geheim**

1. Inleiding en samenvatting

1.1 Inleiding

Het vaststellen van het faciliterend grondbeleidsproject betekent dat de gemeenteraad instemt met de uitgangspunten en de financiële vertaling van het ruimtelijke plan (programma, kwaliteit, en ruimtegebruik) in de kosten- en opbrengstbegroting. De raad stelt de hierop gebaseerde begrotingswijziging op programmaniveau vast na kennis te hebben genomen van de bestaande risico's en kansen. De kosten- en opbrengstbegroting van dit faciliterend grondbeleidsproject is gebaseerd op het meest actuele inzicht in de nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten. Deze toelichting bevat een specificatie van de kosten- en opbrengstenbegroting. De financiële vertaling valt uiteen in een aantal delen.

1.2 Samenvatting

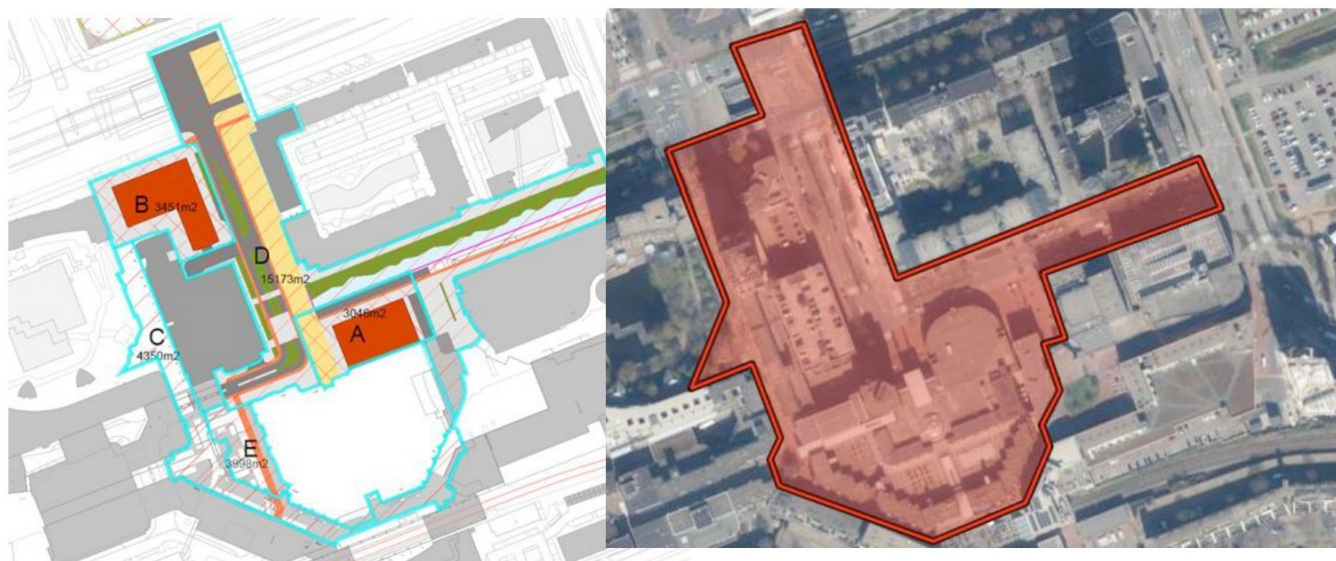
Locatie B is een locatie van ca 3.500 m² groot. Op deze locatie vindt faciliterend grondbeleid plaats en zullen 157 woningen worden gerealiseerd (70 middenhuur, 7 betaalbare koop en 80 vrije sector).

1.3 Plangebied en plansituatie (en demarcatie)

De ontwikkellocatie B Luxemburglaan 1-15 van Deelgebied 3 Luxemburglaan is onderdeel van het programma Binnenstad. De Luxemburglaan vormt een belangrijke entree voor het Stadshart vanaf de Europaweg en is direct en zichtbaar verbonden met de Stadshartpassage. Het plangebied van deelgebied 3 Luxemburglaan is opgedeeld in locatie A tot en met E. De keuze om het plangebied op te delen in verschillende ontwikkelblokken heeft verschillende redenen. De belangrijkste redenen zijn de keuze in grondbeleid per blok en de huidige eigendomssituatie. Het faciliterend grondbeleidsproject van locatie B gaat enkel in op de ontwikkeling van het kostenverhaalsgebied in locatie B (Luxemburglaan 1-15).

Locatie B Luxemburglaan 1-15 is gelegen tussen het Noordwaarts Europaweg, Luxemburglaan, parkeergarage P4 en de woningen aan het Noordwaarts. Deze locatie betreft de herontwikkeling van het voormalige ABN-AMRO gebouw en de gemeentelijke openbare fietsenstalling aan het Noordwaarts. Het gewenste programma voor de locatie zal bestaan uit gestapelde woningen voor doelgroepen met een stedelijke leefstijl. Op basis van de vastgestelde deelgebiedsvisie is het uitgangspunt dat de samengestelde bouwblokken een representatieve voorkant hebben aan de openbare ruimte. In de stedelijke plint is ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Op basis van het amendement bij het raadsbesluit over de deelgebiedsvisie Luxemburglaan wordt voor de hoeklocatie een hoogte tot 63 meter toegestaan. Om de nieuwbouw te kunnen realiseren, zal de ontwikkelaar zelf de huidige bebouwing aan de Luxemburglaan 1-15 moeten slopen. Voor de grondverkoop zal de gemeente de fietsenstalling Noordwaarts slopen, zodat deze locatie geïntegreerd kan worden in het ontwikkelplan. In dit ontwikkelplan wordt een nieuwe openbare fietsenstalling gerealiseerd, die na de bouw door de gemeente in eigendom zal komen (zie ook bijlage 5).

Op afbeelding 2.1 is het huidige plangebied van deelgebied 3 en een luchtfoto zichtbaar.

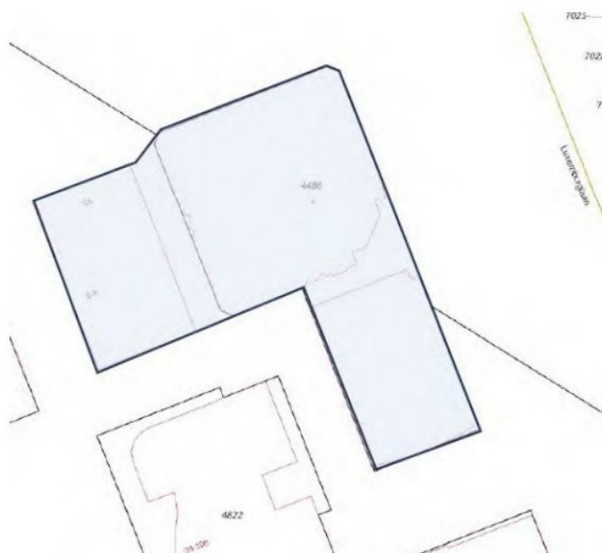


Afbeelding 2.1 Plangebied deelgebied 3 beoogde ontwikkeling locatie B en luchtfoto

Eigendomssituatie

De gronden binnen het plangebied van het faciliterend grondbeleidsproject locatie B Luxemburglaan 1-15 zijn grotendeels eigendom van de Utrecht Projecten I B.V. Een gedeelte van de voor de ontwikkeling benodigde grond is in eigendom van de gemeente Zoetermeer.

De verdeling van het eigendom van de gronden binnen het faciliterend grondbeleidsproject is in afbeelding 2.2 weergegeven.



Eigendom perceel C7057
Gemeente Zoetermeer

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte		gedeelte	
Zoetermeer	C	7057	44.540	m ²	640	m ²
Totaal					640	m²

Eigendom perceel C4486
Utrecht Projecten I BV

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte		gedeelte	
Zoetermeer	C	4486	1.241	m ²	1.241	m ²
Totaal					1.241	m²

Afbeelding 2.2 Kaart en Eigendomsverhouding plangebied

Om de gewenste ontwikkeling te realiseren, is de verkoop van dit perceel grond door de gemeente aan de ontwikkelaar noodzakelijk.

1.4 Rol gemeente in ontwikkeling plangebied

De ontwikkeling van het plangebied gaat uit van een faciliterende rol door de gemeente Zoetermeer.

De kosten en opbrengsten welke in het faciliterend grondbeleidsproject zijn opgenomen worden in hoofdstuk 2 toegelicht. De kosten hebben betrekking op de boekwaarde, kosten voor bouw- en woonrijp maken, plankosten (raming o.b.v. plankostenmodel oktober 2024) en bijdrage bovenwijks. De opbrengsten in het faciliterend grondbeleidsproject komen tot stand doordat de gemeente haar eigendomspositie verkoopt en een bijdrage van toekomstige ontwikkelaar en subsidies van het rijk verkrijgt.

1.5 Kostenverhaal met tijdsvak

Voor de ontwikkeling van Locatie B Luxemburglaan wordt uitgegaan van kostenverhaal met tijdsvak. Met de ontwikkelende partij wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hierbij is het kostenverhaalgebied vastgelegd en zijn kostensoorten die aan het kostenverhaalgebied worden toegerekend gecalculeerd.

PPT-criteria voor te verhalen kosten

De te verhalen kosten op de kostensoortenlijst moeten voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Dit omvat:

Profijt: het kostenverhaalsgebied moet nut hebben van de voorzieningen en maatregelen waarvoor kosten worden gemaakt.

Proportionaliteit: de kosten worden verdeeld naar rato van het profijt. Als een locatie meer profijt heeft van een voorziening of maatregel dan draagt deze locatie meer bij.

Toerekenbaarheid: er moet causaal verband zijn tussen de kosten en hetgeen in het kostenverhaalsgebied wordt ontwikkeld.

2. Faciliterend grondbeleid Locatie B Luxemburglaan 1-15 Deelgebied 3 Luxemburglaan

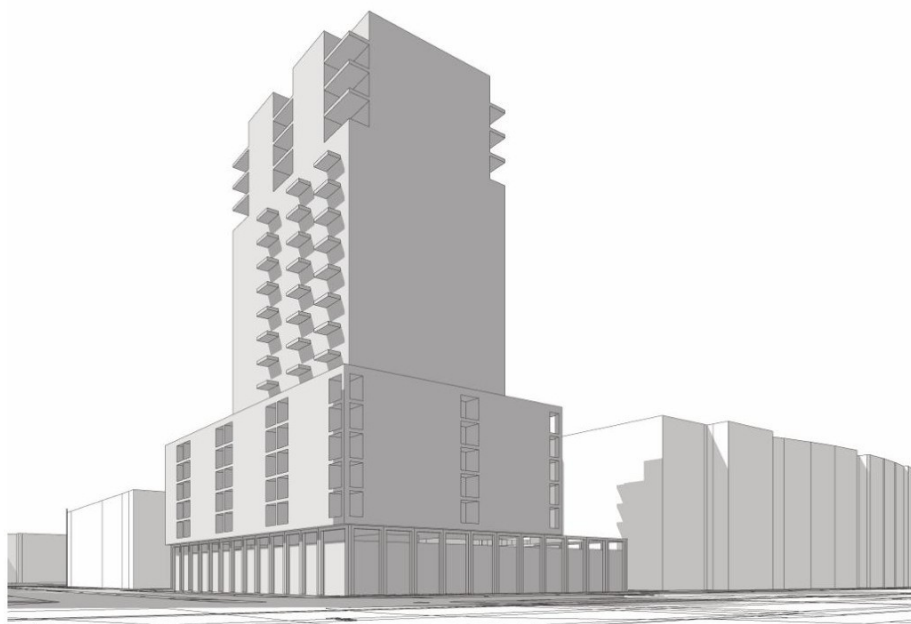
2.1 Programmatische uitgangspunten woningbouw

Gemeente Zoetermeer hanteert verschillende prijsklassen in haar eigen Woonvisie. Deze prijsklassen zijn als volgt gedefinieerd:

Categorie	Min.	Max.
HUUR		
Sociale huur- goedkoop	-	€ 731,93 per maand
Sociale huur - duur	€ 731,93 per maand	€ 900,07 per maand
Middenhuur	€ 900,07 per maand	€ 1184,82 per maand
Vrije sector huur	€ 1184,82 per maand	-
KOOP		
Betaalbare koop	-	€ 405.000 V.O.N.
Vrije sector koop	€ 405.000 V.O.N.	-

Afbeelding 2.3 Prijsklassen gemeente Zoetermeer

Door stedenbouw zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven in de deelgebiedsvisie en addendum op de deelgebiedsvisie. De locatie B Luxemburglaan betreft een woningbouwontwikkeling met een bouwhoogte van ca. 63 meter. De gehele woningbouwontwikkeling valt in de categorie appartementen.



Afbeelding 2.4 invulling hoogte nieuwe gebouwen

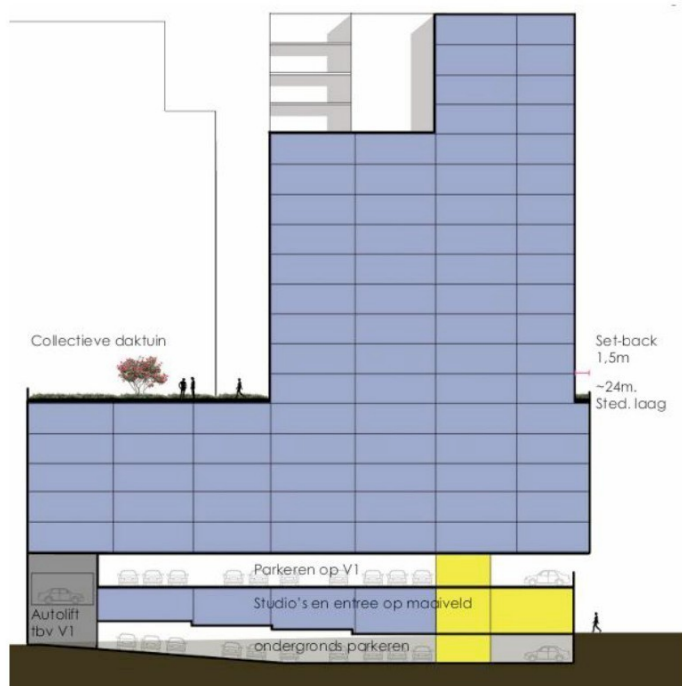
Het woningbouwprogramma van Locatie B Luxemburglaan 1-15 in Deelgebied 3 Luxemburglaan is weergegeven in afbeelding 2.5. Het totale woningbouwprogramma voorziet in 157 woningen.

Categorie	Locatie B Luxemburglaan 1-15
HUUR	
Sociale huur- goedkoop	0
Sociale huur - duur	0
Middenhuur	70
Vrije sector huur	0
KOOP	
Betaalbare koop	7
Vrije sector koop	80
TOTAAL	
Woningen	157

Afbeelding 2.5 Woonprogramma Locatie B Luxemburglaan 1-15

Parkeren

Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn op basis van het programma in afbeelding 2.6 circa 111 parkeerplaatsen benodigd. De parkeeroplossing kan in pandig gevonden worden in de kelder en verdieping 1. Zie afbeelding 2.6



Afbeelding 2.6 Parkeren Luxemburglaan doorsnede Luxemburglaan

2.2 Programmatische uitgangspunten voorzieningen

Binnen locatie B Luxemburglaan 1-15 zijn ook voorzieningen in de vorm van een openbare fietsenstalling beoogd. Binnen de bouwvolumes is rekening gehouden met ca. 620 m² aan openbare

fietsparkeervoorzieningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de stedelijke plint zoals beschreven in de visie Binnenstad.

2.3 Subsidies

Woningbouwimpuls subsidie (WBI)

Voor het project Binnenstad Zoetermeer is een subsidie verkregen voor de Woningbouwimpuls (6^e tranche herkansing). Met de Woningbouwimpuls worden gemeenten beter in staat gesteld om een bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de woningbouw, de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen, inclusief bijdragen aan de infrastructurele werkzaamheden. De belangrijkste voorwaarden van deze subsidie zijn:

- Het project kent een aantoonbaar publiek financieel tekort.
- De maatregelen die leiden tot het publiek financieel tekort zijn publieke investeringen die voor woningbouw noodzakelijk zijn.
- De bijdragen van de Woningbouwimpuls bedraagt maximaal 50% van het publiek financieel tekort. De andere 50% moet door de gemeente en/of andere overheden gedekt zijn.

Binnen de Woningbouwimpuls zijn de projecten in deelgebied 1, 3, 5a en 6a opgenomen. Een gedeelte van het financieel tekort is ontstaan door deelgebied 3.

De belangrijkste verplichtingen van de WBI-subsidie waaraan voldaan moet worden zijn:

- Minimaal 50% van de woningen valt in de categorie betaalbaar.
- De bouw van de laatste woningen start binnen 10 jaar na toekenning. Uiterlijk 31 december 2034.
- De bijdragen van de Woningbouwimpuls bedraagt maximaal 50% van het publiek financieel tekort. De andere 50% moet door de gemeente en/of andere overheden gedekt zijn.

Bij de aanvraag van de WBI-subsidie in 2024 werd nog uitgegaan van 119 woningen in dit faciliterend grondbeleidsproject. Door uitwerking van het plan zijn er nu 157 woningen in het faciliterend grondbeleidsproject.

2.4 Planning start bouw en oplevering

In de planning wordt momenteel rekening gehouden met grondverkoop in 2028. Start bouw zal in 2029 plaatsvinden. Om te voldoen aan de verplichtingen van de SPUK WoKT subsidie, moet de startbouw voor 31 december 2030 plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, moet een aanvraag op uitstel worden aangevraagd bij de Rijksoverheid.

Na de verkoop van de grond, start het bouwproces dat gemiddeld twee jaar in beslag neemt tot aan de oplevering van de eerste woningen. De planning van het woonrijp maken, zal afgestemd worden met de oplevering van de woningbouw. Hoewel het exacte tijdspad kan verschillen, is een doorlooptijd van ongeveer twee jaar vanaf de levering van de grond tot de oplevering van de eerste woningbouw een realistische inschatting. In de prognose woningbouw oplevering wordt verwacht dat de bebouwing in 2030 wordt opgeleverd.

2.5 Toekomstig ruimtegebruik

In afbeelding 2.7 is nogmaals de afbeelding opgenomen van het toekomstig ruimtegebruik. De gronden in het rode uitgeefbare blok kennen een oppervlak van 1.659 m². Het gemeentelijk eigendom in dit rode blok zal door de ontwikkelende partij verworven moeten worden. In de stedenbouwkundige variant is rekening gehouden met een hogere toren op de hoeklocatie (63 meter) met een lager deel langs de Luxemburglaan (23 meter) en een nog lager deel aan de zijde van het Noordwaarts (7,5 meter). De overige gronden blijven in eigendom van de gemeente. Het oppervlak binnen het kostenverhaalgebied (1.792 m²) zal ontwikkeld worden tot voetpad (1.638 m²), rijweg (69 m²) en groen (85 m²). Overige groenvoorzieningen en water worden immers binnen het investeringsproject (zie bijlage 3) gerealiseerd.



Afbeelding 2.7 Toekomstige situatie en Impressie ontwikkeling Woonprogramma Locatie A Stadshartpassage

Het resultaat van het faciliterend grondbeleidsproject Locatie B Luxemburglaan 1-15 is hieronder weergegeven in afbeelding 2.8.





Afbeelding 2.8 Financiële vertaling faciliterend grondbeleid locatie stadhartpassage deelgebied 3

2.6 Historische boekwaarde

De gemeentelijke kosten van het voortraject van het faciliterend grondbeleidsproject zijn opgenomen in de projectbegroting.

2.7 Kosten faciliterend grondbeleidsproject

De kosten van dit faciliterend grondbeleidsproject zijn begroot op nominale waarde. De begroting op nominale waarde geeft alle op geld gewaardeerde aspecten van het faciliterend grondbeleidsproject locatie B Luxemburglaan 1-15, waarbij geen rekening is gehouden met faseringseffecten (kostenstijging, opbrengstenstijging, rente en disconto). De nominale begroting kent prijspeildatum 1 januari 2026. Hiervoor wordt de gebruikelijke gemeentelijke standaard indeling in hoofdkostensoorten gebruikt. Een samenvatting van deze begroting is in de onderstaande tabel opgenomen (zie afbeelding 2.9).

Atbeelding 2.9 Nominale kostenbegroting per 1-1-2026 locatie B Luxemburglaan 1-15 deelgebied 3

In de bovenstaande tabel is, naast de boekwaarde, inzichtelijk gemaakt welke kosten de gemeente nog zal moeten maken om de geambieerde ontwikkeling te realiseren. Hieronder is de beschrijving van de resterende werkzaamheden en kosten opgenomen. Voor zover van toepassing worden de afzonderlijke begrotingsposten afgerond. Na de nominale kosten worden ook de nominale opbrengsten belicht. Een totale specificatie van alle kosten en opbrengsten met de daarbij behorende cashflow is onder het hoofdstuk programma, fasering en parameters toegevoegd.

01. Verwerving en schadeloosstellingen

Wel zijn in de begroting van het faciliterend grondbeleidsproject kosten voor schadeloosstelling huurders opgenomen op basis van een taxatie.

02. Onderzoeken en milieuvoorzieningen

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor onderzoeken en milieuvoorzieningen.

03. Sloop opstellen

Sloopkosten van de opstal Luxemburglaan 1-15 zijn voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

04. Bouwrijp maken

De grond binnen de plangrenzen van het faciliterend grondbeleidsproject (kostenverhaalsgebied) moet bouwrijp gemaakt worden. Om de toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken, moet een deel van de aanwezige kabels en leidingen verlegd worden.

[REDACTED] G

[REDACTED] G

Voor de overige bouwrijp werkzaamheden op de gemeentekavel is een globale inschatting op kengetallen in een gestandaardiseerde raming (SSK) gemaakt door Stadsbeheer. G

[REDACTED] G

[REDACTED] G

05. Woonrijp maken

Na realisatie van het ontwikkelprogramma moet het openbaar gebied rondom de ontwikkeling woonrijp gemaakt worden. Het woonrijp maken bestaat voornamelijk uit het aanhelen van het openbaar gebied. Het gaat hierbij voornamelijk om verharding, terreininrichting en kosten straatwerkzaamheden. Het grootste gedeelte van de te maken kosten woonrijp maken komen terecht in het investeringsproject. [REDACTED] G

[REDACTED] G

06. Afwerken

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor afwerking.

07. Plankosten en V&T

[REDACTED] G

[REDACTED] G

Voor de realisatiefase wordt uitgegaan van de regeling van de plankosten in hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling. Deze geeft voor grote bouwactiviteiten de juridische vertaling van een rekenmodel om de plankosten te berekenen, de zogenoemde plankostenscan. De plankosten worden berekend door per product of activiteit het benodigde aantal werkuren te vermenigvuldigen met het uurtarief van de medewerkers van de gemeente die worden ingeschakeld.

Eerder is aangegeven dat er bij de ontwikkeling van locatie B Luxemburglaan 1-15 wordt uitgegaan van een ontwikkeling met tijdvak. [REDACTED] G

[REDACTED] G

[REDACTED] G

[REDACTED] G

[REDACTED] G

08. Rente

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor rente.

09. Kosten overheidshandelen

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor kosten overheidshandelen.

10. Afdracht intern

De afdracht intern bestaat uit een bijdrage op basis van de Nota bovenwijkse kosten Binnenstad. Het betreft hier een toerekenbare bijdrage die gedaan moet worden voor de aanpassingen aan de openbare ruimte in de Binnenstad van Zoetermeer. Er zal sprake zijn van toename van het aantal verkeersbewegingen en de openbare gebiedsvoorzieningen, zoals groen en recreatie, moeten worden uitgebreid. [REDACTED] G

 De afdracht is bepaald aan de hand van de Nota bovenwijkse kosten Binnenstad. Een afwijkend programma bij aanbesteding, kan zorgen voor een afwijkende afdracht.

11. Afdracht extern
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor afdracht extern.
12. Kosten overeenkomsten
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor kosten overeenkomsten.
13. Overige lasten
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor overige lasten.
14. Fiscale lasten
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor fiscale lasten.
15. Winstnemingen
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor winstnemingen.
16. Tijdelijk beheer en exploitatielasten
In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen kosten opgenomen voor tijdelijk beheer en exploitatielasten. Kosten voor de kunstregeling (1% van het bouw- en woonrijp maken) worden separaat gereserveerd.

2.8 Opbrengsten faciliterend grondbeleid



Afbeelding 2.10 Opbrengsten faciliterend grondbeleidsproject locatie B Luxemburglaan 1-15 deelgebied 3

01. Woningbouw

Op deze locatie maakt de gemeente haar grond bouwrijp en zal de grond marktconform verkopen. Door het bouwrijp maken is de opbrengst onder deze opbrengstsoort gehouden. 

02. Voorzieningen niet commercieel

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen opbrengsten opgenomen voor voorzieningen niet commercieel.

03. Voorzieningen commercieel

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen opbrengsten opgenomen voor voorzieningen commercieel.

04. Bedrijven

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen opbrengsten opgenomen voor bedrijven.

05. Kantoren

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen opbrengsten opgenomen voor kantoren.

06. Parkeren

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen opbrengsten opgenomen voor parkeren. In paragraaf 2.1 is aangegeven, dat de ontwikkelaar de parkeeroplossing binnen het bouwplan realiseert.

07. Exploitatiebijdrage

Eerder is beschreven dat er kostenverhaalsregels opgenomen moet worden in het omgevingsplan. De kostenverhaalsregels bestaan uit plankosten, bijdrage fonds bovenwijken en bouw- en woonrijp maken van het plangebied.

Op basis van een uitgevoerde taxatie van zowel inbrengwaarde en marktwaarde en de uitvoering van een macro-aftoppingsanalyse is gebleken, dat kostenverhaal door onvoldoende waardesprong niet mogelijk is. Het kostenverhaal van de VTA in de uitvoeringsfase, de civieltechnische kosten van het kostenverhaalsgebied en de bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen is niet mogelijk en komt daardoor voor rekening en risico van de gemeente.

	G
	G
	G
	G
	G
	G

08. Bijdrage extern

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen bijdrage extern opgenomen.

09. Bijdrage intern

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen bijdrage intern opgenomen.

10. Huren en pachten zonder BTW

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen opbrengsten huren en pachten zonder btw opgenomen.

11. Huren en pachten met BTW

In het faciliterend grondbeleidsproject zijn geen opbrengsten huren en pachten met btw opgenomen.

12. Overige opbrengsten

Zoals eerder beschreven is in 2024 de Woningbouwimpuls subsidie ontvangen.

	G
	G
	G
	G

2.9 Parameters en fasering

In de onderstaande afbeelding 2.11 zijn de parameters weergegeven die zijn gebruikt bij de actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2026.

	prijsspeil 1.1.2026	2026	2027/2028	2029 e.v.	bron 2026 e.v.	bron pp 1.1.26
Kosten						
GW	3,60%	3,50%	3,00%	2,00%	Metafoor	Metafoor Q3 2025 pagina 13
plankosten	3,85%	2,85%	2,00%	2,00%	Cao	Cao Gemeenten
Opbrengsten						
Wonen vrije sector	6,30%	6,50%	4,50%	2,00%	Metafoor	STEC westnederland
Wonen sociaal 1e en 2e aftoppingsgrens	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	Metafoor	Nota grondprijzen vastgesteld voor 2 jaar: 2025-2026
Wonen sociaal libera- lisatie en middenhuur	0,00%	2,50%	2,50%	2,00%	Metafoor	Nota grondprijzen vastgesteld voor 2 jaar: 2025-2026
Bedrijventerrein	4,40%	2,00%	2,00%	2,00%	Metafoor	STEC gemiddeld nl
Overig	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	aanname	aanname
CPI-index (inflatie)	2,90%	3,00%	2,50%	2,00%	Metafoor	CBS 09122025
Rente	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	F&C	MPG 2025 ongewijzigd
Disconteringsvoet						
negatieve grex	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	BBV	BBV
positieve grex	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	BBV	BBV

Afbeelding 2.11 Parameters MPG2026

3. Overzicht resultaat faciliterend grondbeleidsproject

De fasering en het resultaat van de ontwikkeling van het kostenverhaalsgebied van locatie B Luxemburglaan 1-15 (faciliterend grondbeleid) Deelgebied 3 Luxemburglaan is onderstaand weergegeven in afbeelding 2.12. In afbeelding 2.13 is de cashflow van dit project weergegeven



Afbeelding 2.12 Jaarschijf faciliterend grondbeleid locatie B Luxemburglaan 1-15



Abbeelding 2.13 Cashflow faciliterend grondbeleid locatie B Luxemburglaan 1-15

3.1 Risicoanalyse

Voor het gemeentelijke investeringsproject en de ontwikkeling van het kostenverhaalsgebied locatie B Luxemburglaan 1-15 is een kansen- en risicoanalyse opgesteld. In de businesscase van deelgebied 3 is een totaaloverzicht van de risico's opgenomen.

Bijlage 3: Exploitatienotitie en projectbegroting van de faciliterende ontwikkeling locatie Lux 70

Onderwerp : Toelichting faciliterend grondbeleid Deelgebied 3 Locatie Lux 70
Datum: : 21-04-2026

1. Inleiding en samenvatting

1.1 Inleiding

Voorafgaand aan het besluit over de visie Binnenstad 2040 heeft de gemeenteraad in oktober 2018 een besluit over de versnellingsagenda woningbouw genomen. Onder andere het project Lux 70 (Luxemburglaan 2-10) was één van de locaties, die versneld ontwikkeld zou moeten worden. Deze locatie ligt binnen deelgebied 3 Luxemburglaan. Voor de vaststelling van de uitvoeringsstrategie Binnenstad 2022-2023 was reeds een anterieure overeenkomst gesloten (waarin een deel van het kostenverhaal was verzekerd) en heeft de raad middelen beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling. In onderstaande afbeelding 3.1 is de ontwikkeling niet meer apart gedemarkeerd. De locatie wordt met een pijl aangeduid.

1.2 Samenvatting

Locatie Lux 70 is een onderdeel binnen deelgebied 3 dat is afgerond. Op deze locatie heeft met toepassing van faciliterend grondbeleid een ontwikkeling plaatsgehad van 134 woningen (31 middenhuur en 103 dure huur). Het financiële resultaat van dit project is negatief en bedraagt € 169.767 op eindwaarde.



Afbeelding 3.1. Kaart deelgebied 3 Luxemburglaan

De oplevering van Lux 70 heeft in 2025 plaatsgevonden. Na oplevering heeft de gemeente het direct aangrenzende openbaar gebied woonrijp gemaakt. Alle kosten en opbrengsten worden daardoor als boekwaarde verantwoord. In onderstaand overzicht is het financiële resultaat van deze ontwikkeling opgenomen. Het negatieve resultaat bedroeg € 169.767 en is verantwoord in de jaarrekening 2025. Het resultaat staat daarmee vast. Als onderdeel van deelgebied 3 blijft het resultaat zichtbaar in de businesscase van deelgebied 3 om de financiële voortgang van het deelgebied als geheel te kunnen blijven monitoren.

Projectnaam	3.4 Luxemburglaan 2-10 faciliterend			
Projectnummer	PB 34			
Projectomschrijving	3.4 Luxemburglaan 2-10 faciliterend			
Printdatum	21-4-2026			
Jaarschijven				
Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
01. Verwerving en schadeloosstellingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
02. Onderzoeken en milieuvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
03. Sloop opstellen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
04. Bouwrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
05. Woonrijp maken	€ 242.900	€ 0	€ 242.900	€ 0
06. Afwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
07. Plankosten en V&T	€ 410.393	€ 0	€ 410.393	€ 0
08. Rente	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
09. Kosten overheidshandelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10. Afdrachten intern	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11. Afdrachten extern	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
12. Kosten overeenkomsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
13. Overige lasten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14. Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15. Winstnemingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
16. Tijdelijk beheer en exploitatielasten	€ 354	€ 0	€ 354	€ 0
Totale Kosten	€ 653.647	€ 0	€ 653.647	€ 0
Opbrengsten				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
01. Woningbouw	€ 197.380	€ 0	€ 197.380	€ 0
02. Voorzieningen niet commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
03. Voorzieningen commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
04. Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
05. Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
06. Parkeren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
07. Exploitatiebijdragen	€ 286.500	€ 0	€ 286.500	€ 0
08. Bijdragen extern	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
09. Bijdragen intern	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10. Huren en pachten zonder BTW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11. Huren en pachten met BTW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
12. Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 483.880	€ 0	€ 483.880	€ 0
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
Stand per 1-1-				-€ 169.767
Kosten	-€ 653.647	€ 0	-€ 653.647	€ 0
Opbrengsten	€ 483.880	€ 0	€ 483.880	€ 0
Kostenstijging	€ 0	€ 0		€ 0
Opbrengstenstijging	€ 0	€ 0		€ 0
Rente over negatieve kasstroom	€ 0	€ 0		€ 0
Rente over positieve kasstroom	€ 0	€ 0		€ 0
Stand per 31-12-	-€ 169.767		-€ 169.767	-€ 169.767
Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 131.235	1-1-2026	-131.235	-
Saldo op Eindwaarde	-€ 169.767	31-12-2038	-169.767	-
Saldo op Nominale Waarde	-€ 169.767			

Afbeelding 3.2 Resultaat Lux 70



Afbeelding 3.3 Impressie Lux 70

Bijlage 4: Investeringsnotitie en projectbegroting van het Investeringsproject locatie C, D en E.

Onderwerp : Toelichting Investeringsproject Deelgebied 3 Luxemburglaan
Datum : 21-04-2026
Status : **Geheim**

1. Inleiding en samenvatting

1.1 Inleiding

Het investeringsproject openbare ruimte van deelgebied 3 Luxemburglaan is onderdeel van het programma Binnenstad en van de businesscase van deelgebied 3.

Met het besluit over de visie Binnenstad heeft de gemeenteraad bepaald, dat de openbare ruimte van de Luxemburglaan een andere betekenis krijgt omdat het 30 km/uur regime een andere profilering en ruimtebeslag betekent. Daardoor ontstaat ruimte om een logische, aantrekkelijke en comfortabele (Noord-Zuid) fiets- en voetgangersverbinding te maken in het verlengde van de oversteek over de Europaweg. De Duitslandlaan wordt een groene singel of Esplanade en de binnenhoven zijn voornamelijk groen. De Luxemburglaan is belangrijk als entree van de levendige en aantrekkelijke Binnenstad met een goede verblijfs- en woonkwaliteit. Het openbaar gebied krijgt daarbij een upgrade in de vorm van de aansluiting Duitslandlaan, herprofilering Luxemburglaan en een oversteek naar het woonhart. Het openbaar gebied wordt verbeterd met een water- en groenstructuur met meer biodiversiteit.

1.2 Samenvatting

	G
	G
	G
G	Een specificatie van de investeringen en opbrengsten is verder in deze bijlage opgenomen.

Atbeelding 4.1. Resultaat investeringsproject Luxemburglaan

1.3 Plangebied en plansituatie (en demarcatie)

Binnen deelgebied 3 Luxemburglaan wordt de openbare ruimte gerealiseerd in de vorm van een investeringsproject met bovenwijkse voorzieningen. In deze toelichting is inzichtelijk gemaakt welk deelproject van de businesscase betrekking heeft op dit investeringsproject en uit welke onderdelen dit project bestaat. Ook is beschreven hoe het gebied wordt ingericht, welke werkzaamheden worden uitgevoerd en hoe de financiële projectbegroting is opgebouwd. Hiermee wordt verduidelijkt welke kosten en opbrengsten gepaard gaan met de werkzaamheden en van welke risico's er sprake is. Tenslotte wordt inzichtelijk gemaakt hoe de dekking wordt vorm gegeven.

Het vaststellen van de projectbegroting betekent, dat de gemeenteraad instemt met de uitgangspunten en de financiële vertaling van het ruimtelijke plan (programma, kwaliteit, en ruimtegebruik) in de kosten- en opbrengstbegroting. De raad stelt de hierop gebaseerde begrotingswijziging op programmaniveau vast na kennis te hebben genomen van de bestaande risico's en kansen. De kosten- en opbrengstbegroting van deze projectbegroting is gebaseerd op het meest actuele inzicht in de nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten.

In de onderstaande afbeelding 4.2. is inzichtelijk gemaakt uit welke onderdelen het investeringsproject bestaat.



Afbeelding 4.2 kaart deelgebied 3 Luxemburglaan (beoogde ontwikkeling)

Het investeringsproject bestaat uit de (deel)locaties C, D en E. De financiële vertaling van de projectbegroting valt uiteen in die onderdelen. Deze locaties worden ingericht als openbaar gebied en hebben geen woningbouw- of voorzieningenprogramma.

In de onderstaande afbeelding 4.3. is de begrenzing van deelgebied 3 Luxemburglaan in het lichtblauw weergegeven in de huidige en toekomstige situatie. Aan de binnenkant van de buitengrenzen van het plangebied zijn ook de geprojecteerde deelprojecten met lichtblauw omlijnd en voorzien van letters (A t/m E). Het Investeringsproject heeft betrekking op de deellocaties C, D en E. De inrichting van het openbaar gebied is afhankelijk van de ontwikkeling van de ontwikkelplots en wordt in principe uitgevoerd na realisatie van deellocaties A en B.

Deellocatie C is begrensd aan het Noordwaarts, Driekant, Promenade, Stadhuisplein (gedeeltelijk) en Oostwaarts. Het gebied is ongeveer 4.350 m² groot en zal heringericht worden en voorzien worden van nieuwe verharding in de stijl van de upgrade stadshart. Ook de lijngoot zal in dezelfde kwaliteit worden aangebracht.



Afbeelding 4.3 Kaart Luxemburglaan (huidige situatie)

Deellocatie D is begrensd door de Duitslandlaan inclusief Theaterplein, de Luxemburglaan en het kruispunt met de Europaweg. Dit gebied is ongeveer 15.175 m² groot en zal volledig gereconstrueerd worden. Het voldoet daarmee aan de kaders van de raad uit de Visie Binnenstad 2040 en de deelgebiedsvisie deelgebied 3. De riolering zal in het gebied worden vervangen. Het gebied zal vervolgens worden voorzien van een singel, waarbij aan één zijde een damwand zal komen en aan de andere zijde een talud. Er zal eenrichtingsverkeer op de Duitslandlaan komen inclusief een duikerdam richting Berlijnstraat. Ook de Luxemburglaan wordt als gebied waar de auto te gast is met veel groen ingericht. Parkeerplaatsen worden verwijderd, waardoor auto's zoveel mogelijk uit zicht in parkeergarages gestald moeten worden. Fietspaden zullen worden vervangen. Door aanpassing van de Luxemburglaan en Duitslandlaan zal ook de kruising met de Europaweg gereconstrueerd moeten worden en zal de verkeersregelininstallatie op het kruispunt met de Europaweg worden vervangen. Ondergrondse infra wordt voor zover benodigd ook vernieuwd.

Deellocatie E is op het lagere niveau gelegen (i.v.m. het “opgetilde” stadshart) begrensd door plangebied van Deelgebied 5a (Zuidflank / Nederlandlaan) en Deelgebied 9 (Onderlangs) van de Binnenstad is. De begrenzing van de deellocatie ligt aan de westzijde van het parkeerterrein naast de stadshartpassage en aan de zuidzijde op het perron van de randstadrailhalte. Dit gebied is ca. 4.000 m² groot. In dit gebied zal o.a. een nieuwe langzaam verkeersverbinding worden gerealiseerd.

In onderstaande afbeelding zijn de deellocaties in de toekomstige situatie opgenomen. De grond in beide situaties is en blijft in eigendom van de gemeente. Het totale oppervlak van deellocaties C, D en E is ongeveer 23.525 m². In de nieuwe situatie zal de oppervlakte van het gebied bestaan uit 15.410 m² verharding, 2404 m² groen en 1.230 m² water. Een deel van 4.477 m² blijft gehandhaafd.

De gronden voor het toekomstig openbaar gebied zijn al in eigendom van de gemeente. De gemeente voert daarmee de regie op de inrichting.



Afbeelding 4.4 Kaart Luxemburglaan (huidige situatie)

Een gedeelte van het openbaar gebied in deelgebied 3 wordt gerealiseerd binnen de lichtblauwe demarcatie c.q. kostenverhaalsgebied van Deellocaties A en B. Het ruimtegebruik en de kosten voor deze locaties is meegenomen in de exploitatienotitie en projectbegroting van deze deellocaties (zie bijlage 1 en 2), omdat deze voor 100 % toerekenbaar zijn aan de betreffende ontwikkelingen.

Gelijktijdig met het vaststellen van de businesscase (inclusief de projectbegroting van het investeringsproject) wordt ook het addendum op deelgebiedsvisie 3 vastgesteld. De financiële uitgangspunten in de businesscase sluiten aan op het addendum van deelgebiedsvisie 3.

2. Projectbegroting Investeringsproject Deelgebied 3

2.1 uitgangspunten investeringsproject

Het huidige en toekomstige ruimtegebruik uit hoofdstuk 1 geeft belangrijke kwantitatieve input voor de calculatie van de kosten in dit investeringsproject. Aan de hand van een SSK-raming zijn alle civieltechnische kosten en engineeringskosten geraamd. Kosten / Investerings hebben betrekking op het Bouwrijp maken, Woonrijp maken en Plankosten / VTA. Onder de opbrengsten van dit project is een deel van de verkregen subsidie Mobiliteitsfonds en bijdrage volgend uit de nota bovenwijkse voorzieningen Binnenstad opgenomen. Alle kosten en opbrengsten zijn gefaseerd, waarbij rekening is gehouden met kosten- en opbrengststijgingen en rente. Ook is rekening gehouden met de ontwikkelingen van de deellocaties A en B.

2.2 Subsidies

Voor de infrastructurele werkzaamheden binnen het project Binnenstad Zoetermeer is een subsidie verkregen genaamd Regeling specifieke uitkering Woningbouw op Korte Termijn door bovenplanse infra (SPUK WoKT). Een deel van deze subsidie is ten behoeve van deelgebied 3. De kosten van de infrastructurele werkzaamheden zijn verwerkt in het investeringsproject evenals (de opbrengsten van) de subsidie. Voor deelgebied 3 is voor de nieuwe aanleg van de Luxemburglaan/Duitslandlaan een subsidie verkregen

De belangrijkste verplichtingen van de subsidie SPUK WoKT waar voldaan aan moet worden zijn:

- Minimaal 50% van de woningen valt in de categorie betaalbaar.
- De ontvanger start de realisatie van de laatst te realiseren woning op de woningbouwlocatie uiterlijk 31 december 2030.
- De ontvanger rondt de infrastructurele voorzieningen uiterlijk af op 31 december 2035.
- De ontvanger doet onverwijld mededeling aan de minister zodra aannemelijk is dat de realisatie van de woningbouw of infrastructurele voorzieningen op de woningbouwlocatie niet, niet tijdig, of niet geheel zal worden gestart of afgerond.

2.3 Planning en oplevering

In de planning wordt momenteel rekening gehouden dat de start bouw van beide faciliterende projecten zal plaatsvinden in 2027 en 2029. Om te voldoen aan de verplichtingen van de SPUK WoKT subsidie, moet de startbouw voor 31 december 2030 plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, moet een aanvraag op uitstel worden aangevraagd bij de Rijksoverheid. Voorafgaand aan de start bouw zal het bouwrijp maken inclusief rioleringswerk plaats vinden

De planning van het woonrijp maken, zal afgestemd worden op de oplevering van de woningbouw. Hoewel het exacte tijdsplan per woningbouwtoeren kan verschillen, is een doorlooptijd van ongeveer twee jaar vanaf de levering van de grond tot de oplevering van de eerste woningbouw een realistische inschatting. Op dit moment wordt verwacht dat het woonrijp maken van het investeringsproject kan starten in 2030 en gereed zal zijn in 2031.

2.4 Resultaat investeringsproject

In de volgende paragrafen volgt een specificatie van de boekwaarde per 1-1-2026, waarin de gerealiseerde kosten en opbrengsten uit de haalbaarheidsfase zijn verwerkt. Daarna volgt per hoofdkostensoort en opbrengstensoort een specificatie van de geraamde c.q. nog te realiseren bedragen.

2.5 Historische boekwaarde

De gemeentelijke kosten van het voortraject van deze grondexploitatie zijn opgenomen in de immateriële activa.

Deze volledige boekwaarde heeft betrekking op gerealiseerde plankosten in de haalbaarheidsfase van dit project.

2.6 Kosten Investeringsproject.

De kosten van het investeringsproject deelgebied 3 Luxemburglaan zijn begroot op nominale waarde. De begroting op nominale waarde geeft alle op geld gewaardeerde aspecten van het investeringsproject, waarbij geen rekening is gehouden met faseringseffecten (kostenstijging, opbrengstenstijging, rente en disconto). De nominale begroting kent prijspeildatum 1 januari 2026.

Hiervoor wordt de gebruikelijke gemeentelijke standaard indeling in hoofdkostensoorten gebruikt. Een samenvatting van deze begroting is in de afbeelding 4.5 opgenomen.



Afbeelding 4.5 Overzicht nominale kosten en opbrengsten investeringsproject deelgebied 3 Luxemburglaan.

In de bovenstaande tabel is naast de boekwaarde, inzichtelijk gemaakt welke resterende kosten de gemeente nog zal moeten maken om de geambieerde ontwikkeling te realiseren. Hieronder is de beschrijving van de resterende werkzaamheden en kosten opgenomen. Voor zover van toepassing worden de afzonderlijke begrotingsposten afgerond. Na de nominale kosten worden ook de nominale opbrengsten belicht. Een totale specificatie van alle kosten en opbrengsten met de daarbij behorende cashflow is onder het hoofdstuk programma, fasering en parameters toegevoegd.

Bouwrijp maken

De grond binnen de plangrenzen van het investeringsproject (deellocaties C, D en E) moet bouwrijp gemaakt worden. Op basis van een gestandaardiseerde kostenberekening (SSK-systematiek) is geraamd hoeveel deze kosten zouden bedragen.

	G
	G
	G
	G

Om de gewenste ruimtelijke uitgangspunten te realiseren, moet de riolering opnieuw aangelegd worden. De huidige riolering dient waar nodig verwijderd te worden.

Binnen het plangebied dienen ook kabels en leidingen verlegd te worden. Overige kosten onder het bouwrijp maken zijn o.a. het verwijderen van de bestaande verharding, indirecte civieltechnische kosten (o.a. bouwplaatskosten, verkeersmaatregelen, etc.) en nader te detailleren kosten. Het grootste deel van de kosten wordt gerealiseerd in deellocatie D

(Luxemburglaan en Duitslandlaan). De kosten voor het Bouwrijp (naast het hierboven genoemde bedrag voor K&L) bedragen in:

- Deellocatie C G
- Deellocatie D G
- Deellocatie E G

Woonrijp maken

Na realisatie van het ontwikkelprogramma van de faciliterende projecten moet het openbaar gebied woonrijp gemaakt worden. Net als voor het bouwrijp maken is voor het woonrijp maken gebruik gemaakt van de gestandaardiseerde kostenberekening (SSK-systematiek). G

G Bij de inrichting van het openbaar gebied moet gedacht worden aan de aanleg van de singel, waarbij de watergang wordt gegraven, een damwand wordt geslagen en één verharde kade en één talud wordt gecreëerd. Om de Berlijnstraat te ontsluiten wordt een duikerdam gelegd. Verder wordt het openbaar gebied voorzien van nieuwe verharding, groenvoorziening, terreininrichting, openbare verlichting van A kwaliteit en afvalinzamelingscontainers (perscontainer). Tenslotte wordt de verkeersregelinstallatie op de kruising van de Luxemburglaan en Europaweg vervangen. De kosten voor het Woonrijp (naast het hierboven genoemde bedrag voor K&L) bedragen in:

- Deellocatie C G
- Deellocatie D G
- Deellocatie E G

Plankosten en VTA

In de Nota Grondbeleid Zoetermeer is opgenomen dat voor het bepalen van de gemeentelijke plankosten de gemeente de methodiek uit de Ministeriële Regeling Plankosten exploitatieplan hanteert bij actief en faciliterend grondbeleid. Voor engineeringskosten van investeringsprojecten is deze plankostenregeling niet bruikbaar. Voor de raming van de plankosten / VTA van het investeringsproject zijn de engineeringskosten uit de SSK-raming van de civieltechnische kosten gebruikt. Deze zijn gecalculeerd als percentage van de directe en indirecte kosten. G

G Onderstaand is de verdeling van de plankosten per deelgebied. G

De kosten voor de plankosten / VTA bedragen in:

- Deellocatie C G
- Deellocatie D G
- Deellocatie E G

Exploitatielasten

	G
	G
	G

2.7 Opbrengsten grondexploitatie

Ook de opbrengsten van het investeringsproject deelgebied 3 Luxemburglaan zijn begroot op nominale waarde G. De gebruikelijke gemeentelijke standaard indeling in opbrengstensoorten is ook gebruikt. Een samenvatting van deze begroting is hiervoor in afbeelding 4.5 opgenomen.

Er is nog geen sprake van een boekwaarde. Inzichtelijk is gemaakt welke opbrengsten worden verwacht voor de realisatie van het investeringsproject. Hieronder volgt een specificatie van de opbrengsten.

Bijdrage extern

Onder deze opbrengstensoort is het bedrag van de subsidie van het mobiliteitsfonds (zie ook § 2.2.) opgenomen.

Bijdrage intern

Voor de kosten van de bovenwijkse voorzieningen heeft de gemeenteraad de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen vastgesteld. Niet alle kosten zijn verhaalbaar, omdat bewoners (inclusief winkeliers) van de bestaande voorraad woningen en voorzieningen meeprofiten en op hen geen kostenverhaal mogelijk is. Bij alle nieuwe ontwikkelingen in de gehele Binnenstad wordt op basis van de PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid) een deel toegerekend en zoveel mogelijk verhaald. Vanuit de te verhalen en verhaalde bijdragen wordt een evenredig deel aan de investeringsprojecten toegevoegd om de kosten van de bovenwijkse voorzieningen (gedeeltelijk te dekken.

2.8 Parameters en fasering

In de onderstaande afbeelding is de tabel met parameters weergegeven, die zijn gebruikt bij de actualisatie van de grondexploitaties MPG per 1-1-2026. De parameters zijn ook toegepast in de businesscase van deelgebied 3 voor zover mogelijk. Het verkregen subsidiebedrag is bijvoorbeeld een vast bedrag, dat niet mag worden geïndexeerd.

	prijspeil 1.1.2026	2026	2027/2028	2029 e.v.	bron 2026 e.v.	bron pp 1.1.26
Kosten						
GWV	3,60%	3,50%	3,00%	2,00%	Metafoor	Metafoor Q3 2025 pagina 13
plankosten	3,85%	2,85%	2,00%	2,00%	Cao	Cao Gemeenten
Opbrengsten						
Wonen vrije sector	6,30%	6,50%	4,50%	2,00%	Metafoor	STEC westnederland
Wonen sociaal 1e en 2e aftoppingsgrens	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	Metafoor	Nota grondprijzen vastgesteld voor 2 jaar: 2025-2026
Wonen sociaal libera- lisatie en middenhuur	0,00%	2,50%	2,50%	2,00%	Metafoor	Nota grondprijzen vastgesteld voor 2 jaar: 2025-2026
Bedrijventerrein	4,40%	2,00%	2,00%	2,00%	Metafoor	STEC gemiddeld nl
Overig	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	aanname	aanname
CPI-index (inflatie)	2,90%	3,00%	2,50%	2,00%	Metafoor	CBS 09122025
Rente	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	F&C	MPG 2025 ongewijzigd
Disconteringsvoet						
negatieve grex	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	BBV	BBV
positieve grex	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	BBV	BBV

Afbeelding 4.6 Overzicht parameters uit MPG 2026.

In § 3 is een totaal overzicht opgenomen hoe alle kosten gefaseerd zijn.

3. Overzicht resultaat investeringsproject en Risico's

Het totale overzicht van het investeringsproject deelgebied 3 inclusief kosten, opbrengsten, fasering, indexering en resultaat is hieronder in figuur 4.7 opgenomen, die leiden tot het resultaat van dit investeringsproject.



Afbeelding 4.7 Fasering in jaarschijven investeringsproject deelgebied 3 Luxemburglaan

De bij dit financiële overzicht behorende cashflow is in afbeelding 4.8 opgenomen.



Afbeelding 4.8 Cashflow investeringsproject deelgebied 3 Luxemburglaan

3.1 Risicoanalyse

Voor het gemeentelijke investeringsproject en de ontwikkeling van het plangebied deelgebied 3 is een kansen- en risicoanalyse opgesteld. In de businesscase van deelgebied 3 is een totaaloverzicht van de risico's opgenomen.

Bijlage 5: Investeringsnotitie en projectbegroting van het Investeringsproject gebouwde voorziening openbare fietsenstalling.

Onderwerp : Toelichting projectbegroting Investeringsproject / gebouwde voorziening openbare fietsenstalling Noordwaarts
Datum: 21-04-2026
Status: Geheim

1. Inleiding en samenvatting

1.1 Inleiding

Door de ontwikkeling van de locatie Luxemburglaan 1-15 zal de bestaande openbare fietsenstalling gesloopt moeten worden. Door de sloop van de fietsenstalling ontstaat de behoefte aan een nieuwe openbare fietsenstelling. Deze wordt geïntegreerd in de nieuwe ontwikkeling van het ontwikkelplan van deze locatie (Locatie B Luxemburglaan 1-15, zie bijlage 2). Deze zal gesitueerd worden op de hoek van het Noordwaarts en de Europaweg.

Aan de hand van een programma van eisen zijn bouwkostenberekeningen en taxaties opgesteld. Met de ontwikkelende partij zijn in de anterieure overeenkomst contractuele afspraken over de afname van de nieuwe fietsenstalling en de daaraan gerelateerde kosten en opbrengsten.

Het vaststellen van de projectbegroting betekent, dat de gemeenteraad instemt met de uitgangspunten en de financiële vertaling van het investeringsproject van de openbare fietsenstalling (programma, kwaliteit, en ruimtegebruik) in de kosten- en opbrengstbegroting. De raad stelt de hierop gebaseerde begrotingswijziging op programmaniveau vast na kennis te hebben genomen van de bestaande risico's en kansen. De kosten- en opbrengstbegroting van deze projectbegroting is gebaseerd op het meest actuele inzicht in de nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten.

1.2 Samenvatting

 Een specificatie van de investeringen en opbrengsten is verder in deze bijlage opgenomen.

Afbeelding 5.1 Resultaat investeringsproject Openbare Fietsenstalling deelgebied Luxemburglaan

2. Projectbegroting Investeringsproject / bovenwijkse voorzieningen Deelgebied 3

2.1 Uitgangspunten investeringsproject

Aan de hand van een taxatie zijn de bouwkosten en engineeringskosten voor de bouw van een nieuwe openbare fietsenstalling geraamd. Daarnaast is op basis van kengetallen een raming opgesteld voor de inrichting van de openbare fietsenstalling.

2.2 Planning en oplevering

In de planning wordt momenteel rekening gehouden dat de start bouw van beide faciliterende projecten zal plaatsvinden in 2029. Op dat moment start dan ook de bouw van de openbare fietsenstalling. Voor de realisatie van de fietsenstalling heeft de gemeente ook subsidie van het rijk

ontvangen. Het betreft hier ook de Specifieke Uitkeren Wonen op Korte Termijn (SPUK WoKT). Om te voldoen aan de verplichtingen van de SPUK WoKT subsidie, moet de startbouw voor 31 december 2030 plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, moet een aanvraag op uitstel worden aangevraagd bij de Rijksoverheid. Op dit moment wordt verwacht dat het woonrijp maken van het investeringsproject gereed zal zijn in 2031.

2.3 Kosten Investeringsproject.

De kosten van het investeringsproject deelgebied 3 Luxemburglaan zijn begroot op nominale waarde. De begroting op nominale waarde geeft alle op geld gewaardeerde aspecten van het investeringsproject, waarbij geen rekening is gehouden met faseringseffecten (kostenstijging, opbrengstenstijging, rente en disconto). De nominale begroting kent prijspeildatum 1 januari 2026.

Hiervoor wordt de gebruikelijke gemeentelijke standaard indeling in hoofdkostensoorten gebruikt. Een samenvatting van deze begroting is in de volgende afbeelding opgenomen.



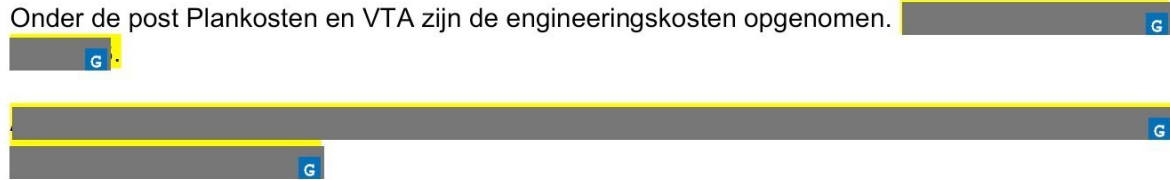
Afbeelding 5.2 Overzicht nominale kosten en opbrengsten openbare fietsenstalling deelgebied 3 Luxemburglaan.

In de bovenstaande tabel is inzichtelijk gemaakt welke kosten de gemeente nog zal moeten maken om de geambieerde fietsenstalling te laten realiseren. In de bovenstaande tabel is inzichtelijk gemaakt welke kosten de gemeente nog zal moeten maken om de geambieerde ontwikkeling te realiseren.

Hieronder is de beschrijving van de resterende werkzaamheden en kosten opgenomen. Voor zover van toepassing worden de afzonderlijke begrotingsposten afgerond. Na de nominale kosten worden ook de nominale opbrengsten belicht.

Onder de post afwerken zijn de directe en indirecte bouwkosten van de casco fietsenstalling en de inrichtingskosten van de fietsenstalling opgenomen.

Onder de post Plankosten en VTA zijn de engineeringkosten opgenomen.



3. Overzicht resultaat investeringsproject en Risico's

Het totale overzicht van het investeringsproject fietsenstalling deelgebied 3 inclusief kosten, opbrengsten, fasering, indexering en resultaat is hieronder in figuur 5.3 opgenomen, die leiden tot het resultaat van dit investeringsproject.



Afbeelding 5.3 Fasering in jaarschijven investeringsproject Fietsenstalling deelgebied 3 Luxemburglaan

De bij dit financiële overzicht behorende cashflow is in afbeelding 5.4 opgenomen.



Afbeelding 5.4 Cashflow investeringsproject fietsenstalling deelgebied 3 Luxemburglaan

3.1 Risicoanalyse

Voor het gemeentelijke investeringsproject en de ontwikkeling van het plangebied deelgebied 3 is een kansen- en risicoanalyse opgesteld. In de businesscase van deelgebied 3 is een totaaloverzicht van de risico's opgenomen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen