



Meerjarenperspectief grondexploitaties

2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Doelstelling.....	4
1.3	Leeswijzer	4
1.4	Grondexploitaties	4
2	Verloop grondexploitaties en financiële effecten	5
2.1	Kaderafwijkingen.....	5
2.2	Financiële effecten.....	5
2.3	Reserves.....	6
2.3.1	Egalisatiereserve grondbedrijf	6
2.3.2	Risicoreserve binnen weerstandsvermogen.....	6
2.4	Gehanteerde parameters voor de herzieningen	6
3	Programma en realisatie.....	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Economie.....	7
3.2.1	Beleid.....	7
3.2.2	Behoefteraming bedrijventerrein.....	8
3.2.3	Kantorenlocaties in Schiedam	9
3.2.4	Schieveste Fase 5.....	10
3.2.5	Spaanse Polder	11
3.2.6	's-Graveland Zuid	12
3.2.7	's Graveland Midden	13
3.2.8	's Graveland Noord.....	14
3.3	Wonen.....	15
3.3.1	Beleid.....	15
3.3.2	Marktontwikkelingen.....	15
3.3.3	Planning woningbouw binnen gemeentelijke grondexploitaties.....	16
3.3.4	Stationsomgeving.....	17
3.3.5	Woonontwikkeling Schieveste	20
3.3.6	Parkweg Midden	22
3.3.7	Toernooiveld	23
3.3.8	Lange Achterweg.....	24
4	Grondexploitaties in wording	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Nieuw-Mathenesse – Van Deventerdriehoek	25

4.3	Staatsliedenbuurt	25
4.4	Wilhelminahaven	25
4.5	Bachplein	25
4.6	Joppelaan	26
5	Vennootschapsbelasting overheidsbedrijven	26
6	Afgesloten Grondexploitaties.....	26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op grond van de Gemeentewet, artikel 212, heeft de gemeenteraad in 2020 de Kadernota Grond 2020 vastgesteld. Hierin is bepaald dat jaarlijks een Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) moet worden opgesteld. Het MPG geeft ook invulling aan de artikelen 16 en 70 van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Het MPG is zodanig opgesteld dat het zoveel mogelijk in de openbaarheid behandeld kan worden.

1.2 Doelstelling

Het MPG wordt opgesteld om verantwoording af te leggen over de grondexploitaties.

De inhoud van het MPG is een aanvulling op de jaarrekening. Er is input verwerkt uit de jaarrekening (boekwaarden) en het MPG geeft weer input voor de begroting (investeringen, voorziening en weerstandsvermogen). De cijfermatige basis hiervoor is te vinden in de geheime bijlage (de jaarschijven).

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 – Verloop grondexploitaties en financiële effecten - wordt het verloop van de grondexploitaties en het totale financiële effect weergegeven. Dit is een samenvattend hoofdstuk die de aansluiting geeft met de jaarrekening en de algemene begroting.

In hoofdstuk 3 worden de programma's 'wonen' en 'economie' beknopt beschreven en de grondexploitaties separaat behandeld.

In hoofdstuk 4 tot en met 6 worden respectievelijk de grondexploitaties in wording, de vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven en de afgesloten grondexploitatie behandeld.

1.4 Grondexploitaties

In de gemeente Schiedam lopen er momenteel tien grondexploitaties, in onderstaande tabel staan de grondexploitaties.

Tabel: Actieve grondexploitaties met plansaldi van vorig jaar en dit jaar, de looptijd en het te realiseren programma

bedragen in € miljoen Project	Plansaldo		programma te realiseren			
	2022	Looptijd (t/m)	# m2 woning	# m2 kantoor	# m2 comm. voorz.	# m2 bedrijf
Schieveste fase 5	0,91	2024			16.606	
Graveland zuid	2,90	2023				47.000
Spaanse polder	3,00	2025				73.000
Graveland midden	1,96	2027				58.847
Graveland noord	0,36	2025				27.325
Stationsomgeving	-0,30	2027	359		10.245	
Schieveste woonontwikkeling	-6,51	2030	3026	13.740	12.240	
Parkweg Midden	-12,27	2024	25			
Toernooiveld	-0,78	2024				
Lange Achterweg	0,12	2023	7			

2 Verloop grondexploitaties en financiële effecten

2.1 Kaderafwijkingen

Gedurende de voortgang van een grondexploitatie kan het voorkomen dat er veranderingen optreden die dusdanig groot zijn dat de grondexploitatie tussentijds herzien moet worden. In dat geval wordt de grondexploitatie opnieuw aan de gemeenteraad aangeboden en moet deze besluiten over de wijziging van de kaders. Gedurende 2021 zijn de grondexploitaties Schieveste fase 2 (en hernoemd in Schieveste Woonontwikkeling) en Spaanse Polder herzien. Daarnaast zijn de grondexploitatie Stationsomgeving en Lange Achterweg geopend en is de grondexploitatie Wetenschappersbuurt afgesloten.

Een ander effect dat jaarlijks optreedt is dat de contante waarde van iedere grondexploitatie toeneemt (bij ongewijzigde uitgangspunten) als gevolg van het oprenten van het tekort / winst naar eindwaarde. Voor de verlieslatende grondexploitaties wordt hiermee binnen de begroting rekening gehouden. Een deel van een overschrijding is daarmee te verklaren.

Het afgelopen jaar was een turbulent jaar. De stijging van woning-prijzen enerzijds en de stijging van bouwkosten en stijgingen en dalingen van specifieke kosten in het bouw- en woonrijp maken pakken per grondexploitatie verschillend uit. De effecten kunnen zich uiten in prijsfluctuaties of een stijging van het risicoprofiel. Ook is er per grondexploitatie een afweging gemaakt of en in hoeverre prijseffecten verwerkt zijn met het oog op het voorzichtigheidsprincipe. Over het algemeen kan wel gesteld worden dat de stijging van de woningprijzen en daaruit voortvloeiend de grondwaarde opweegt tegen de stijging van de kosten maar er is ook onzekerheid in de markt en de noodzaak om de woningproductie van betaalbare woningen op peil te houden. Hierdoor zijn de effecten per grondexploitatie eerder negatief dan positief.

2.2 Financiële effecten

Onder de grondexploitaties wordt onderscheid gemaakt tussen winstgevende en verlieslatende grondexploitaties. Voor de verlieslatende grondexploitaties wordt een voorziening getroffen om het voorzienbaar tekort af te dekken. Deze voorziening wordt met iedere actualisatie bijgesteld (in ieder geval eenmaal per jaar met het de actualisatie van het MPG, maar ook in het geval van tussentijdse herzieningen).

Voorziening 'Dekking tekorten bouwgrondexploitaties' en 'Surplus per grex'

Per 1-1-2022 bedraagt het tekort op de verlieslatende grondexploitaties € 19,8 miljoen, dit was €28 miljoen op 1-1-2021. Van dit tekort wordt € 4,0 miljoen gedekt door de voorziening 'Surplus per grex'. Dit is een voorziening voor grondexploitaties die ten opzichte van de huidige boekwaarde in resultaat verslechteren. De overige € 15,8 miljoen wordt gedekt door de voorziening 'Dekking tekorten bouwgrondexploitaties'.

In 2021 zijn er twee tussentijdse herzieningen geweest. Daarnaast is de Wetenschappersbuurt afgesloten met een negatief resultaat van € 9,1 miljoen. Dit resultaat is ten laste gebracht van de voorziening dekking tekorten bouwgrondexploitaties.

Per 1-1-2022 bedraagt het saldo op de winstgevende exploitaties € 9,2 miljoen.

2.3 Reserves

2.3.1 Egalisatiereserve grondbedrijf

De gemeenteraad heeft besloten om een egalisatiereserve grondbedrijf in te stellen om zo de financiële verwevenheid van grondexploitaties te onderbouwen. Dit is één van de bouwstenen om aan te tonen dat alle grondexploitaties samen moeten worden gezien als één ondernemingsactiviteit.

In de onderstaande tabel ziet u het verloop van de 'egalisatiereserve grondbedrijf'

Bedragen x € 1 miljoen	Egalisatiereserve
Stand 1-1-2021	0,84
Mutaties	-0,52
Stand 31-12-2021	0,32

De mutaties bestaan uit stortingen van de winsten betreffende Spaanse Polder, 's-Graveland Midden en 's-Graveland Zuid en onttrekkingen vanwege een verhoging van de voorziening en een lagere winst bij Schieveste fase 5.

2.3.2 Risicoreserve binnen weerstandvermogen

Het totale risicoprofiel voor de grondexploitaties komt voort uit de separate risicoanalyses.

Onderstaande tabel geeft het totale risicoprofiel van de grondexploitaties weer per 1-1-2022.

Weerstandvermogen	2021	2022
bedragen X € 1 miljoen		
Risico's per 1 januari	3,4	6,8
Kansen per 1 januari	-1,0	-8,1
benodigd weerstandvermogen	3,4	6,8

In het weerstandvermogen worden boekhoudkundig alleen de risico's verwerkt. De kansen worden pas verwerkt als zij zich voordoen.

Grondprijzen, rente en inflatie zijn momenteel meer dan anders in beweging. Het benodigd weerstandvermogen zal naar verwachting verhoogd dienen te worden. In de bestuursrapportage van september wordt hier –alsdan– op ingegaan.

2.4 Gehanteerde parameters voor de herzieningen

Bij het opzetten van een grondexploitatie worden -zoveel mogelijk- uniforme parameters gehanteerd. Voor het herzien van grondexploitaties heeft het college op 11 januari 2022 parameters vastgesteld waarmee de grondexploitaties zijn aangepast. Deze parameters zijn:

- Rente: 1,7 %
- Disconteringsvoet: 2,0 %
- Kostenstijging:
 - 4% in 2022,
 - 3% in 2023,
 - 2% in 2024 en verder.
- Opbrengstenstijging wonen:
 - 5% in 2022,
 - 3% in 2023,
 - 2% in 2024 en verder.
- Opbrengstenstijging niet wonen: 2,0 %.

3 Programma en realisatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de programma's Wonen en Economie en hoe de grondexploitaties zich verhouden tot deze programma's. Per programma worden de grondexploitaties toegelicht.

3.2 Economie

3.2.1 Beleid

Het beleidskader voor de gemeentelijke economische ontwikkelingen wordt gevormd door de kwalitatieve ambities uit de Stadsvisie Schiedam 2030, de Economische visie 'Kansen voor Schiedam' (vastgesteld november 2021) en het Uitvoeringsprogramma Economie (eerste versie 2017-2018 vastgesteld in 2017, actualisatie 2019 tot en met 2021 'Doorpakken en innoveren' vastgesteld in 2019), de diverse plannen voor de ontwikkeling en herstructurering van de bedrijventerreinen (Ontwikkelperspectief Schiedistrict, Ruimtelijk Raamwerk Nieuw-Mathenesse, Ontwikkeling Havengebied) en de ontwikkelingsvisie voor de binnenstad (Stad aan de Schie, vastgesteld in 2012) en het bijbehorende uitvoeringsprogramma binnenstad (derde actualisatie vastgesteld in 2019).

Strategie werklocaties MRDH

Voor het versterken van het economisch vestigingsklimaat en functioneren van de regio werkt Schiedam bovendien samen met 23 regiogemeenten binnen het samenwerkingsverband Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). De Strategie werklocaties 2019-2030 is daarbij een belangrijk afwegings- en afsprakenkader, mede gericht op de vraag vanuit de provincie Zuid Holland om regionale afstemming ten aanzien van werklocaties. De Strategie stuurt op kwaliteit van werklocaties (bedrijventerreinen, kantorenlocaties, detailhandel), marktevenwicht in vraag en aanbod naar werklocaties en verduurzaming en bevat per gemeente concrete opgaven in dat kader.

Economische visie 2021; Strategie werklocaties Schiedam

In de eind 2021 vastgestelde Economische visie 'Kansen voor Schiedam' is de kadernota Economie uit 2016 geactualiseerd en uitgebreid en zijn 'Maken en Beleven' als de centrale speerpunten benoemd voor versterking van het vestigingsklimaat en de toekomstbestendige economische ontwikkeling van Schiedam. De nieuwe visie bevat bovendien de Strategie werklocaties Schiedam. In dit ruimtelijk-economische deel van de visie zijn de kwantitatieve aspecten (o.a. behoefteramingen en behoud van voldoende en passende ruimte voor bedrijvigheid en werkgelegenheid) en kwalitatieve ambities en uitgangspunten (o.a. inzet op sterke clusters, efficiënt grondgebruik, verduurzaming) ten aanzien van de drie typen werklocaties bedrijventerreinen, kantorenlocaties en detailhandel/publieksvoorzieningencentra tot 2030 benoemd.

Naast de voornoemde gemeentebreed geldende ruimtelijke uitgangspunten bestaat de Strategie werklocaties uit vier integrale en gebiedsgerichte opgaven ten aanzien van de economische kerngebieden Binnenstad, Havens, Nieuw-Mathenesse en SchieDistrict. Deze

ruimtelijke aanpak voor het versterken van het economisch vestigingsklimaat werd geïntroduceerd in de kadernota uit 2016 en is zeer effectief gebleken.

Beter benutten bedrijventerreinen, transformatie, compensatie

Het noordelijk deel van het bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse (locatie voormalige glasfabriek en de Van Deventerdriehoek- D3H) zal worden getransformeerd van bedrijventerrein naar een woongebied met ook een aanzienlijk deel werkfuncties (zie ook §6.2). Hierbij vervalt de in het Masterplan 2008 beoogde woonontwikkeling op het deelgebied Nieuwe Maas, dit gebied blijft dus behouden als bedrijventerrein. Het Ruimtelijk Raamwerk voor de ontwikkeling van de twee deelgebieden Nieuw Mathenesse Noord en het distilleercluster is vastgesteld in september 2021. De deelgebieden Nieuwe Maas en Gustoweg volgen naar verwachting in 2022. Voor het transformeren van (een deel van) een bedrijventerrein met hogere milieucategorieën (>3) bestaat op basis van Provinciale regelgeving een compensatieplicht. In samenwerking met MRDH is daarom, op basis van de Transformatiewijzer en de Strategie Werklocaties van de MRDH, een compensatieplan opgesteld, waarin aan de hand van (her-)ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein, het beter benutten (o.a. intensiveren, verbeteren functioneel gebruik conform MC) van bestaande bedrijfslocaties en functiemenging, wordt aangegeven hoe de gemeente Schiedam zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende ruimte voor bedrijvigheid waarborgt (en de te transformeren hectares bedrijventerrein compenseert). Dit compensatieplan heeft tevens gediend als onderbouwing voor een Bestuurlijk woon-werkakkoord tussen gemeente en provincie (maart 2021) en is bovendien opgenomen onder de Strategie werklocaties in de Economische visie. In bovenstaande tabel staan de diverse opties en beoogde ontwikkelingen voor het optimaal benutten van ruimte voor economische activiteiten en werkgelegenheid.

3.2.2 Behoefteraming bedrijventerrein

Op basis van een prognose van de groei van de werkgelegenheid, de historische uitgifte en de vervangingsvraag is een kwantitatieve extra vraag naar bedrijventerreinen in Schiedam bepaald van ca. 17 tot 21 ha tot 2030 (onderzoek adviesbureau BSP, 2021).

Als alle genoemde mogelijkheden uit tabel 1 tot ontwikkeling komen, kan er in de komende 5 tot 10 jaar in totaal ca. 18 ha extra aan bedrijventerrein (beter) worden benut. Dit is binnen de marge van de kwantitatieve behoefteraming. Naast de genoemde mogelijkheden zijn op bedrijventerrein 's-Gravelandsepolder bovendien diverse braakliggende kavels reeds in ontwikkeling in het kader van de herstructureringsaanpak (totaal ca. 4 ha.). Uitgaande van een terreinquotiënt (ruimtegebruik per werknemer) op bedrijventerreinen in Schiedam van circa 155 m², zou de extra ruimte van 18 ha bedrijventerrein bij benadering plaats kunnen bieden aan ruim 1150 arbeidsplaatsen. Ook ten aanzien van het type werkmilieu zal met voornoemde mogelijkheden grotendeels worden voldaan aan de toekomstige behoefte. Alleen het klassiek kleinschalige werkmilieu staat enigszins onder druk en verdient dan ook aandacht.

Locatie	Type ontwikkeling	Totaal ha.	Type werkmilieu en milieucategorie
Schiedistrict: deelgebied bedrijventerrein 's-Graveland Noord	Ontwikkeling nieuwe locaties Uitbreiding met 2x2,5 ha nieuw bedrijventerrein	Ca. 5	Industrieel werkmilieu, Milieucategorie 3 (mogelijk 4.1)
Havens: slibdepot	Ontwikkeling/ Beter benutten	Ca. 7	Maritiem werkmilieu, Milieucategorie t/m 5.1
Havens: Wilhelminahaven zuidelijk deel	Beter benutten (uitgifte braakliggende kavels; herstructureren)	Ca. 2,5	Maritiem werkmilieu, Milieucategorie t/m 5.1
Nieuw-Mathenesse: o.a. deelgebied Nieuwe Maas en zuidpunt Gustoweg	Beter benutten (uitgifte braakliggende kavels)	Ca. 3,5 (NB: in het deelgebied Distilleercluster heeft het bedrijf Nolet op eigen terrein bovendien ca. 1 ha. beschikbaar voor geplande uitbreiding)	Industrieel en klassiek kleinschalig werkmilieu Milieucategorie t/m 3.2
Nieuw-Mathenesse: noordelijk deel	Functiemenging (ontwikkeling stedelijk interactiemilieu)	20-40.000 m ² werkruimte	Stedelijk interactiemilieu Milieucategorie 1-2

Tabel 1: overzicht nieuwe bedrijfslocaties, beter benutten en functiemenging

3.2.3 Kantorenlocaties in Schiedam

Met ca. 11.000 banen behoort zo'n 30% van de werkgelegenheid in Schiedam tot de kantoorhoudende sectoren. De totale kantorenvoorraad bedraagt ca. 217000 m² bedrijfsvloeroppervlak (BVO). Kantorenlocaties zijn aangewezen gebieden waar (voornamelijk) grotere, zelfstandige kantoren (>1000 m²) zijn gevestigd of zich kunnen vestigen. In Schiedam worden drie kantorenlocaties onderscheiden op basis van ruimtelijke regelgeving: Vijfsluizen; 's-Graveland Zuid (langs De Brauwweg) en het gebied rond station Schiedam Centrum (waaronder het gebied Schieveste). Recent is de plancapaciteit voor kantoren op Schieveste fors gereduceerd (resterend naast bestaande kantoren: ca. 10.000 m² BVO) als gevolg van de geplande woningbouwontwikkeling daar en is plancapaciteit toegevoegd (30.000 m² BVO) langs de noordzijde van de A20 in verband met de gebiedsontwikkeling SchieDistrict. Hiermee is effectief één kantorenzone ontstaan, in de invloedssfeer van IC/metro/tram/busstation Schiedam Centrum, lopend van het station tot aan het kantoorgebouw aan de De Brauwweg.

Het gebied rondom station Schiedam Centrum biedt veel perspectief voor de ontwikkeling van zelfstandige kantoren. Dit vanwege de centrale ligging, een optimale en multimodale bereikbaarheid en de beschikbaarheid van een aanzienlijke plancapaciteit van ca. 40.000 m². Op Vijfsluizen is nog 12.750 m² beschikbaar voor havengerelateerde kantoorruimte.

Uitgangspunten ten aanzien van kantoorontwikkelingen zijn ontwikkeling van nieuwe zelfstandige kantoren alleen op de daartoe aangewezen, goed en multimodaal ontsloten kantorenlocaties (optimale benutting van aanwezige OV-mogelijkheden), beschikbare plancapaciteit voor kantoren benutten voor het versterken van de economische structuur, de aanwezige maakclusters en/of de profilering van een gebied/terrein, en inzet op het verplaatsen van kantoren van minder goede en incurante plekken naar de aangewezen kantorenlocaties, wanneer zich daartoe mogelijkheden voordoen (waarbij tevens ruimte kan worden vrijgespeeld voor nieuwe ontwikkelingen).

Behoefteraming kantoren Schiedam

De vraag naar kantoren tot 2030 is in beeld gebracht op basis van een prognose van de werkgelegenheid, de vervangingsvraag, de historische opname en ontwikkelingen in kantoorgebruik. Hieruit blijkt dat met de nog beschikbare plancapaciteit voor kantoren van ca. 52.750 m², in 2030 wordt uitgekomen op +/- 5000 m²: verwachte vraag en aanbod zijn dus vrijwel in evenwicht. Zowel kwantitatief als kwalitatief is er voldoende marktruimte beschikbaar (ladderonderbouwing kantoren, adviesbureau BSP 2021).

3.2.4 Schieveste Fase 5



Kenmerken

Het plangebied ligt tussen de A20, de Schie, het spoor en de 's-Gravelandseweg. Het is een voormalige vuilstort. Aan de noordkant is de Noorderweg aangelegd en ook zijn er twee bruggen over de Schie gebouwd. Hierdoor is de ontsluiting om de ontwikkeling van dit gebied mogelijk te maken, gerealiseerd. Ook is

hiermee de ontsluiting van Schieveste fase 2 aanmerkelijk verbeterd. In oktober 2017 is de bioscoop open gegaan. Ook is het openbaar gebied voor een groot deel gerealiseerd. De laatste fase betreft de ontwikkeling van een hotel en de buitenruimte daar omheen. Voor het hotel is eind 2019 een grondovereenkomst gesloten met een ontwikkelende marktpartij.

Programma

De combinatie van bioscoop, hotel, Park & Ride en aanvullende leisure (ten behoeve van station Schiedam Centrum) maakt dat de verschillende functies elkaar versterken. Het programma is als volgt opgebouwd:

Programma niet-woningbouw

Functie	Te realiseren	Gerealiseerd	Totaal
Bioscoop	0 m ²	8.953 m ²	8.953 m ²
Hotel	16.606 m ²	0 m ²	16.606 m ²
Leisure en horeca	0 m ²	3.482 m ²	3.482 m ²
Totaal	16.606 m²	12.435 m²	29.041 m²

Daarnaast zijn er in totaal circa 748 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bovenstaande functies en is er in deze parkeergarage een Park & Ride-voorziening van 450 parkeerplaatsen.

De aanwezigheid van het coronavirus heeft grote invloed op de maatschappij en ook op de markt van hotels en aanverwante functies. Op verzoek van de hotelontwikkelaar is er in 2020 al eens meegewerkt aan een verlenging van de grondovereenkomst met 6 maanden (verlengt tot 4 maart 2021), met de optie tot nog eens 6 maanden verlenging wanneer de situatie niet wijzigt. Vanwege de ongewijzigde situatie is de grondovereenkomst vorig jaar (2021) met een 2e en 3e verzoek verlengt respectievelijk 6 en 12 maanden (verlengt tot 4 september 2022).

Verschillenanalyse

Ten opzichte van de MPG herziening 2021 zijn er wat prijs en faseringseffecten en worden er wat extra kosten verwacht om de route naar de P&R ter verbeteren. Als gevolg hiervan heeft er een correctie op de winstneming plaats gevonden.

Ontwikkeling plansaldo:	MPG 2021		MPG 2022	
	Eindwaarde (* mln. €)		1,03	
NCW (* mln. €)		0,95		0,99

Risico's en kansen

Er is nog een beperkt risico dat deze hotelontwikkelaar afhaakt.

3.2.5 Spaanse Polder



Kenmerken

Spaanse Polder betreft een grondexploitatiebegroting voor de herontwikkeling van het Schiedamse deel van de Spaanse Polder. In dit gebied worden erfpachtgronden opnieuw uitgegeven na overeenstemming over de herontwikkeling van de percelen. In december 2020 is het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld.

Spaanse Polder is samen met de 's-Gravelandsepolder onderdeel van één gebiedsontwikkeling. Hiermee in lijn zullen medio 2022 de betrokken grondexploitaties worden samengevoegd.

Programma

Spaanse Polder blijft een bedrijventerrein maar het moet wel vernieuwd worden en er moet verdichting plaatsvinden. Met name aan de Bokelweg en de Kommiezenlaan langs de A20 moet meer ruimte komen voor publieksfuncties en kantoren. Het programma bestaat uit uitgifbare kavels waarvan de oppervlakte circa 83.000 m2 is.

Verschillenanalyse

Doordat het ontwikkelperspectief houvast geeft voor de betrokken partijen vindt er een verschuiving plaats van investeringen. In vooral Spaanse Polder en 's-Graveland-zuid wordt nu gezien dat erfpachters ontwikkelmogelijkheden zien en met plannen komen.

De grondprijzen zijn bijgesteld in de grondprijzenbrief, hierdoor stijgen de opbrengsten. De kosten zijn opgehoogd als gevolg van prijsstijgingen, voor deze nieuwe prijzen is het prijzenboek gevolgd.

Ontwikkeling plansaldo:	Herziening 21		MPG 2022	
	Eindwaarde (* mln. €)		3,2	
NCW (* mln. €)		2,9		3,0

Risico's en kansen

De herontwikkeling van het bedrijventerrein kent risico's op investeringen en op de afzetsnelheid. Als er geen overeenstemming wordt bereikt met de huidige erfpachters, dan is

het waarschijnlijk dat de gronduitgifte trager loopt. Het risico op een tragere gronduitgifte wordt zo goed mogelijk tegemoet gekomen door overbruggingssovereenkomsten te sluiten indien de plannen nog niet rijp zijn voor een gronduitgifte. De marktvooruitzichten zijn positief.

3.2.6 's-Graveland Zuid



Kenmerken

's-Graveland Zuid betreft een grondexploitatiebegroting voor de herontwikkeling van het zuidelijk deel van de 's-Gravelandsepolder. In dit gebied worden erfpachtgronden opnieuw uitgegeven na overeenstemming over de herontwikkeling van de percelen. In december 2020 is het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld.

Programma

De 's-Gravelandsepolder blijft een bedrijventerrein maar het moet wel vernieuwd worden en er moet verdichting plaatsvinden. Met name aan de Nieuwpoortweg langs de A20 moet meer ruimte komen voor publieksfuncties en kantoren. Het programma bestaat uit uitgeefbare kavels waarvan de oppervlakte circa 47.000 m2 is.

Verschillenanalyse

Het ontwikkelperspectief geeft houvast voor de betrokken partijen en daarmee. In vooral Spaanse Polder, en in mindere mate ook in 's-Graveland Zuid wordt nu gezien dat erfpachters ontwikkelmogelijkheden zien en met plannen komen. De ontwikkeling van een MICS leidt tot interesse van partijen om zich te vestigen en of te ontwikkelen.

De grondprijzen zijn bijgesteld in de grondprijzenbrief, hierdoor stijgen de opbrengsten. De kosten zijn opgehoogd als gevolg van prijsstijgingen, voor deze nieuwe prijzen is het prijzenboek gevolgd.

		MPG 2021	MPG 2022
Ontwikkeling plansaldo:	Eindwaarde (* mln. €)	3,06	3,01
	NCW (* mln. €)	2,89	2,90

Risico's en kansen

's-Graveland Zuid is het verst gevorderd in de herontwikkeling. De risico's worden vooral gezien bij de wijze van oplevering van de grond. Zo kunnen bijvoorbeeld de saneringskosten onverhoopt hoger uitpakken, echter wordt er juist op gestuurd om hier te besparen door middel van het voorkomen van saneringskosten door planvorming van erfpachters en het doorleggen van saneringskosten als de bodemvervuiling aantoonbaar verwijtbaar is.

3.2.7 's Graveland Midden



Kenmerken

's-Graveland Midden betreft een grondexploitatiebegroting voor de herontwikkeling van het middendeel van de 's-Gravelandsepolder. In dit gebied worden erfpachtgronden opnieuw uitgegeven na overeenstemming over de herontwikkeling van de percelen. Daarnaast wordt het gemeentelijk terrein aan de Van Heekstraat uitgegeven aan een partij. In december 2020 is het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld.

Het gebied tussen de Algerastraat – De Schie – Rijksweg – 's-Gravelandseweg betreft het plangebied voor de Mechatronica Innovatie Campus Schiedam. Voor de ontwikkeling van deze campus is sprake van een marktinitiatief. Het type bedrijvigheid moet voldoen aan het profiel Mechatronica.

Programma

De 's-Gravelandsepolder blijft een bedrijventerrein maar het moet wel vernieuwd worden en er moet verdichting plaatsvinden. De 's-Gravelandseweg is daarbij opgenomen als zichtlocatie.

Het programma bestaat uit uitgifbare kavels waarvan de oppervlakte circa 60.000 m² is.

Verschillenanalyse

De grondprijzen zijn bijgesteld in de grondprijzenbrief, hierdoor stijgen de opbrengsten. De kosten zijn opgehoogd als gevolg van prijsstijgingen, voor deze nieuwe prijzen is het prijzenboek gevolgd

Ontwikkeling plansaldo:		MPG 2021	MPG 2022
	Eindwaarde (* mln. €)	2,77	2,20
	NCW (* mln. €)	2,41	1,96

Risico's en kansen

De herontwikkeling van het bedrijventerrein kent risico's op investeringen en op de afzetsnelheid. Als er geen overeenstemming wordt bereikt met de huidige erfpachters, dan is het waarschijnlijk dat de gronduitgifte trager loopt. De huidige planvorming van gemeente en erfpachters biedt meer zekerheid. Het risico op een tragere gronduitgifte wordt zo goed mogelijk tegemoet gekomen door overbruggingsovereenkomsten te sluiten indien de plannen nog niet rijp zijn voor een gronduitgifte. De marktvooruitzichten zijn positief.

3.2.8 's Graveland Noord



Kenmerken

's-Graveland Noord betreft een grondexploitatiebegroting voor de noordelijke uitbreiding van de 's-Gravelandsepolder. In dit gebied worden bedrijfskavels ontwikkeld in samenhang met de herontwikkelingsgebieden.

Programma

Het programma bestaat uit uitgeefbare kavels waarvan de oppervlakte circa 27.500 m² is. De 's-Gravelandseweg is opgenomen als zichtlocatie.

Verschillenanalyse

Ten opzichte van het MPG 2021 zijn er wijzigingen in de opbrengsten als gevolg van bijgestelde grondprijzen, daarnaast zijn de kosten aangepast aan het nieuwe prijzenboek. Aangezien 's-Graveland Noord dienstbaar is aan de overige grondexploitaties/herontwikkelingsgebieden zijn er in lijn met die grondexploitaties twee gebiedsontwikkelingsjaren toegevoegd.

Ontwikkeling plansaldo:	MPG 2021		MPG 2022	
Eindwaarde (* mln. €)			-0,23	0,39
NCW (* mln. €)			-0,21	0,36

Risico's en kansen

De bodem wordt voorzien van voorbelasting vanwege de van oorsprong slappe bodem in het gebied. In de uitvoering kunnen er op dit punt zowel meevallers als tegenvallers zijn.

Een kans wordt gezien bij de grondopbrengsten. Er is interesse vanuit de markt.

3.3 Wonen

3.3.1 Beleid

De woonvisie Schiedam 'Groeï als Kans voor de stad' is in september 2020 vastgesteld. Het geeft richting aan het nieuw beleid en de koers voor de komende jaren in Schiedam.

De woonvisie speelt in op de actuele thema's die nu spelen op de woningmarkt. Met de toenemende vraag naar woningen zien we de vraag sterk toenemen naar verschillende woningtypen. Die toegenomen vraag, binnen Schiedam en in de regio, zorgt voor een frisse aanpak en daarmee vormt de woonvisie en het uitvoeringsprogramma de basis.

In de huidige begroting Ruimtelijke inrichting in samenhang staan twee pijlers benoemd:

- Hogere kwaliteit van de ruimtelijke inrichting
- Hogere kwaliteit woningvoorraad

Deze twee pijlers zijn vertaald in verschillende doelstellingen:

1. Hoger gemiddeld rapportcijfer buitenruimte
2. Woningbouwproductie Schiedam
3. Gemiddelde WOZ-waarde t.o.v. regionaal gemiddelde stijgt
4. Vergroten van de binding van Schiedammers aan de stad
5. Minder verhuizingen van buiten Schiedam naar het laagste woningmarktsegment

Deze punten zijn verwerkt in het uitvoeringsprogramma wonen. Hierin is de visie verder uitgewerkt.

Wooncarrière voor alle Schiedammers



3.3.2 Marktontwikkelingen

De druk op de woningmarkt blijft toenemen. Er blijft veel vraag naar woningen in alle segmenten, in 2021 zijn de WOZ waarde weer gestegen. In de Woonvisie hebben we de verschillende richtingen beschreven. De woningbouwproductie in Schiedam bestaat uit woningen die worden gerealiseerd in gebiedsontwikkeling, stedelijke vernieuwing en in projecten verspreid in de stad. In de stedelijke vernieuwing verwachten we tot een verdichting te komen bij vervanging en vernieuwing van woningen. Hier wordt in 2022 een start gemaakt met dank aan het verkregen middelen uit het Volkshuisvestingsfonds van het

Rijk. Om de opgave van 6.000 extra woningen te kunnen realiseren, is het nodig om met een grotere planvoorraad (130%) te werken.

Schiedam ontwikkelt zich meer en meer tot een aantrekkelijke woonstad de samenwerking met Schiedam Partners en de Nieuwbouwdag wordt voortgezet. Schiedam Partners plaatst informatie over wonen op de site www.sdam.nl en verstuurd nieuwsbrieven naar geïnteresseerden. De pagina's over wonen worden goed bezocht. Doelstelling is om zo veel mogelijk woningzoekenden de kans te geven op de hoogte te zijn van nieuwbouw ontwikkelingen. De informatievoorziening blijft altijd in ontwikkeling om de beste manier te vinden om Schiedams te informeren.

Op 8 oktober 2022 organiseert de gemeente opnieuw een Nieuwbouwdag.

3.3.3 Planning woningbouw binnen gemeentelijke grondexploitaties

Voor verschillende grondexploitaties bestaat het programma geheel of deels uit een woonprogramma. Binnen de grondexploitaties wordt bij het nog te realiseren programma altijd het moment van gronduitgifte als uitgangspunt genomen. Onderstaande tabel geeft het woonprogramma in de grondexploitaties weer dat nog gepland staat om te worden uitgegeven.

Grondexploitaties	woonprogramma grondexploitatie	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Schieveste Woningbouw	3026	0	3026
Stationsomgeving (Schiedam centrum) *	359	0	359
Parkweg Midden	238	0	238
Lang Achterweg	7	0	7

**Exclusief de AMEC*

ontwikkeling (131 woningen).

Op Park Harga worden de laatste grondgebondenwoningen gebouwd en deze zullen naar verwachting in 2022 worden opgeleverd. In 2021 zijn er meerdere projecten in voorbereid geweest hiervan zijn twee nieuwe grondexploitaties geopend Stationsomgeving en de Lange Achterweg. Daarnaast zijn er verschillende markttuitvragen geweest vanuit het project Kansen in de Stad. Hiervoor opent de gemeente geen grondexploitaties. De verantwoordelijkheid ligt hier bij de geselecteerde partijen. Het komende jaar zullen er naar alle waarschijnlijkheid een aantal nieuwe grondexploitaties worden geopend. Hier zal het gaan om Nieuw Mathenesse, Bachplein en de Staatsliedenbuurt.

Nog te openen grondexploitaties	woonprogramma grondexploitatie*	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Nieuw- Mathenesse	1200	0	1200
Bachplein	300	0	300
Staatsliedenbuurt	659	0	659
Joppelaan	8	0	8

** aantallen kunnen nog*

wijzigingen op opening grondexploitaties

De ontwikkeling van Nieuw-Mathenesse is na Schieveste de grootste transformatie naar woningbouw in Schiedam. Nieuw-Mathenesse is een van de 13 toplocaties van de Verstedelijkingsalliantie die gericht zijn op hoog stedelijke ontwikkelingen nabij hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) van de Oude Lijn. Met een integrale aanpak worden wonen, economie en bedrijfsontwikkeling, mobiliteit en duurzaamheid gecombineerd en dragen alle facetten bij aan een gezond, veilig, betaalbaar en aantrekkelijk 'nieuw' stadsdeel aan de rand van het centrum van Schiedam.

Over de ontwikkeling op het Bachplein is de afgelopen jaren veel gesproken. Het is een complexe opgave. De keuze het Bachplein eerst te ontwikkelen heeft een belangrijke richting gegeven aan het proces. Het afgelopen jaar zijn er verschillende randvoorwaarden opgesteld en zijn er gesprekken gevoerd met (diverse) stakeholders om tot overeenstemming te komen. Dit bevindt zich in een vergevorderd stadium en zal in 2022 worden afgerond. De ontwikkeling van woningen gericht op senioren zal een impuls zijn voor de doorstroming van de woningmarkt in Schiedam-Noord. De verwachting is dat senioren een woning achter laten en hierdoor meerdere verhuisbewegingen ontstaan.

In 2021 is de Staatsliedenbuurt meerdere malen in de aandacht geweest. Na de toekenning van het Volkshuisvestingsfonds heeft de gemeente de middelen om de herstructurering op te pakken. In 2022 zal er gestart worden, maar het project heeft een lange adem en zal tot 2030 duren.

3.3.4 Stationsomgeving



Kenmerken Algemeen

De grondexploitatie Stationsomgeving bestaat uit drie deelgebieden namelijk: Stationsplein, Peperklip en Horvathweg. Deze grondexploitatie komt voort uit de Visie Stationsomgeving die die gezamenlijk ter besluitvorming is voorgelegd en op 4 november gezamenlijk door de raad zijn vastgesteld (grex stationsomgeving en visie stationsgebied). De Stationsomgeving en de verschillende projecten die daarin worden opgepakt, maken onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling SchieDistrict waarvoor het college van B&W op 7 april 2020 een geactualiseerde Gebiedsopdracht SchieDistrict vaststelde.

Het deelgebied Stationsplein bevat de ontwikkellocatie Kop van de Singel (s'MAAK).

Hier heeft in 2019 een selectie van marktpartijen plaats gevonden wat tot een keuze heeft geleid. Op 3 februari 2022 is het grondcontract gesloten met ontwikkelaar Blauwhoed. Naast woningen (79 stuks) zal ook het kantoor van Woonplus een plek krijgen in het gebouw en is er een commercieel programma in de plint. Daarnaast bevat dit deelgebied ook de AMEC-ontwikkeling (Terras aan de Schie) en de openbare ruimte rondom de ontwikkelingen waaronder ook het stationsplein zelf en de Overschiesseweg tot en met het Metroviaduct.

Het deelgebied Peperklip grenst aan de Lorentzlaan, P.K.O. laan, inclusief de Celsiusstraat, tot de Horvathweg en de Fahrenheitstraat. Het deelgebied Peperklip bestaat in de huidige situatie uit een school en sportzaal. Deze moeten vervangen worden. Deze ontwikkellocatie ligt op de Boerhaave-corridor die de nieuwe woonlocatie Schieveste en de bedrijventerreinen boven de A20 verbindt met Schiedam Oost en de woonlocaties Nieuw-Mathenesse en MerweVierHavens

Onderzocht wordt hoe nieuwbouw op deze locatie gepaard kan gaan met verdichting en toevoeging van wonen en maatschappelijke functies, zodat een nieuw maatschappelijk

centrum voor de wijk Oost wordt gerealiseerd. Hiermee zou niet alleen direct tegemoet gekomen worden aan de woningbehoefte en de versterking van het knooppunt rond het station, maar ontstaat ook (en vooral) een belangrijke impuls voor het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk Schiedam Oost. Deze bredere maatschappelijke opgave én kans sluit nauw aan op de vraag vanuit het Rijk naar een gebiedsaanpak voor de wijken Nieuwland en Oost waarbij thema's als leefbaarheid, veiligheid, sociale cohesie en sociale stijging en een leven lang leren en ontwikkelen in samenhang en met de stad worden opgepakt.

Het deelgebied Horvathweg betreft de herinrichting van de gehele Horvathweg tot stadsstraat. Met deze herinrichting ontstaat er ruimte om programma langs delen van de Horvathweg te maken. Herinrichting is gewenst om een veilige kruising met de Boerhaave-corridor te realiseren waardoor de maatschappelijke voorzieningen op de Peperkliplocatie vanuit met name Schieveste goed bereikbaar worden. Het programma van de Peperklip krijgt een adres aan de Horvathweg waarvoor het huidige tankstation verplaats moet worden naar het noordoosten van de Horvathweg. In samenhang met de herinrichting van de Horvathweg is de ombouw van de huidige busopstelplaats tot een volwaardig busstation voorzien; een belangrijk onderdeel van de algehele opwaardering van het station Schiedam Centrum die gemeente, NS, Prorail, RET en MRDH voorbereiden in het kader van het MoVe-programma 'Oude Lijn en knooppunten'.

Deze grondexploitatie zorgt ook voor 10% dekking voor de passage onder het spoor voor zover deze spoor passage aan deze grondexploitatie is toe te rekenen. Hiermee wordt dan ook invulling gegeven aan de dekking van een belangrijke bovenwijkse voorziening waarvoor binnen de grondexploitatie Woonontwikkeling Schieveste de BZK subsidie is verkregen.

Programma

In het deelgebied Stationsplein vindt een transformatie plaats van het Amec gebouw. Hier worden ca. 130 huur appartementen gerealiseerd. Dit is een particuliere ontwikkeling die wel een bijdrage doet aan de realisering van het openbaar gebied. De ontwikkeling van het gebouw s'MAAK bevat ca. 79 koopwoningen en zal daarnaast nog ruimte bieden voor het kantoor van Woonplus en een horeca voorziening in de plint op de begane grond.

Voor de Peperklip is er een voorlopig programma. In het ontwikkeltraject met een marktpartij kan dit nog wijzigen. De tender hiervoor is reeds gestart en de verwachting is dat er rond de zomer (2022) een marktpartij is, waarmee het programma ontworpen kan worden. Vooralsnog bestaat programma uit 175 koopwoningen. Daarnaast is er 4.926 m² BVO Bijzondere bebouwing waaronder een nieuwe school, sportzaal, kinderopvang en andere commerciële zorgfuncties.

Het deelgebied Horvathweg gaat uit van een voorlopig programma dat aan de oostkant van de onderdoorgang uitgaat van een mogelijke supermarkt incl. woonprogramma, de verplaatsing van het benzinestation en woonprogramma aan de west kant van de onderdoorgang. Daarnaast zal het busstation vernieuwd en opnieuw ingericht worden

Woningbouwprogramma		
Omschrijving	Huur/koop	aantal
appartementen studenten Horvathweg	huur	78
appartementen geliberaliseerd Horvathweg	huur	27
Middelduur Stationsplein (< NHG)	koop	11
Middelduur Peperklip (< NHG)	koop	78
Duur Stationsplein	koop	68
Duur Peperklip	koop	97
Totaal aantal woningen		359

Programma niet-woningbouw		
Omschrijving	aantal	eenheid
Supermarkt (Horvathweg)	1.800	m2 BVO
Horeca (Stationsplein)	345	m2 BVO
Kantoor (Stationsplein)	2.905	m2 BVO
Bijzondere bebouwing (waterberging 'Smaak')	269	m2 BVO
Bijzondere bebouwing (Peperklip)	4.926	m2 BVO
Totaal niet-woningbouw	10.245	m2 BVO

Verschillenanalyse

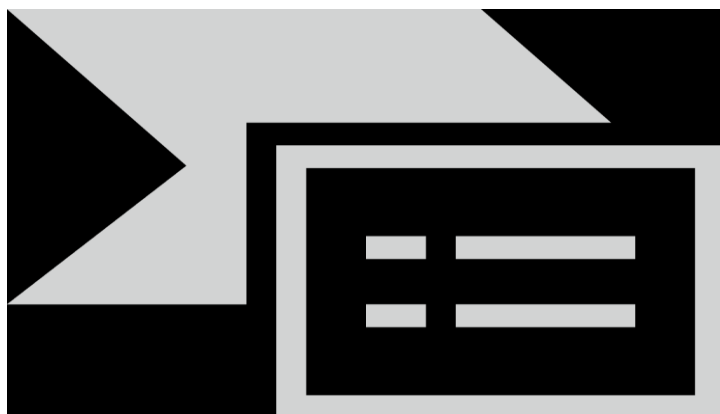
Vanwege aangescherpte regelgeving moesten de kosten voor de sloop van de school en de sportzaal toch in de grondexploitatie opgenomen worden. Verder werken de hogere kostenparameters negatief door. Dit wordt deels opgevangen door opbrengstenstijging en een budget meevaller.

		Vaststelling	MPG 2022
Ontwikkeling			
plansaldo:	Eindwaarde (* mln. €)	-0,1	-0,3
	NCW (* mln. €)	-0,1	-0,3

Risico's en kansen

In het deelgebied Stationsplein is alleen nog sprake van wat kosten risico's omdat er contractuele afspraken zijn over de opbrengsten. De deelgebieden Peperklip en Horvathweg hebben een redelijk risico profiel aangezien hier geen afspraken vast liggen over de opbrengsten en omdat de plannen nog verder uitontwikkeld moeten worden.

3.3.5 Woonontwikkeling Schieveste



Kenmerken

Het projectgebied Schieveste ligt tussen de spoorlijn Hoek van Holland – Rotterdam CS en de Rijksweg A20, ter hoogte van Schiedam Centrum en is van oorsprong onderverdeeld in vijf ontwikkelfasen. Deze Meerjaren Prognose Grondexploitatie gaat alleen over het gebied tussen de Schie en de gemeente grens met

Rotterdam en bestrijkt een oppervlakte van ca. 8 hectaren: Woonlocatie Schieveste.

In 2018 is de raad gevraagd om de haalbaarheid van een marktinitiatief met de nadruk op een woonprogramma te onderzoeken. Eind 2018 is een reserveringsovereenkomst met de initiatiefnemer (de Ontwikkel Combinatie Schieveste, hierna OCS) voor de gehele woonlocatie Schieveste gesloten. De OCS heeft haar initiatief eind 2019 uitgewerkt in een Masterplan. Op basis van het getoetste masterplan van de OCS is de gemeente in 2020 begonnen een nieuw bestemmingsplan en bijbehorende milieueffectrapportage voor te bereiden om de huidige bestemming 'kantoren' te wijzigen in 'wonen'. Ook werd op basis van de financiële haalbaarheidsstudie de gemeentelijke grondexploitatie voorbereidt en werd gewerkt aan de gronduitgifte voor het eerste bouwvlak. In september 2021 is de gronduitgifte van het 1^e bouwvlak bekrachtigd tussen de gemeente Schiedam en de OCS. Dit bouwvlak bevindt zich tussen DCMR en Lentiz Life College. Het gaat hier om circa 1.200 woningen, 246 parkeerplaatsen en 1.995 fietsparkeerplaatsen. Ook is toen de aannemingsovereenkomst voor het bouw- en woonrijp maken met de Civiele Aannemerscombinatie Schieveste (CAS) getekend. Sinds december 2021 is het nieuwe bestemmingsplan Schieveste inclusief welstandsparagraaf in werking getreden.

In september 2020 heeft de gemeente een subsidie aanvraag toegekend gekregen. Dit heeft geleid tot een verstrekking van € 18,05 mln. om de benodigde bovenplanse maatregelen te treffen om deze ontwikkeling te realiseren. Hier staat een vereiste co-financiering van hetzelfde bedrag vanuit de gemeente tegenover.

Programma

Gezien het stedelijke karakter van deze locatie is er een stevig stedelijk programma voor de gehele locatie uitgewerkt van circa 300.500 m² BVO. Het programma bestaat woningen, kantoor nieuw, voorzieningen, kantoor bestaand, (fiets)parkeren. Qua woningenbouwprogramma wordt circa 30 procent sociale-huur, circa 40 procent middeldure huur en koop en circa 30 procent vrije sector gerealiseerd. Het programma van het 1e bouwvlak

Programma woningbouw		
Woningtype	Totaal	%
Koopwoningen	741 Won	24%
Middelduur	211 Won	
Duur	530 Won	
Huurwoningen	2285 Won	76%
Aftoppingsgrens	550 Won	
Liberalisatiegrens	309 Won	
Geliberaliseerd	1426 Won	
Totaal woningen	3026 Won	

(bevindt zich tussen DCMR en Lentiz Life College) gaat over circa 1.200 woningen, 246 parkeerplaatsen en 1.995 fietsparkeerplaatsen.

Programma niet -wonen			
Functie	Totaal	Gerealiseerd Te realiseren	
Winkels/Detailhandel 3250	12.240 m ²	0 m ²	12.240 m ²
Kantoren 32506	27.315 m ²	13.575 m ²	13.740 m ²
Bijzondere bebouwing 3250	43.321 m ²	12.065 m ²	31.256 m ²
Totaal	82.876 m²	25.640 m²	57.236 m²

Verschillenanalyse

De verschillen ontstaan door de prijsstijgingen van de civiele kosten. Er is een stijging van de grondopbrengsten voor de woningbouw en een daling van de grondopbrengsten van de niet-woningbouw. Daarnaast heeft de toepassing van de parameters voor de kostenstijging een negatief effect.

Ontwikkeling
plansaldo:

Eindwaarde (* mln. €)
NCW (* mln. €)

Herziening 21 MPG 2022

-5,3 -7,8
-4,3 -6,5

Risico's en kansen

Naast verschillende risico's waarvan de grootste gaan over subsidie termijnen en marktrisico's zijn er ook kansen op hogere grondopbrengsten, subsidies of lagere kosten.

3.3.6 Parkweg Midden



Kenmerken

Parkweg Midden is een buurt centraal in Schiedam. De bevolking kenmerkte zich door een grote diversiteit aan nationaliteiten en een laag inkomen. Uiteenlopende negatieve ontwikkelingen en bestaande problemen, gemeentelijke ambities en veranderende wensen van bewoners hebben ertoe geleid dat de gemeente in

samenwerking met de woningcorporatie de buurt wilde revitaliseren. In het kader van de woonvisie zijn overleggen met de woningbouwcorporatie Woonplus gevoerd over de herontwikkeling van het gebied. Dit heeft geresulteerd in een herontwikkelingsovereenkomst voor de bouw van duurzame - gasloze – nieuwbouwwoningen. Voor de uitvoering van de gemeentelijke taken is op 29 januari 2019 de grondexploitatie 'Parkweg Midden' vastgesteld. In 2021 zijn de gronden van fase A en B verkocht/overgedragen aan respectievelijk Woonplus en ontwikkelaar Van Wijnen. De woningen van fase A en B worden in 2022 opgeleverd.

Programma

Het programma omvat 238 woningen:

Programma woningbouw			
Woningtype		Totaal	%
Koopwoningen		48 Won	20%
Eengezinswoningen	duur	48 Won	
Huurwoningen		190 Won	80%
Eengezinswoning	Liberalisatiegrens	71 Won	
Appartementen	Liberalisatiegrens	74 Won	
Appartementen	Geliberaliseerd	45 Won	
Totaal woningen		238 Won	

Verschillenanalyse

De verwerkte verschillen betreffen de resultaten van de aanbesteding, extra waterberging en het verplaatsen van het Cruyff Court.

Ontwikkeling
plansaldo:

	MPG 2021	MPG 2022
Eindwaarde (* mln. €)	-13,6	-13,0
NCW (* mln. €)	-12,5	-12,3

Risico's en kansen

Het saldo van de risico's en kansen per 1-1-2022 bedraagt € 192.177 negatief. Voor de risico's en kansen geldt dat de kans van optreden klein is.

3.3.7 Toernooiveld

Kenmerken

De gemeente heeft in 2018 met een ontwikkelaar overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van circa 149 appartementen en 1.500 vierkante meter commerciële ruimte nabij de voormalige slachthuisterrein (locatie de Wachters).

De gemeente heeft op 27 juni 2016 een grondreserveringsovereenkomst gesloten met World is Our Home BV (WOH) voor het plangebied ter plaatse van het Toernooiveld. Het bouwplan heeft een iconische uitstraling, een toegevoegde waarde voor de Schiedamse woningmarkt, is duurzaam gebouwd en is ontworpen op basis van een open en interactief proces. Met deze ontwikkeling wordt het maritieme cluster bovendien verder versterkt doordat dit programma aansluit bij de behoefte van de bedrijven. De positie van WOH is door Heembouw Ontwikkeling Wonen BV (Heembouw) overgenomen. De gemeente en de Heembouw hebben tevens conform de grondreserverings-overeenkomst overleg gevoerd over de voorwaarden waaronder de gemeente bereid is over te gaan tot verkoop en levering van de bouwgrond. Dit heeft geresulteerd in de gronduitgifte-overeenkomst en inmiddels tot gronduitgifte. Voor het ontwikkelplan is een bestemmingsplanprocedure doorlopen en is de omgevingsvergunning op 30 maart 2020 verleend.

Programma

Het programma voor de ontwikkeling van het bouwplan 'World is Our Home' bestaat uit:

- Appartementen: 149 stuks
- Commerciële voorzieningen: 1.500 m²
- Parkeerplaatsen: 156 stuks

Het volledige programma is vastgelegd in de Gronduitgifteovereenkomst Toernooiveld' d.d. 15 november 2018 met Heembouw BV, 18into0432.

Verschillenanalyse

Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en op 30 maart 2020 is de omgevingsvergunning voor het bouwplan verleend. Hierna heeft Huisman binnen de bezwaartermijn, een bezwaar ingediend. Dit bezwaar is door de bezwarencommissie ongegrond verklaard waarna Huisman een beroep heeft ingediend. De procedure van beroep kan naar verwachting ca. 2 jaar duren (deze vertraging heeft voor de gemeente geen grote financiële consequenties). De ontwikkelaar heeft aangegeven de procedure af te wachten en verwacht na afhandeling hiervan met de bouw te kunnen starten.

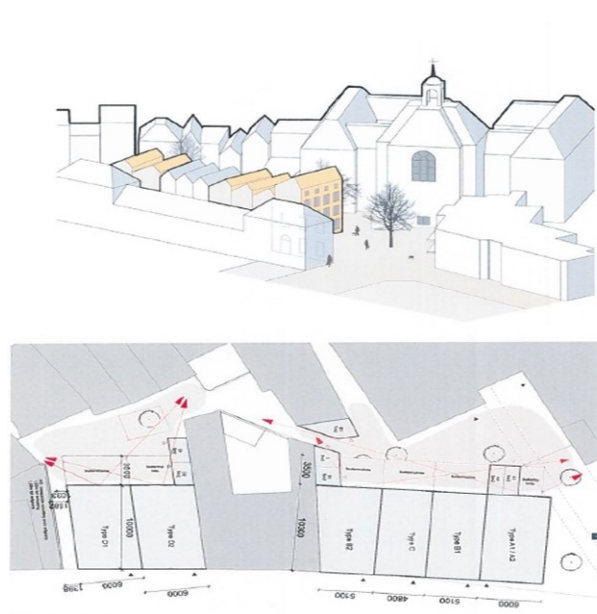
De uiteindelijke gronduitgifte heeft eind 2020 (10-12-2020) plaatsgevonden. Door deze latere realisatie van de bouw zijn een aantal werkzaamheden vertraagd wat leidt tot een andere fasering van het project.

		MPG 2021	MPG 2022
Ontwikkeling plansaldo:	Eindwaarde (* mln. €)	-0,77	-0,83
	NCW (* mln. €)	-0,71	-0,78

Risico's en kansen

Het saldo van risico's bedraagt € 49.850,-.

3.3.8 Lange Achterweg



Kenmerken

In de binnenstad van Schiedam, achter het Stedelijk Museum, bevindt zich de Lange Achterweg. De Lange Achterweg bevat open plekken waar voorheen woningen stonden.

Een specialistisch bureau in het opzetten en begeleiden van zelfbouwprojecten gaat samen met de gemeente de Lange Achterweg voorzien van 7 woningen om de open plekken te vullen en daarmee de Lange Achterweg stedenbouwkundig af te bouwen. Het bureau is met de gemeente overeengekomen om –marktconform- bouwrijpe grond af te nemen. Deze transactie staat eind 2022 gepland. Om de

grond in bouwrijpe staat af te leveren zijn er nog een aantal (grond)werkzaamheden en onderzoeken benodigd. De werkzaamheden zijn gepland voor de eerste helft van 2022.

Verschillenanalyse

Aan de investeringszijde zijn prijsstijgingen opgenomen en is de gevelafwerking van een aangrenzende woning meegenomen. Aan opbrengstzijde is de overeengekomen inflatie opgenomen. In 2021 was dat inflatiecijfer 2,4% gerekend vanaf augustus tot augustus. Per saldo is het resultaat op de grondexploitatie afgenomen met circa 30.000 euro.

Ontwikkeling
plansaldo:

	Vaststelling	MPG 2022
Eindwaarde (* mln. €)	0,16	0,12
NCW (* mln. €)	0,15	0,12

Risico's en kansen

Er is een gering risico dat er ontdekkingen zijn in de bodem. Hiermee is rekening gehouden in de risicoanalyse.

4 Grondexploitatie in wording

4.1 Inleiding

Bij 'grondexploitatie in wording' wordt de haalbaarheid en de wijze waarop het project zal worden uitgevoerd nog onderzocht. Dit betekent dat de gemeente nog in de initiatieffase van een potentiële ontwikkeling zit. Het kan zijn dat op basis van de uitkomsten een grondexploitatie zal worden geopend, maar dat hoeft niet per definitie zo te zijn of pas over enkele jaren. Daarnaast behoort een samenwerking of kostenverhaal van door de gemeente gemaakte kosten tot de mogelijkheden. Pas na vaststelling door het college en de gemeenteraad wordt een grondexploitatie actief.

4.2 Nieuw-Mathenesse – Van Deventerdriehoek

Deze locatie ligt oostelijk van de Nieuw-Mathenesserstraat, noordelijk van de Van Deventerweg en ten zuiden van de Rotterdamse dijk. Voor het gebied, en de rest van Nieuw-Mathenesse, is eind 2021 het Ruimtelijk Raamwerk vastgesteld door de raad. Er zal in de "Van Deventerdriehoek" wonen worden gerealiseerd met een stedelijk woonmilieu.

4.3 Staatsliedenbuurt

De Staatsliedenbuurt maakt onderdeel uit van de wijk Nieuwland. Nieuwland is een wijk met veel corporatiebezit met 140 nationaliteiten tussen de spoorlijn van de metro, de Schie, de Noordvest, de Vlaardingerdijk, de Poldervaart en de A20. De wijk ligt voor een deel tegen het centrum aan. Er staan portiek- en galerijwoningen van vier lagen, afgewisseld met hogere flats. Er zijn veiligheidsproblemen, er is sprake van veel schooluitval, mensen zijn eenzaam en bewoners zijn armer en meer dan gemiddeld werkloos. De wijk staat op zichzelf in Schiedam en zijn weinig herkenbaar voor 'buitenstaanders'.

We streven een aantal doelen na. We willen dat meer wijkbewoners de Nederlandse taal goed beheersen. We willen dat meer wijkbewoners aan het werk zijn en dat ze gemakkelijker rondkomen. Ook hebben ze een gezondere leefstijl en voelen ze zich meer verbonden met de wijk. Ze voelen zich veilig. Er is een evenwichtigere woningvoorraad met kwalitatief betere verbindingen en een openbare ruimte voor de huidige bewoners, voor sociale stijgers die nu te vaak de wijk verlaten en voor nieuwkomers die hier een volgende stap in hun wooncarrière willen maken.

Om dit voor elkaar te krijgen zijn de eerste stappen gezet waaronder de verkoop t.b.v. woningbouw van het voormalige schoolgebouw aan de Mgr. Nolenslaan 99 en de uitvraag voor woningbouw aan het Dr. Wibautplein. Naast de gemeentelijke locaties heeft de woningcorporatie veel bezit in de wijk hier is met Parkweg Midden een eerste stap gezet. Met Woningbouwimpulsgelden van het Rijk wordt bezien hoe de Staatsliedenbuurt kan volgen op deze ontwikkelingen in Nieuwland.

4.4 Wilhelminahaven

Het gebied ligt tussen het water van de Wiltonhaven en het water van de Wilhelminahaven. In dit gebied ligt ruim 3 hectare aan uitgeefbare kavels. In het Woon-Werk Akkoord met de provincie is vastgelegd dat dit op korte termijn wordt uitgegeven als bedrijventerrein. Het doel is om het maritieme karakter van dit deel van de haven te versterken en de omgevingskwaliteit te verbeteren.

4.5 Bachplein

In Schiedam Noord is sinds 2009 sprake van een ontwikkeling rondom Hof van Spaland. In 2020 is de gemeenteraad per brief geïnformeerd over het toepassen van splitsing: aanpassing

winkelcentrum Hof van Spaland en daarnaast het realiseren van een gezondheidscluster en circa 300 woningen op het huidige Bachplein met bijbehorende parkeervraag. Tevens zullen de huidige circa 240 parkeerplaatsen terug moeten komen in de nieuwe ontwikkeling. Dit resulteert in een totale parkeercapaciteit van 540 parkeerplaatsen.

4.6 Joppelaan

Aan het eind van de Joppelaan achter de woningen aan de Kerkweg bezit de gemeente een voormalige opslaglocatie. Deze locatie is in onderzoek voor het realiseren van een woonprogramma dat past bij de omgeving. Het beoogd programma betreft een vrije kavel, een tweetal kavels voor de realisatie van geschakelde woningen en een achterliggende strook dat geschikt is voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Gelet op het diverse karakter van het beoogd programma, is een actieve rol van de gemeente gewenst middels een bouwgrondexploitatie. Onderzoek naar met name flora en fauna moet uitwijzen of het woonprogramma daadwerkelijk mogelijk is.

5 Vennootschapsbelasting overheidsbedrijven

Sinds 1 januari 2016 kunnen bedrijfsmatige onderdelen van overheidslichamen, zoals gemeenten en provincies, ook aangeslagen worden voor de vennootschapsbelasting.

De gemeente heeft een stadsvisie opgesteld. Het 'going concern' grondbedrijf dient als hulpmiddel om tot realisatie en uitvoering van de stadsvisie te komen. De actieve grondexploitaties van de gemeente zijn geclusterd in het grondbedrijf van de gemeente en worden fiscaal als één activiteit c.q. één onderneming beschouwd. Het grondbedrijf met de verschillende grondexploitaties dienen als één geheel te worden gezien. Bepalend voor de toetsing aan ondernemerschap is hier of sprake is van een winstoogmerk.

Voor de toets op het winstoogmerk van het grondbedrijf is een 'QuickScan' als tool ontwikkeld. Hieronder ziet u de uitkomsten van de 'QuickScan'.

Verloop saldo Quick scan	2018	2019	2020	2021	2022
totaal saldo (negatief)	23.540.377	19.897.754	27.914.141	23.883.600	14.844.232

De QuickScan geeft een duidelijk negatief resultaat en is een sterke indicatie dat de activiteiten van het grondbedrijf (nog) geen heffing van de vennootschapsbelasting verkrijgen.

6 Afgesloten Grondexploitaties

Afgelopen jaar is de grondexploitatie Wetenschappersbuurt afgesloten. Dit is gebeurd in de raadsvergadering van 14 december 2021 (21VR086). Hierbij is het negatieve resultaat van € 9,1 ten laste gebracht van de voorziening bouwgrondexploitaties.

Op deze locatie in de wijk oost zijn in totaal 324 woningen gesloopt en 157 woningen terug gebouwd. Waar eerst voornamelijk huurwoningen stonden, is dit nu een 50/50 verdeling met koopwoningen.