

Memo

Betreft: technische vragen Bloemendal

Datum: 22 juni 2026

Inleiding

Op de technische vragenavond d.d. 16-06-26 zijn enkele verdiepende vragen gesteld naar aanleiding van de presentatie. Toegezegd is om schriftelijk op deze vragen terug te komen. Het te gebruiken format ter beantwoording van technische vragen is minder geschikt (te weinig ruimte) om de vragen naar behoren te beantwoorden. Daarom is deze toelichtende memo geschreven.

De volgende verdiepende vragen zijn gesteld:

1. Kunt u zicht bieden waar de extra 400 woningen (van 1.600 naar 2.000 woningen) gepland zijn ? En hoe verhoudt zich dit tot de verhoging van het aandeel betaalbaar ? Een betaalbare woning vraagt immers een kleinere kavel dus dan zouden er in het bestaande plangebied meer woningen moeten komen. Betekent betaalbaarder bouwen altijd verdichting?
2. De investering van de hoofdstructuur in Bloemendal is volledig opgenomen in de grondexploitatie en was vorig jaar nog verdeeld over twee plekken (NBI 2025 en grondexploitatie). Kunt u dit zichtbaar maken ?
3. Hoe ziet het financiële resultaat eruit zonder de uitbreiding van het plangebied Bloemendal ?
4. Kunt u toelichten uit welke onderdelen (welke factoren) de financiële resultaatvermindering is opgebouwd (van + € 13 miljoen naar + € 3,9 miljoen op eindwaarde) ?

Aan de hand van deze memo wordt de beantwoording van deze vragen opgepakt.

Doorkijk programma

Allereerst wordt onderstaand het programma-vergelijk gemaakt tussen MPG 2024 (het Masterplan Bloemendal) en het MPG 2025. In totaal is het aantal woningen toegenomen van 1.599 naar ca 1.991 woningen¹ (uitgaande van Groot Bloemendal) en naar 1.530 bij handhaven van hetzelfde plangebied. Onderstaand overzicht met de toelichtende tekst gaat nader in op **vraag 1**.

¹ In de presentatie d.d. 16 juni zijn deze aantallen afgerond op 1600 en 2000 woningen

Programmaoverzicht Bloemendal						
Planfasen	MPG2024			MPG2025		
	actief	faciliterend	totaal	actief	faciliteren	totaal
1	407		407	368		368
2a	153		153	154		154
2b	246		246	229		229
3a	77	22	99	78		78
3b	28	67	95	99		99
4	2	226	228	231		231
5	125	8	133	166		166
6	85	33	118	103		103
7	107	13	120	102		102
subtotaal masterplan Bloemendal	1230	369	1599	1530	0	1530
Uitbreiding naar Groot Bloemendal						
2C				117		117
4B				168		168
8				0	176	176
subtotaal uitbreiding Groot Bloemendal				285	176	461
Totaal programma Groot Bloemendal				1815	176	1991

Zichtbaar is dat in het MPG2024 de gemeente de verantwoordelijkheid heeft voor de planvoorbereiding, bouw en woonrijpmaken vanuit gemeentelijk eigendom voor in totaal 1.230 woningen. Dit aantal is in het MPG 2025 toegenomen naar 1.530 woningen voor hetzelfde plangebied (dus zonder de uitbreiding naar Groot Bloemendal). Een toename met maar liefst 300 woningen door de verschuiving van faciliterend² naar actief. Deze toename veroorzaakt extra opbrengsten maar vraagt ook investeringen (zie verder bij Doorkijk opbrengsten en kosten).

Het aantal woningen uitgaande van hetzelfde plangebied - is afgenomen met 59 stuks (van 1.599 naar 1.530). Per fase is er sprake van verschillen veroorzaakt door:

- In het MPG 2024 was al sprake van een aantal bouwrechten gekoppeld aan de eerdere aankoop van gronden. In het MPG zijn per abuis deze bouwrechten meegeteld in het nog uit te geven programma. Deze correctie is in het MPG 2025 doorgevoerd.
- Een wat verdere uitwerking van de plannen m.n. in de nog te ontwikkelen plangebieden. De abstracte en globale schetsen die ten grondslag hebben gelegen aan het MPG 2024 zijn wat verder uitgewerkt maar zijn nog steeds schetsmatig van karakter. Een nadere uitwerking naar stedenbouwkundige plannen zal het exacte aantal woningen beter en scherper in beeld brengen.

De toename als gevolg van de uitbreiding naar Groot Bloemendal heeft betrekking op planfasen 2C, 4B en 8. In totaal een toename met 461 woningen. Het plangebied van het AZC maakt onderdeel uit van planfase 2C maar telt qua programma, kosten en opbrengsten niet mee in het MPG 2025.

Resume, een programmatoename met 461 woningen door de uitbreiding naar Groot Bloemendal in combinatie met een reductie met 59 woningen binnen het Masterplan plangebied.

De gemiddelde kavelgrootte van een betaalbare woning is kleiner dan van een duurdere woning. Het toenemen van het aandeel betaalbaar (van 51 naar 65%) betekent een afname van het aandeel duurdere woningen op grotere kavels. Per saldo zou er dus meer ruimte moeten komen voor ook

² Hierbij zit de gemeente in een toetsende rol waarbij de gronden door de grondeigenaar bouw- en woonrijp gemaakt worden. De verkoop van de gronden (gronduitgifte) loopt niet via de gemeentelijke grondexploitatie.

meer woningen bij het toename van het aandeel betaalbaar. Dus inderdaad, meer betaalbare woningen ten koste van duurdere woningen zou moeten leiden tot verdichting. Toch zien we dit niet in de cijfers terug. Dit komt ook omdat bij elke woning extra er ook meer openbaar gebied nodig is. Dus meer parkeren, groen, wateropvang etc. Voor 1 vrijstaande woning heb je t.o.v. twee 2/1 kap woningen minder openbare ruimte nodig.

In fase 2b zijn voorzieningen opgenomen een supermarkt van 1.200m², een school en een medisch centrum met voor al deze functies bijhorend parkeren op maaiveld. In de volgende fasen moeten nog in ieder geval 2 scholen of zelfs 3 scholen komen. Deze functies nemen ook ruimte in beslag die daarmee niet volledig voor woningbouw benut kan worden. Daarnaast weten we op basis van ecologische onderzoek dat fase 6 en 7 niet veel verdicht kan worden. Niet overal kan gebouwd worden en er zullen extra compenserende maatregelen getroffen moeten worden.

In fase 5, 6 en 7 loopt de beek welke inclusief een groene inpassingszone gebruikt wordt voor een goede waterafvoer. De binnenplanse ontsluitingsweg neemt ook ruimte in beslag net als het vrijliggende fietspad dat naar Station Noord gaat.

Daarnaast speelt mee dat de programmaschetsen van de nog te ontwikkelen fasen nog globaal en abstract zijn. Het getekende programma is verkleurd naar de juiste financieringscategorie maar het vraagt een verdere planuitwerking (naar een stedenbouwkundig plan) om de bijbehorende maatvoering voor de woning en de bijbehorende kavelmaat er goed in te krijgen. Twee constatering:

- 1) De planuitwerking kan opleveren dat er nog wat betaalbare woningen op kleinere kavels ingepast kunnen worden waardoor ook het bestaande gebied nog wat verdicht kan worden
- 2) De afname van het woonprogramma i.c.m. meer betaalbaar houdt ook in dat de dichtheid (aantal woning / ha) iets is afgenomen.

Doorkijk opbrengsten

De opbrengsten t.o.v. het MPG 2024 zijn toegenomen met € 17,3 miljoen uitgaande van hetzelfde plangebied (van € 123,8 miljoen naar € 141,1 miljoen). Dit opbrengend vermogen stijgt a.g.v. de uitbreidingsbieden door met € 40,4 miljoen naar in totaal € 164,2 miljoen. De volgende analyse:

- De gemiddelde grondopbrengst in het MPG 2024 bedraagt ca € 98.500 per woning. De gemiddelde grondopbrengst in het MPG 2025 zonder de uitbreidingsgebieden bedraagt € 92.200 per woning. Derhalve een reductie met € 6.300 per woning. Dit wordt veroorzaakt door:
 - o De toename van betaalbaar van 51% naar 65% -> prijsdrukkend effect
 - o Prijspeil aanpassing en aanpassing van de grondquotes conform de vastgestelde Notitie Grondprijzen 2026 -> prijsstijgend effect
- De gemiddelde grondopbrengst in het MPG 2025 met de uitbreidingsgebieden bedraagt ca € 90.500 per woning.
- Opvallend in het programmaoverzicht is fase 4. Hier wordt zichtbaar dat de gemeentelijke uitgifte van 2 woningen (€ 0,4 miljoen) gestegen is naar 231 woningen met een opbrengend vermogen van € 19,3 miljoen. Dus alleen al in fase 4 een toename met ca + € 18 miljoen.

Aandachtspunt is dat in de grondexploitatie Bloemendal nog niet voldaan wordt aan de taakstelling van 30% sociale huur. In de huidige grondexploitatie zit ca 24% sociale huur. Echter de toevoeging van sociaal programma naar 30% is – naar inschatting van de projectgroep - oplosbaar en inpasbaar door een toevoeging zonder dat dit ten koste gaat van andere woonprogramma's. De toevoeging leidt per saldo tot extra opbrengsten omdat er voldoende fysieke ruimte beschikbaar is

om dit extra programma en bijbehorende parkeerprogramma in te passen. De projectgroep Bloemendal is actief om de inpassing zichtbaar te maken zodat we voor die plandelen voldoen aan de 30% sociale huur taakstelling (ook conform de vastgestelde Woonvisie).

Resume, uit voorgaande blijkt dat de toename van het opbrengend vermogen veroorzaakt wordt door verschillende factoren. Dit zijn: toename aantal woningen, meer actief en minder faciliterend, prijspeil- en quoteaanpassing en een toename van het aantal betaalbare woningen. Het financiële effect is niet alleen aan de toename van het aantal betaalbare woningen toe te schrijven. Het is een belangrijke factor maar niet het enige wat een financieel effect veroorzaakt.

Doorkijk kosten

Vertrekpunt is het MPG 2024 met voor de ontwikkeling van Bloemendal een totaalbedrag aan kosten van € 125,3 miljoen. In het MPG 2025 is dit kostenniveau verder gestegen naar € 172,2 miljoen. Zie onderstaand overzicht:

Investerings	Totaal 1-1-2025	Totaal 1-1-2026	Vershil
Salariskosten	€ 14.245.882	€ 14.245.882	€ (0)
Planontwikkelingskosten	€ 2.388.943	€ 2.388.943	€ (0)
Voorbereiding en Toezicht	€ 2.493.556	€ 10.402.655	€ 7.909.100
Grondaankopen	€ 32.113.721	€ 51.080.019	€ 18.966.298
Grond- en bodemsanering	€ 439.789	€ 439.789	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 14.004.018	€ 28.820.233	€ 14.816.215
Woonrijpmaken	€ 23.196.155	€ 47.696.502	€ 24.500.347
Beheer en administratie	€ 533.627	€ 533.627	€ 0
Overige kosten	€ 19.023.964	€ 952.700	€ (18.071.264)
Onvoorzien	€ -	€ -	€ -
Resultaat complex (winst)	€ 1.802.430	€ 254.565	€ (1.547.865)
Rentelasten	€ 15.022.936	€ 15.346.623	€ 323.688
Totaal investeringen	€ 125.265.020	€ 172.161.538	€ 46.896.518

De grootste verschillen toegelicht:

- Toename van de verwervingskosten met ca € 19 miljoen als gevolg van de verschuiving van faciliterend naar actief. Dit zijn deels gronden die onderdeel uitmaakten van het oorspronkelijk plangebied Masterplan (ca € 11 miljoen) en a.g.v. de uitbreiding (ca € 8 miljoen). NB: fase 8 wordt in het MPG2025 vertaald als een faciliterende ontwikkeling, dus geen aankoopkosten, geen kosten voor bouw- en woonrijpmaken en geen opbrengsten bij uitgifte. Wel een exploitatiebijdrage in de bekostiging van de binnenplanse ontsluiting en andersoortig kostenverhaal (waaronder plankosten).
- Het bouw- en woonrijpmaken (hierna BWRM) is toegenomen met in totaal ca € 43 miljoen hetgeen deels verklaard wordt door de hierbij meegerekende binnenplanse ontsluiting (meegerekend bij woonrijp maken). In het MPG 2024 was deze ontsluiting als een afdracht bovenwijks nog opgenomen onder 'Overige kosten'. Voornoemde betekent dat het gesommeerde saldo van BWRM en Overige kosten (ca € 21,2 miljoen) veroorzaakt wordt door:
 - o Fase 4 is actief aan de grondexploitatie in MPG2025 toegevoegd hetgeen ca € 7,3 miljoen aan kosten BWRM met zich meebrengt.
 - o De toevoeging van fase 2C en 4B (niet fase 8!) voor een bedrag van ca € 8,6 miljoen
 - o Prijspeilaanpassing en actualisatie van de kosten en eenheidsprijzen van civiele werken (ca € 5,3 miljoen)
- De toename van de kosten Voorbereiding en Toezicht is direct afgeleid van de toename van de civiele kosten (BWRM en binnenplanse ontsluiting).

Uitgaande van hetzelfde plangebied (zonder uitbreiding) geeft het volgende beeld. De kosten in MPG 2024 bedragen € 125,3 miljoen en nemen toe met € 29,0 miljoen tot in totaal € 154,2 miljoen. Dit verschil opgebouwd uit:

- Extra verwervingskosten (van faciliterend naar actief) van circa € 11 miljoen
- Toename kosten BWRM en planbegeleiding (inclusief prijspeilaanpassing en actualisatie eenheidsprijzen) → circa € 18 miljoen

Doorkijk NBI → binnenplans (vraag 2)

In het NBI 2025 is de hoofdontsluiting voor een totaalinvestering van € 22,5 miljoen opgenomen en vorig jaar gepresenteerd. De opbouw van de investering van € 22,5 miljoen ziet er als volgt uit:

- Verwervingen € 4,0 miljoen
- Plankosten € 4,0 miljoen
- Civiele werken € 13,4 miljoen
- Kostenstijging € 1,0 miljoen

Het MPG 2025 gaat uit van een totaalinvestering van deze binnenplanse ontsluiting van in totaal € 15,3 miljoen. Dit bedrag is opgebouwd uit € 13,8 miljoen aan civiele kosten en € 1,5 miljoen aan Voorbereiding en Toezicht. Van deze totaalinvestering zal slechts een beperkt deel gedekt worden vanuit de faciliterende ontwikkeling van fase 8. De ontsluiting ligt vnl. op gemeentelijke grond en is daarmee al gedekt in de grondexploitatie zoals opgenomen in het MPG 2025.

De posten verwerving en kostenstijging zoals eerder opgenomen in het NBI 2025 zijn ook in de grondexploitatie MPG 2025 opgenomen en gedekt. De plankosten – niet zijnde de post Voorbereiding en Toezicht – is niet aanvullend nodig vanuit het reeds beschikbare budget in de grondexploitatie Bloemendal.

Totaal doorkijk resultaat

In onderstaand overzicht wordt inzichtelijk gemaakt wat het financiële resultaat zou zijn zonder de uitbreiding van het plangebied Bloemendal (**vraag 3**). Hier is zichtbaar dat het nominale resultaat daalt met ca € 11,6 miljoen.

Resultaat Bloemendal (zelfde plangebied)				
(bedragen in miljoen)				
		MPG 2024	MPG 2025 Masterplan	Vershil
Kosten		-125,3	-154,2	-28,9
Opbrengsten				
	woningbouw	123,8	141,1	17,3
	niet-woningbouw	6,2	6,2	0
	overig	3,9	3,9	0
Saldo (nominaal)		8,6	-3,0	-11,6

In **bijlage 1** is het totaaloverzicht weergegeven waarbij het MPG 2024 vergeleken wordt met MPG 2025. De bijlage met onderstaande overzicht en voorgaande toelichting over programma,

opbrengsten en kosten geven het antwoord op **vraag 4**. De doorkijk op het verschil in eindwaarde geeft het volgende beeld:

Resultaat Bloemendal				
(bedragen in miljoen)				
		MPG 2024	MPG 2025	Vershil
Kosten		-125,3	-172,2	-46,9
Opbrengsten				
	woningbouw	123,8	164,2	40,4
	niet-woningbouw	6,2	6,2	0
	overig	3,9	4,8	0,9
Nominaal resultaat		8,6	3,0	-5,6
Rente		-1,5	-2,7	-1,2
Opbrengstenstijging		12,1	19,9	7,8
Kostenstijging		-6,2	-16,3	-10,1
Eindwaarde		13,0	3,9	-9,1

Zoals in de presentatie d.d. 16 juni 2026 aangegeven ligt er op 2 juli 2026 in de commissie GG een raadsvoorstel voor om in te stemmen met de uitbreiding naar Groot Bloemendal. Eerder heeft de raad al besloten over de Omgevingsvisie en het vestigen van voorkeursrecht op gronden in Bloemendal waar de uitbreiding naar Groot Bloemendal al onderdeel van uitmaakt. Voornoemde is besproken met de accountant die vervolgens de lijn om de uitbreiding Groot Bloemendal onderdeel te laten zijn van de MPG 2025 ondersteunde.

Het raadsvoorstel wat op 2 juli 2026 voorligt geeft aan dat het resultaat van Bloemendal in het MPG + € 5,1 miljoen op eindwaarde bedraagt. Dat was het resultaat op basis van een concept versie van het MPG 2025. Dat resultaat is vervolgens nog aangepast naar een eindwaarde resultaat van + € 3,9 miljoen. Het AZC programma aan het einde van de looptijd (na 10 jaar) werd nog eerst nog meegerekend in de concept-versie maar is in het definitieve MPG 2025 geschrapt.

Resume, het nominale resultaat is verslechterd met - € 5,6 miljoen als gevolg van de factoren zoals hiervoor toegelicht. Het verschil naar in totaal ca - € 9,1 miljoen op eindwaarde wordt veroorzaakt door kosten m.b.t. de rekenparameters voor in totaal -€ 3,5 miljoen (de som van rente, opbrengstenstijging en kostenstijging).