



Bijlage 2

Indexatiemethodiek met CPI

- Indexatie per maand:

Indexatie volgens CPI vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste prijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste prijs is gelijk aan de geldende prijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand waarin de prijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de maand die ligt één periode voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

- Indexatie per jaar:

Indexatie volgens CPI vindt plaats op basis van de wijziging van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste prijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste prijs is gelijk aan de geldende prijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het jaar waarin de prijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van het jaar die ligt één periode voor de kalenderjaar waarin de huurprijs wordt aangepast. De prijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de prijs leidt tot een lagere prijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende prijs blijft ongewijzigd totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de periode die ligt waarin de prijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de periode die ligt een maand/jaar voor de periode waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die wijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde periode gehanteerd.

- De door het CBS definitief vastgestelde CPI cijfer is daarbij van toepassing. Dit is de regel ruim een maand na afloop van de betreffende periode.



Bijlage 3 Definitie maatschappelijke voorziening/vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is een gebouw:

- waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd,
- waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt,
- waarin vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en
- waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft.

Bron: https://nl.wikipedia.org/wiki/Maatschappelijk_vastgoed

Doorgaans wordt bedoeld op een gebouw of terrein met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of zorg-medisch. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn: scholen, culturele centra, theaters, opvangthuizen, gezondheidscentra, buurthuizen, sportaccommodaties en dergelijke.

Geheime bijlage PRO Zomernota 2023

Inhoud

Inleiding	3
1. Inzicht in reserves en voorzieningen	5
1.1 Reserve grondexploitaties	5
1.2 Voorziening negatieve grondexploitaties.....	8
1.3 Bestemmingsreserve investeringsfonds PRO (BIP).....	9
2. Inzicht in voorbereidingskredieten	13
2.1 Algemeen	13
2.2 Toelichting bij de voorbereidingskredieten.....	13
3. Trends en ontwikkelingen.....	15
4. Actualisatie grondexploitatieprojecten 2023.....	19
4.1 Esse Zoom Laag	22
4.2 Bedrijvenpark Kleine Vink	23
4.3 Kamerlingh Onnesstraat.....	24
4.4 Zelling onderneming.....	25
4.5 Nijverheidscentrum.....	26
4.6 Swanladriehoek.....	27
4.7 't Lage VV Moordrecht.....	30
4.8 Stevensstraat	31
4.9 De Jonge Veenen fase 3 en 4.....	32
4.10 Dorpstraat 38 Zevenhuizen	33
4.11 Herontwikkeling voormalige locatie Keijzerschool (Moerkapelle)	35
4.12 Herontwikkeling voormalige locatie Rehobothschool (Moerkapelle).....	36
5. Actueel risicoprofiel grondexploitaties	37
Bijlage 1. Gedetailleerd verloop van de Reserve BIP en de Reserve Grondexploitatie	41

Inleiding

Deze geheime bijlage geeft inzicht in het actuele verloop van de reserve grondexploitaties, de reserve BIP en de voorziening negatieve grondexploitaties. Input voor het verloop zijn de per 1 januari 2023 geactualiseerde grondexploitaties en de geactualiseerde stand van zaken van de voorbereidingskredieten.

De in deze bijlage opgenomen informatie is geheim vanwege de mogelijkheid dat het openbaar maken van uitgangspunten, detailramingen, beschikbare budgetten en dergelijke de financiële positie van de gemeente Zuidplas nadelig kan beïnvloeden.

Reservepositie gekoppeld aan ruimtelijke opgave binnen de gemeente Zuidplas

Het verloop van de reserve grondexploitaties en de Bestemmingsreserve Investeringsfonds PRO (BIP) zijn opgenomen in hoofdstuk 1 van voorliggende geheime bijlage. De reserve grondexploitatie is van voldoende omvang om als risicobuffer te dienen voor de lopende actuele grondexploitatieprojecten en de vastgestelde kredieten voor het Middengebied.

De reserve grondexploitaties bedraagt in totaal € 20,5 miljoen eind 2023 waarvan € 18,1 miljoen weerbaarheidsreserveringen. € 15,0 miljoen betreft een reservering voor het Middengebied, de overige reserveringen zijn gevormd voor lopende grondexploitaties en voorbereidingskredieten. Een actueel beeld van de risico's behorend bij de grondexploitaties is in hoofdstuk 4 uitgewerkt.

Actualisatie van de grondexploitaties

De tien grondexploitaties zijn na jaarafsluiting ter onderbouwing van de balansposten onderhanden werk, reserve grondexploitatie en voorziening negatieve grondexploitaties zoals opgenomen in de jaarrekening 2022 medio maart 2023 geactualiseerd. Daarmee worden deze conform de BBV-richtlijnen gelijktijdig met de jaarrekening 2022 aan de raad voorgelegd. De risico's aangaande de grondexploitaties zijn onderdeel van de actualisatie.

Het totale saldo op netto contante waarde van de tien grondexploitaties is afgenomen van € 1.163.000,- in 2022 naar € 606.000,- per 1 januari 2023. Dit wordt veroorzaakt door meerdere mutaties. Er is winstgenomen bij het project Esse Zoom, bij de projecten Swanla en 't Lage zijn ook voordelen te melden. Ook zijn er 3 nieuwe grondexploitaties waarvan 2 verliesgevend. In hoofdstuk 4 wordt er in detail gerapporteerd over deze en andere ontwikkelingen binnen de grondexploitatieprojecten.

Nieuwe grondexploitaties

Met het PRO Zomernota 2023 wordt voorgesteld drie nieuwe grondexploitatie te openen voor de Dorpstraat 38 in Zevenhuizen en voor de 2 voormalige schoollocaties de Rehoboth en de Keizerschool in Moerkapelle. Het saldo van de Dorpstraat 38 nagenoeg nihil. Het begin 2023 strategisch verworven perceel Dorpstraat 38 is ingebracht als boekwaarde. De 2 voormalige schoollocaties zijn beide verliesgevend hiervoor was al een risicoreservering opgenomen De

eerdere reservering binnen de reserve grondexploitaties bedroeg € 0,5 miljoen, de aangeboden grondexploitaties vallen iets negatiever uit. (€ 80.000,-).

Grondexploitatie Middengebied

Na de zomer staat naar huidig inzicht de behandeling van de eerste grondexploitatie Middengebied geagendeerd. Momenteel wordt deze uitgewerkt en is er nog geen zicht op een grondexploitatiesaldo. In de reserve grondexploitaties is een reservering opgenomen van € 15,0 miljoen ter dekking van de combinatie van een mogelijk negatief grondexploitatiesaldo en de dekking van het risicoprofiel. In de risicobeheersing van het Middengebied dekt de risicoreservering financiële risico's af welke niet beheersbaar zijn met maatregelen binnen de opgave Middengebied.

Inzicht in voorbereidingsbudgetten

Voor ieder ruimtelijk project zijn voorbereidingsbudgetten beschikbaar gesteld. De voorbereidingsbudgetten kunnen in twee categorieën worden gesplitst: 1) budget voor projecten waarbij er grond in eigendom van de gemeente is en 2) budget voor projecten waarbij er wordt gefaciliteerd. Bij de projecten waarbij er wordt gefaciliteerd is er de wettelijke plicht om de kosten zoveel mogelijk te verhalen. Daarnaast is er ook de mogelijkheid om bijdragen in rekening te brengen voor eventuele bovenwijkse voorzieningen.

In totaal is er per 1 januari 2023 nog een restant van € 7,2 miljoen aan budgetten voor voorbereidingskredieten beschikbaar, dit bestaat uit budgetten en bijdragen. Hiervan betreft bijna € 5,7 miljoen het Middengebied. De overige kredieten betreffen door de raad vastgestelde kredieten. In hoofdstuk 2 is de stand van zaken van alle huidige voorbereidingskredieten inzichtelijk gemaakt.

Klaar voor de omgevingswet!

De nieuwe Omgevingswet schrijft voor dat gemeenten meer inzicht dienen te geven over de inzet van de bovenwijkse bijdragen. Bij het PRO 2021 is de Reserve BIP geïntroduceerd waarin de te verhalen bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen gestort kunnen worden. Zo blijven de bijdragen gereserveerd voor investeringen in de bovenwijkse voorzieningen. De beginstand in 2023 bedraagt € 2,6 miljoen en is opgebouwd uit stortingen van lopende gemeentelijke grondexploitatieprojecten en bijdragen van derden. Begin 2023 is de nieuwe Nota Kostenverhaal vastgesteld.

1. Inzicht in reserves en voorzieningen

Met het voorstel bij de Routekaart (Nota Grondbeleid) 2021 om de reserve sociaal bouwen en de reserve bovenwijkse voorzieningen op te nemen in de nieuwe Reserve BIP zijn aan de in het PRO uitgewerkte opgaven zijn nu twee directe reserves en één voorziening gekoppeld:

1. Reserve grondexploitaties;
2. Voorziening negatieve grondexploitaties;
3. Bestemmingsreserve investeringsfonds PRO (inclusief de reserveringen voor sociaal bouwen en bovenwijkse voorzieningen).

In voorliggende geheime bijlage is een gedetailleerd overzicht van de reserve grondexploitaties en de reserve Bestemmingsreserve Investeringsfonds PRO opgenomen. Hierin is inzichtelijk gemaakt welke mutaties er de komende jaren worden verwacht.

1.1 Reserve grondexploitaties

Zoals vastgesteld met de Routekaart Grondbeleid 2021 heeft de reserve grondexploitaties als doelstelling het op orde houden van de weerbaarheid van lopende grondexploitatieprojecten. Daarnaast is conform raadsbesluit een buffer voor de verstrekte kredieten Middengebied opgenomen.

De reserve grondexploitaties heeft vanuit de BBV-richtlijnen een directe relatie met de voorziening negatieve grondexploitaties. Mutaties binnen negatieve grondexploitaties zorgen voor een mutatie tussen voorziening en reserve. Daarnaast vormt de reserve grondexploitaties een risicobuffer voor niet beheersbare risico's binnen grondexploitatieprojecten. Ook vormt de reserve een risicobuffer voor de werkelijke plan- en voorbereidingskosten Middengebied tot het moment van openen van een grondexploitatie conform raadsbesluiten bij de voorbereidingskredieten Middengebied.

In de tabel is het verloop van de reserve grondexploitaties de komende vijf jaar weergegeven inclusief de realisatie in 2022. In de periode 2023 – 2026 stijgt de reserve van € 19 miljoen naar € 22,5 miljoen. Van de € 19 miljoen in 2023 is € 18,1 miljoen risicoreservering. Deze bestaat uit de onderdelen risicoreservering voor lopende grondexploitaties voor € 2,8 miljoen, € 0,3 miljoen risicoreservering lopende kredieten, € 15,0 miljoen risicoreservering Middengebied.

Reserve grondexploitaties	2022	2023	2024	2025	2026
	Realisatie				
Stand voor actualisatie	€ 16.662.469	€ 20.101.431	€ 21.604.431	€ 23.491.431	€ 23.633.431
Actualisatie grondexploitaties	€ 1.627.920	€ 2.601.000	€ 1.887.000	€ 301.000	€ -15.000
Mutatie voorziening negatieve grondexploitaties en faciliterend	€ 327.920	€ -789.000	€ -52.000	€ -26.000	€ -15.000
Tussentijdse winstneming	€ 1.300.000	€ 3.390.000	€ 1.939.000	€ 327.000	
Onttrekkingen en stortingen	€ 1.811.042	€ -1.098.000	€ -	€ -159.000	€ -
Overige onttrekkingen	€ -240.958	€ -1.098.000	€ -	€ -159.000	€ -
Vrijval verliesvoorziening grondbank Middengebied	€ 1.515.000				
Ontvangst fonds sociaal Verlaat	€ 537.000				
Stand per 31 december	€ 20.101.431	€ 21.604.431	€ 23.491.431	€ 23.633.431	€ 23.618.431
Weerbaarheidsreserveringen	€ -18.100.000	€ -18.100.000	€ -18.100.000	€ -18.100.000	€ -18.100.000
Reservering risico's grondexploitaties	€ -3.100.000	€ -2.800.000	€ -2.800.000	€ -2.800.000	€ -2.800.000
Reservering voorbereidingsbudgetten	€ -	€ -300.000	€ -300.000	€ -300.000	€ -300.000
Reservering nieuwe grondexploitaties					
Reservering Middengebied	€ -15.000.000	€ -15.000.000	€ -15.000.000	€ -15.000.000	€ -15.000.000
Stand per 31 december	€ 2.001.431	€ 3.504.431	€ 5.391.431	€ 5.533.431	€ 5.518.431
Stand reserve grondexploitaties	€ 2.001.431	€ 3.504.431	€ 5.391.431	€ 5.533.431	€ 5.518.431
Dotatie Investeringsfonds PRO 2023		€ 750.000	€ 400.000	€ 475.000	€ 500.000
Stand reserve grondexploitaties na dotatie	€ 2.001.431	€ 4.254.431	€ 5.791.431	€ 6.008.431	€ 6.018.431

Toelichting bij het verloop van de reserve grondexploitaties

Mutatie voorziening negatieve grondexploitaties

De voorziening negatieve grondexploitaties sluit aan op de netto contante waarde van de negatieve grondexploitatieprojecten per 31 december 2022. Bij dit PRO worden 2 grondexploitaties, zijnde de locaties Rehobothschool en Keizerschool aangeboden, hiervoor was al een risicoreservering opgenomen. De eerdere reservering binnen de reserve grondexploitaties bedroeg € 0,5 miljoen, de aangeboden grondexploitaties vallen iets negatiever uit. (€ 80.000,-) De overige dotaties aan de voorziening negatieve grondexploitaties van 2023 – 2026 betreffen de prijspeilaanpassingen van de netto contante waarde de komende jaren van de verlieslatende grondexploitaties.

Tussentijdse winstneming

In 2022 is tussentijdse winstneming gerealiseerd binnen de grondexploitatieprojecten Esse Zoom Laag € 1,2 miljoen, Nijverheidscentrum en Zevenhuizen Zuid samen € 0,1 miljoen. In totaal een toevoeging aan de reserve grondexploitaties van € 1,3 miljoen. In 2023 is een winstneming voorzien van € 3,4 miljoen voornamelijk te realiseren binnen Sportpark 't Lage en Esse Zoom laag.

Overige onttrekkingen

De overige onttrekkingen in 2023 en 2025 betreft een bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen vanuit respectievelijk de grondexploitaties Esse Zoom laag en Swanla. Op basis van de BBV-richtlijnen kan deze niet (meer) rechtstreeks vanuit de grondexploitatie gedoteerd worden en verloopt de storting nu via de reserve grondexploitaties. De winstneming vanuit Esse Zoom laag is hetzelfde bedrag hoger, per saldo betreft het een neutrale verwerking.

Vrijval verliesvoorziening grondbank Middengebied

Voor het aandeel van de gemeente Zuidplas in de Grondbank was een verliesvoorziening gevormd van € 1,5 miljoen op basis van het aandeel in het negatieve eigen vermogen. Met de voortgang van het Middengebied is voor de Grondbank een neutraal eigen vermogen ontstaan en kan ook de verliesvoorziening gevormd binnen de gemeente Zuidplas vervallen, dit voorstel is onderdeel van de jaarrekening. Vanwege de relatie met het Middengebied is met de jaarrekening 2021 besloten de vrijval toe te voegen aan de risicoreservering Middengebied in de reserve grondexploitaties.

Ontvangst

Er staat een ontvangst geraamd vanuit de Reserve sociaal bouwen voor de realisatie van extra sociale huurwoningen in het project Swanladriehoek / Van 't Verlaat.

Reservering grondexploitatieprojecten

Voor alle grondexploitatie- en anterieure projecten met een significante omvang wordt er jaarlijks een risicoanalyse uitgevoerd. In deze risicoanalyse worden gezamenlijk met de leden van de betreffende projectgroep de risico's benoemd, gewogen en daarna gekwantificeerd. Jaarlijks worden voor alle risico's van de grondexploitaties een Monte Carlo-analyse gemaakt, waaruit een verwachtingswaarde komt voor de gehele portefeuille. Op basis van geactualiseerde risico's voor alle lopende grondexploitatieprojecten komt de risicoreservering uit op € 2,8 miljoen. Het risicoprofiel is daarmee met ruim € 0,3 miljoen lager dan in 2022. De belangrijkste verschillen zijn ontstaan doordat risico's zich deels hebben voorgedaan in grondexploitaties waardoor het risicoprofiel is afgenomen.

De risico's per project worden toegelicht in hoofdstuk 4. Het totale risicoprofiel wordt toegelicht in hoofdstuk 5.

Reservering voorbereidingskredieten

Bij voorbereidingskredieten geldt de stelregel dat deze revolverend zijn: de werkelijke uitgaven op een krediet worden of ingebracht in een grondexploitatie of verrekend met een particulier. In de praktijk leidt niet elk initiatief ook daadwerkelijk tot een project of zijn alle gemaakte plankosten ter begeleiding van een particulier (volledig) verhaalbaar. Ter afdekking van dit risico is een weerbaarheidsreservering opgenomen van € 0,3 miljoen.

Reservering Middengebied

Bij de verstrekking van de voorbereidingskredieten inzake het Middengebied is besloten dat de reserve grondexploitaties een risicobuffer vormt voor het geval het Middengebied niet tot uitvoering komt en de gemaakte plankosten niet verhaalbaar en/of niet in te brengen zijn in een grondexploitatie.

Bij een eerste grondexploitatie Middengebied gaan er diverse mutaties plaatsvinden in de reserve grondexploitaties:

- Risicoreservering verstrekte kredieten vervalt: de gemaakte kosten worden ingebracht in de grondexploitatie. Positief effect van € 12,5 miljoen;
- Bij een negatieve grondexploitatie Middengebied: onttrekking vanuit de reserves grondexploitaties gelijk aan negatieve saldo. Dit bedrag wordt gestort in de voorziening negatieve grondexploitaties;
- Bij een positief saldo: toekomstige winstnemingen worden verwerkt in het verloop van de reserve grondexploitaties;
- Risicoreservering lopende grondexploitaties: ook voor het Middengebied wordt na vaststelling van de grondexploitatie een beoordeling gemaakt van benodigde risicoreservering gelijk aan de nu lopende tien grondexploitaties. Dit bedrag wordt verwerkt in het onderdeel risicoreservering lopende grondexploitaties.
- Effect strategisch grondbezit: een deel van de te verwerven gronden van de groundbank valt buiten het plangebied Middengebied en zal geen onderdeel uitmaken van de toekomstige grondexploitatie. Mogelijke mutaties van de waarde van het strategisch bezit muteren in de reserve grondexploitaties gelijk aan het overige gemeentelijke strategische bezit.

Vooruitlopend is een bedrag van € 15,0 miljoen gereserveerd voor de grondexploitatie(s) van het Middengebied. Deze reservering is voor zowel het afdekken van een eventueel negatief saldo als ook voor de risicobuffer.

Dotatie aan de Reserve BIP

De Reserve BIP is opgebouwd uit de onderdelen Bovenwijkse voorzieningen, sociaal bouwen en investeringen versterken vitale dorpen. Deze verschillende onderdelen mogen in de jaarschijven niet onder de nul komen. Daarom stellen wij u voor om vanuit de Reserve grondexploitaties een dotatie te doen van € 750.000 in 2023, € 400.000,- in 2024, € 475.000,- in 2025 en € 500.000,- in 2026.

Saldo reserve grondexploitaties

Meerjarig heeft de reserve grondexploitaties een positief saldo, waarbij de weerbaarheidsreservering naar verwachting voldoende is om de mogelijke risico's af te vangen.

1.2 Voorziening negatieve grondexploitaties

Op basis van de actualisatie van de grondexploitaties is de voorziening negatieve grondexploitaties per 31 december 2022 nagenoeg gelijk gebleven. De belangrijkste verslechtering worden veroorzaakt binnen de grondexploitatieprojecten, Stevensstraat en Kleine Vink. Het toevoegen van 2 nieuwe verliesgevende grondexploitaties voor de voormalige Rehoboth en Keizerschool in Moerkapelle leidt tot bijna € 0,6 miljoen extra aan verliesvoorzieningen. Een gedetailleerde toelichting per project is opgenomen in hoofdstuk 4.

1.3 Bestemmingsreserve investeringsfonds PRO (BIP)

Met de investeringen in de opgaven 'Versterken Vitale Dorpen', 'Ontwikkeling van het Middengebied' en 'Landschappelijk Zuidplas' geeft de gemeente Zuidplas invulling aan haar ambities. Om de opgaven financieel mogelijk te maken is de BIP ingesteld en het PRO sinds 2020 als sturings-, monitor en verantwoordingsinstrument uitgewerkt. Met het PRO en daarmee de BIP wordt vooruit gekeken omdat de tijdshorizon en ambities opgenomen in de opgaven een lange adem vergen. Het doel van het PRO is om jaarlijks een integraal inhoudelijk en vooral financieel beeld te bieden van de invulling van de ambities uit de opgave. Voor elk van de drie (hoofd)opgaven wordt geschetst waar de investeringen op gericht zijn, hoe deze gedekt worden en welk deel van de dekking uit de BIP komt. Hiermee is de bestemmingsreserve PRO het investeringsfonds van de opgaven 'Versterken Vitale Dorpen' en 'Landschappelijk Zuidplas'. De opgave 'Ontwikkeling van het Middengebied' kent een eigen financieel kader en maakt vooralsnog geen onderdeel uit van de scope van de BIP. Het PRO is daarmee een middel om overzicht te hebben op de financiën, risico's en kansen van de ambities met een ruimtelijk effect. De drie opgaven hebben een sterke inhoudelijke relatie, in het PRO worden ze toch ook apart beschouwd om het inzicht per opgave scherp te houden en de relatie met bestuurlijke portefeuilles goed in beeld te kunnen brengen. Vanwege de inhoudelijke relatie kan de opgave 'Ontwikkeling van het Middengebied' op termijn onderdeel worden van de BIP. De ontvlechting van het financiële kader van het Middengebied is daarbij een eerste inhoudelijk logisch moment van heroverweging.

Het verloop van de reserve BIP de komende vijf jaar op hoofdlijnen is als volgt, de reserve is in de bijlagen in detail opgenomen:

Bestemmingsreserve						
Investeringsfonds PRO						
	Realisatie 2022	2023	2024	2025	2026	
Bovenwijkse voorzieningen						
Beginstand	€ 2.617.000	€ 2.653.783	€ 3.180.306	€ 2.632.806	€ 2.804.306	€ 2.804.306
Dotatie	€ 64.806	€ 1.753.500	€ 2.577.500	€ 1.671.500	€ -	€ -
Onttrekkingen	€ -28.023	€ -1.226.977	€ -3.125.000	€ -1.500.000	€ -	€ -
Eindstand	€ 2.653.783	€ 3.180.306	€ 2.632.806	€ 2.804.306	€ 2.804.306	€ 2.804.306
Sociaal bouwen						
Beginstand	€ 519.000	€ 107.037	€ 476.037	€ 476.037	€ 476.037	€ 476.037
Dotatie	€ 125.037	€ 369.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Onttrekkingen	€ -537.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eindstand	€ 107.037	€ 476.037	€ 476.037	€ 476.037	€ 476.037	€ 476.037
BIP						
Beginstand	€ 1.525.000	€ 938.941	€ 410.772	€ 277.338	€ 2.338	€ 2.338
Dotatie vanuit de Reserve Grex	€ 31.456	€ 750.000	€ 400.000	€ 475.000	€ 500.000	€ 500.000
Investerings Versterken Vitale Dorpen	€ -516.404	€ -1.185.280	€ 216.566	€ -	€ -	€ -
Investerings Landschappelijk Zuidplas	€ -101.111	€ -92.889	€ -750.000	€ -750.000	€ -	€ -
Reservering Duurzaamheidsbijdrage	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -500.000	€ -500.000
Eindstand	€ 938.941	€ 410.772	€ 277.338	€ 2.338	€ 2.338	€ 2.338
Totaal BIP	€ 3.699.761	€ 4.067.115	€ 3.386.181	€ 3.282.681	€ 3.282.681	€ 3.282.681

Bovenwijkse voorzieningen

Het gaat om investeringen waar de gehele gemeente of specifiek een bepaalde wijk of buurt baat bij heeft. Denk hierbij aan de aanleg van fietspaden, natuur, een nieuwe rondweg of recreatiegebieden. De investeringen worden hieruit deels gefinancierd. In het kader van de nieuwe omgevingswet moet er ook jaarlijks inzicht worden gegeven in het beschikbare budget voor bovenwijkse voorzieningen en de mogelijke investeringen die hieruit worden gedaan. Hiermee kan er invulling gegeven worden aan onze ambities uit de omgevingsvisie. De Nota Kostenverhaal is hier begin 2023 ook op aangepast en vastgesteld.

Beginstand per 1-1-2023

De afgelopen jaren is deze gevuld door middel van kostenverhaal bij particuliere initiatiefnemers en middels bijdragen uit grondexploitatieprojecten en de eenmalige storting vanuit de reserve grondexploitatie. Hiermee komt de beginstand op € 2,6 miljoen.

Dotatie

In 2023 worden er dotaties verwacht van zeven projecten: de belangrijkste is een dotatie vanuit Esse Zoom laag van bijna € 1,1 miljoen. Tegenover de dotatie in 2024 staat een gelijkwaardige onttrekking gereserveerd van € 2,5 miljoen gerelateerd aan investeringen voor zowel Knibbelweg Oost als het Middengebied. In 2025 is een dotatie vanuit Knibbelweg oost voorzien van ruim € 1,3 miljoen.

Reservering

Bij het PRO 2023 wordt voorgesteld om financiële ruimte te reserveren voor investeringen volgend uit de Gebiedspaspoorten Moerkapelle (€ 0,5 miljoen), Moordrecht (€ 0,5 miljoen) en

Nieuwerkerk aan den IJssel (€ 1,0 miljoen). De mogelijke inzet van de reserveringen is gekoppeld aan raadsbesluitvorming bij behandeling van het betreffende Gebiedspaspoort. Voor Moerkapelle is deze voorzien medio september 2023, voor Moordrecht bij de Zomernota 2024 en voor Nieuwerkerk aan den IJssel bij de Zomernota in 2025. Bij het vaststellen van de verschillende Gebiedspaspoorten leidt de reservering tot een onttrekking.

Sociaal bouwen

De gemeente stimuleert alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 28 procent sociale woningen te bouwen. Nieuwe woningbouwinitiatieven zonder sociaal programma doen een bijdrage aan het fonds. Met de gelden uit dit fonds kan elders het tekort aan sociale woningbouw gecompenseerd worden.

Stortingen

Voor 2023 wordt een dotatie vanuit Knibbelweg-Oost voorzien van € 369.000,-.

BIP

Investeringen Versterken Vitale Dorpen

Het totaal aan onttrekkingen in 2023 betreft uitgaven aan in 2022 en 2021 vastgestelde voorbereidingskredieten. Belangrijke voorbereidingskredieten in uitvoering in 2023 zijn het Gebiedspaspoort Moerkapelle, Gebiedspaspoort Moordrecht, Nieuwerkerk-Noord en de uitwerking van de visie Ringvaart.

Vorbereidingskredieten Versterken Vitale Dorpen

In 2024 wordt de opbrengst verwacht van de grondverkoop bij De Twee Gebroeders. Dit was eerder 2022.

Investeringen Landschappelijk Zuidplas

In het kader van het NPLG wordt momenteel in samenwerking met de Provincie Zuid-Holland en HHSK de maatschappelijke businesscase Restveen uitgewerkt. Voor het indienen van de maatschappelijke businesscase is cofinanciering benodigd, voorgesteld wordt met het PRO 2023 hiervoor totaal € 1,5 miljoen te reserveren. Daadwerkelijke inzet van deze middelen kan niet eerder geschieden dan na vaststelling door de gemeenteraad van de uitgewerkte businesscase Restveen en verkregen subsidiebeschikking vanuit het transitiefonds NPLG. Naar verwachting zal deze medio 2^e kwartaal 2024 aan de gemeenteraad kunnen worden aangeboden.

Reservering duurzaamheidsbijdrage

Een deel van de middelen uit de Nota Ruimte, verkregen van de Provincie Zuid-Holland en opgenomen in het financiële kader van het Middengebied, was oorspronkelijk geraamd voor het verstrekken van een bijdrage aan het duurzaam opvangen van water in het project Knibbelweg-Oost. Dit bedrag is nu gereserveerd binnen de reserve BIP.

Dotatie vanuit de Reserve Grondexploitatie

De Reserve BIP is opgebouwd uit de onderdelen Bovenwijkse voorzieningen, sociaal bouwen en investeringen versterken vitale dorpen. Deze verschillende onderdelen mogen in de jaarschijven niet onder de nul komen. Daarom stellen wij u voor om vanuit de Reserve grondexploitaties een dotatie te doen van € 750.000 in 2023, € 400.000,- in 2024, € 475.000,- in 2025 en € 500.000,- in 2026.

2. Inzicht in voorbereidingskredieten

2.1 Algemeen

Middels het PRO rapporteert het college over de voortgang van alle lopende voorbereidingskredieten. Eventuele nieuwe voorbereidingskredieten boven de € 100.000,- worden separaat aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. In dit hoofdstuk wordt een totaalbeeld gegeven van alle openstaande kredieten en bijbehorende stand.

2.2 Toelichting bij de voorbereidingskredieten

In de tabel hieronder zijn alle lopende voorbereidingskredieten opgenomen.

Project	Uitgaven/ inkomsten	Restant budgetten per 1/1/2023	Benodigd Budget	Aan te vragen bij het PRO 2023
Hoogspanningsstation Zuidplaspolder	Uitgaven	11.000	11.000	-
De Brinkhorst	Uitgaven	-		-
De Zevenloft	Uitgaven	0	15.000	15.000
De Zevenloft	Bijdrage	-45.000	-45.000	-
De Zevenloft	Bovenwijken			-
De Zevenloft	Sociaal bouwen			-
Van Wijk	Uitgaven	43.000	43.000	-
Van Wijk	Bijdrage	6.000	6.000	-
Beth San	Uitgaven	24.000	50.000	26.000
Beth San	Bijdrage	4.000	4.000	-
Beth San	Bovenwijken	-103.500	-103.500	-
Van der Spek	Uitgaven	72.000	72.000	-
Van der Spek	Bijdrage	-43.000	-43.000	-
Van der Spek	Bovenwijken	-90.000	-90.000	-
Knibbelweg Oost	Uitgaven	16.000	66.000	50.000
Knibbelweg Oost	Bijdrage	-339.000	-339.000	-
Gebiedspaspoort Nieuwerkerk	Uitgaven	137.000	152.000	15.000
Gebiedspaspoort Moordrecht	Uitgaven	87.000	102.000	15.000
Gebiedspaspoort Moerkapelle	Uitgaven	64.000	79.000	15.000
Nieuwerkerk Noord	Uitgaven	117.000	117.000	-
Nieuwerkerk Noord	Bijdragen	-50.000	-50.000	-
Zelling Ver Hitland	Uitgaven	0		-
Landgoed De Eendragt	Uitgaven	13.000	13.000	-
Posthuis	Uitgaven	24.000	24.000	-
De 2 Gebroeders	Uitgaven	19.000	19.000	-
De 2 Gebroeders	Verkopen	-236.000	-236.000	-
Groen Blauwe Zone	Uitgaven	15.000	15.000	-
s-gravenweg 16	Uitgaven	174.000	174.000	-
s-gravenweg 16	Verkopen	-175.000	-175.000	-
Landschappelijk Zuidplas	Uitgaven	93.000	93.000	-
Afvalbrengrstation	Uitgaven	36.000	36.000	-
Klinkhamerweg	Uitgaven	275.000	275.000	-
Swanlapark	Uitgaven	500.000	500.000	-
Kabeltracé	Uitgaven	82.000	82.000	-
Herontwikkelingscholen Moerkapelle	Uitgaven	84.014		
Middengebied vanaf MP	Uitgaven	5.787.000	5.787.000	-
<i>Boederij Voorzorg (locatie Sol)</i>	Uitgaven	15.000	15.000	-
<i>Boederij Voorzorg (locatie Sol)</i>	Bijdrage	-15.000	-15.000	-
<i>Dorpstraat 38</i>	Uitgaven	25.000	25.000	-
<i>Dorpstraat 38</i>	Bijdrage	-25.000	-25.000	-
<i>Motie Groene Zoom visie</i>	Uitgaven	50.000	50.000	-
<i>Visie Ringvaartpark (onderdeel LZ)</i>	Uitgaven	150.000	150.000	-
<i>Verkenning Huis van het Dorp Swanla (GBP Z)</i>	Uitgaven	25.000	25.000	-
<i>Verkenning Huis van het dorp Op Moer</i>	Uitgaven	20.000	20.000	-
<i>Studie transformatiegebieden (GBP Z)</i>	Uitgaven	150.000	150.000	-
<i>Recreatieparken toekomstverkenning (opg LZ)</i>	Uitgaven	40.000	40.000	-
<i>Bijdrage Mobiliteitsvisie (Pb besloten)</i>	Uitgaven	150.000	150.000	-
<i>Cases Crone een omgeving (Opg vitaliteit)</i>	Uitgaven	25.000	25.000	-
totaal		13	7.211.514	7.263.500
				136.000

Een toelichting bij de belangrijkste voorbereidingskredieten is hieronder opgenomen:

De projecten in het grijs zijn afgerond of worden opgenomen binnen een grondexploitatie. De projecten; Brinkhorst, Zevenloft (bijdragen zijn gerealiseerd), Zelling Ver Hitland, landgoed de Eendragt zijn afgerond. De Herontwikkeling schoollocaties in Moerkapelle en Dorpstraat 38 zijn opgenomen in een grondexploitatie.

Zevenloft

De bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen en sociaal bouwen zijn ontvangen van de initiatiefnemer. De bijdrage voor de plankosten is gekoppeld aan het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, deze wordt dit jaar verwacht. De verwachting is dat er nog € 15.000,- aan plankosten gemaakt gaat worden.

Beth San

Het budget voor project Beth San staat onder druk vanwege extra werkzaamheden aan het bouwplan vanwege het uitwerken van een half verdiepte parkeergarage en bijbehorende afstemming met en communicatie naar de omgeving. Hiervoor is € 26.000,- extra benodigd.

Knibbelweg-Oost

Voor dit project is een aanvullend voorbereidingskrediet nodig van € 50.000,-, omdat het in procedure nemen van het bestemmingsplan vertraging heeft opgelopen.

Gebiedspaspoorten

De budgetten voor de gebiedspaspoorten zijn alle drie met € 15.000,- verhoogd vanwege de langere doorlooptijd benodigd voor de totstandkoming van de gebiedspaspoorten.

Dorpstraat 38 Zevenhuizen

Met het PRO 2023 wordt voorgesteld een grondexploitatie te openen voor de locatie Dorpstraat 38. Met het openen van de grondexploitatie wordt de strategische verwerving inclusief gemaakte plankosten ingebracht als boekwaarde. Het voorbereidingskrediet kan daarmee worden afgesloten.

Verkenning Huis van het dorp Swanla

Er is gestart met de verkenning van het Huis van het dorp Swanla, deze wordt verder meegenomen in de verkenning naar de andere transformatiegebieden in Zevenhuizen.

3. Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk beschrijven we actuele trends en ontwikkelingen met een mogelijk effect op de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Zuidplas.

Pfas

Het handelingskader Pfas dat in december 2021 geactualiseerd is zorgt er grotendeels voor dat de ervaren knelpunten in het grondverzet voor ca 90% zijn opgelost. In 2022 is ook gebleken dat beperkingen tgv pfas niet meer zijn opgetreden. De ontwikkelingen rondom pfas worden gevolgd maar vormen voor dit moment geen reden voor extra aandacht binnen lopende gebiedsontwikkelingen.

Stikstof

De gebieden vallend onder natura 2000 gebieden liggen niet in de directe nabijheid (7-10 km) van ontwikkelingen in Zuidplas maar wel binnen de straal (25 km) waarbij aangetoond moet worden dat er geen natuurschade optreedt. Gekoppeld aan de beperkte omvang van de meeste projecten binnen Zuidplas die de komende tijd nieuw in ontwikkeling gaan is het effect van de bouwontwikkelingen meestal beperkt op de stikstofdepositie in de betreffende natuurgebieden. Dit neemt niet weg dat dit doormiddel van een specialistische berekening wel voor ieder project apart moet worden aangetoond.

Voor het Middengebied is een aparte beoordeling gemaakt gezien de omvang en doorlooptijd van dit project. De inschatting op dit moment is dat o.a. door emissiereductie in het gebied voor het Middengebied vooralsnog geen belemmeringen te verwachten zijn. Wel zijn de ontwikkelingen rondom stikstofaanpak dynamisch en heeft de uitslag van provinciale statenverkiezingen en waterschapsverkiezingen ongetwijfeld effect op dit onderwerp. Welke effecten dit zullen zijn, is op dit moment niet aan te geven. Een voortgaande monitoring van dit onderwerp en risico inschatting per project blijft daarmee actueel.

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan daardoor niet anders dan constateren dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Dit heeft tot gevolg dat voor ieder nieuw project aangetoond worden dat er ook tijdens de bouwperiode geen negatieve effecten zijn. Door het grote aantal aanvragen in het land om berekeningen en rapportages van de stikstofdepositie zijn de specialisten die daarbij nodig schaars. Dit kan een vertragend effect hebben omdat niet tijdig een stikstofdepositerapportage opgeleverd kan worden om een project volgens gewenste planning te kunnen starten.

De dichtstbijzijnde natura 2000 gebieden zijn (hemelsbreed):

- Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein: ca 7 km (tov Moordrecht)
- Nieuwkoopse Plassen & De Haeck: hemelsbreed ca 10 km (tov Zevenhuizen)
- De Wilck, ca 7 km (tov Moerkapelle) tot ca. 10 km (Zevenhuizen)
- Boezems Kinderdijk, ca 8 km (tov Nieuwerkerk aan de IJssel)

Personele krapte

De afgelopen jaren is er personele krapte binnen Nederland zeker ook met bij onze gemeente. Deze personele krapte zorgt ervoor dat de gemeente externe medewerkers inhuurt om het werk te verrichten. Ondanks dat de gemeente werkt met inhuur is alsnog lastig om de juiste personen te vinden. Deze krapte kan daarmee consequenties hebben voor de huidige ruimtelijke plannen, minder plannen of vertraging binnen bestaande plannen. Een extra belasting voor de organisatie is de invoering van de Omgevingswet maar ook energietransitie. Door deze invoering en benodigde veranderingen zullen diverse processen anders moeten worden ingericht. Dit kost extra tijd en capaciteit om de organisatie gereed te maken voor deze veranderende omstandigheden.

Klimaatverandering

Het Intergouvernementele Panel voor Klimaatverandering (IPCC) van de Verenigde Naties heeft haar nieuwste samenvattende rapport op 28 februari 2022 gepubliceerd. Het nieuwste rapport van het IPCC: 'Climate Change 2022: Impacts, Adaptation and Vulnerability' geeft aan dat de effecten van klimaatverandering sterker en sneller optreden dan eerder verwacht. De gemiddelde temperatuurstijging in Nederland gaat ook harder dan gemiddeld (inmiddels 2 graden tegen wereldwijd gemiddeld 1 graad). Nastreven van de beoogde doelen is daarmee alleen maar urgenter geworden. Beperking van de opwarming van de aarde tot 1,5 graad gemiddeld is zonder zeer ingrijpende maatregelen en verandering van levenswijze niet haalbaar gezien de doorgaande groei van uitstoot van CO₂ en de benodigde zeer sterke reductie in de komende jaren om nog binnen de grens van 1,5 graad opwarming te blijven. Het realiseren van minimaal energie neutrale gebouwen en woningen die circulair grondstof gebruik kennen en het treffen van klimaatadaptatie maatregelen zijn des te noodzakelijker. Deze druk zal leiden tot meer investeringskosten op korte termijn en druk op het ruimtegebruik met mogelijk minder uitgeefbaar gebied omdat meer ruimte nodig is voor klimaat adaptieve maatregelen. Innovatie en vroegtijdig rekening houden met het stedenbouwkundig ontwerp kunnen een deel opvangen maar waarschijnlijk niet alle kosten en maatregelen en daarmee extra ruimte. Er zal per saldo druk op ruimte gebruik, kosten en daarmee op het grondexploitatieresultaat van projecten zijn.

Demografische ontwikkeling

De bevolking van Nederland verandert de komende dertig jaar flink. De belangrijkste demografische veranderingen zijn de aanhoudende bevolkingsgroei, de toenemende vergijzing en de groeiende diversiteit.

Bevolkingsgroei naast krimp

In 2050 telt Nederland naar verwachting 19,6 miljoen inwoners tegen 17,6 in 2022. De bevolkingsgroei concentreert zich in de Randstad. Tegelijkertijd is er ook sprake van bevolkingskrimp, vooral aan de randen van Nederland. Er wordt een sterke groei in grote

steden en randgemeenten verwacht. Bijna 70 procent van de verwachte nationale groei tot 2035 komt volgens de prognose terecht in de grootste gemeenten (met ten minste 100 duizend inwoners). Rondom de grote gemeenten groeien ook diverse andere gemeenten. Een voorbeeld daarvan is onze eigen gemeente Zuidplas bij Rotterdam.

Opvallend is dat de ontwikkelingen sterk beïnvloed worden door de omvang van de migratie naar Nederland. Door allerlei omstandigheden waaronder geopolitieke spanningen is de immigratie naar Nederland in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het aandeel van de bevolking met een migratieachtergrond neemt nog sterker toe: van 24% nu naar 36% in 2050. Ook in de toekomst vormt immigratie naar verwachting de belangrijkste drijvende kracht achter bevolkingsgroei.

Wijzigende bevolkingssamenstelling

De vergrijzing zet door waarbij in de komende decennia neemt het aantal (en aandeel) AOW-ers in de bevolking verder toe. De krimp treedt overal op maar het sterks in de periferie van omdat jongeren naar de steden trekken. De inwoners van de grote steden zijn relatief jong en groeien doordat er per saldo meer kinderen worden geboren dan er mensen overlijden. Ook hebben ze een grote aantrekkingskracht op immigranten, waaronder arbeidsmigranten uit de EU, expats en (internationale) studenten. Ook neemt de huishoudensomvang nog steeds af. Het aantal huishoudens blijft verder groeien. Hierdoor zal er tot 2035 woonruimte bij moeten komen voor ca 900.000 huishoudens waarvan de meeste in de Randstad. Deze toename van het aantal huishoudens geldt voor bijna elke regio, maar na 2035 gaat aan de randen van Nederland het aantal huishoudens toch afnemen.

De prognose van de demografische ontwikkeling kent grote onzekerheid. Waarbij de immigratie en de woningbouwontwikkeling behoorlijke effecten hebben op het aantal mensen en de spreiding daarvan in Nederland.

Didam arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Het gemeentelijk grondbeleid is hierop aangepast. Dit is in de Raad van 25 januari 2023 vastgesteld.

Vooruitblik economische ontwikkeling en inflatie

De Nederlandse bank geeft regelmatig prognoses af over de economische ontwikkelingen en vooruitzichten voor de Nederlandse economie. Deze ontwikkelingen zijn niet los te zien van de recente nationale en internationale ontwikkelingen. Het afgesloten jaar 2022 heeft twee gezichten: doordat de economie in het eerste halfjaar nog op volle toeren draaide, komt de groei in 2022 uit op 4,2%. In de tweede helft van het jaar is de bbb- groei omgeslagen naar een beperkte krimp, onder invloed van de hoge inflatie en de lagere groei van de wereldhandel.

In 2023 stabiliseert de economie, met een bbp-groei van 0,8%. Daarna trekt de groei weer aan, ondersteund door het tijdelijke overheidsbeleid om de inkomens te compenseren voor de hoge energieprijzen. In 2024 groeit de economie naar verwachting met het trendmatige (potentiële) tempo (1,6%).

De inflatie heeft in 2022 naar verwachting haar piek bereikt. Bij de voorziene energieprijzen en overheidsmaatregelen volgt in de komende jaren een minder hoge prijsstijging. Vooral door de uitzonderlijke prijsstijging van energie in het afgelopen jaar komt de geraamde inflatie dit jaar uit op gemiddeld 11,5%. Daarna volgt een daling naar ca 5% in 2023 en 4,5% in 2024, het jaar waarin het energieprijzplafond stopt. Daarnaast blijft de kerninflatie hoog door doorwerking van energie-inflatie naar de prijzen van andere goederen en diensten, de krappe arbeidsmarkt en de hoge bezettingsgraad van de economie.

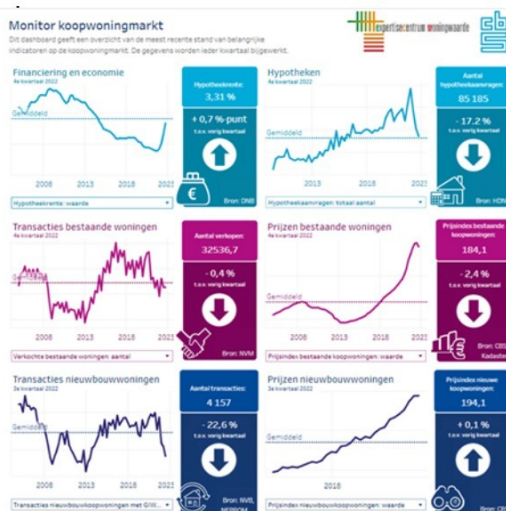
De onzekerheid rond deze raming is groot. Zo zijn er de nodige financiële stabiliteitsrisico's. Daarnaast is het niet uitgesloten dat de energie- en voedselprijzen langer hoog blijven. In een dergelijk scenario, waarin ook de wereldhandelsgroei afneemt, groeit het bbp in 2023 en 2024 met gemiddeld 0,8%-punt minder dan geraamd. Daarbij loopt de inflatie in 2024 op tot boven de 9%, ongeveer 4,5%-punt hoger dan in de raming. In een variant waarin het prijsplafond met een jaar zou worden verlengd, wordt de koopkracht van huishoudens langer ondersteund, maar verslechtert het begrotingstekort.

Doorwerking op de markt voor woningen en bedrijfsterreinen

De woningmarkt koelt af. De Europese Centrale bank probeert door middel van het verhogen van de rente de algehele inflatie te verlagen. Het gevolg hiervan is dat de hypotheekrente stijgt, waardoor lenen duurder wordt. Dit heeft zijn weerslag op de woningmarkt. Het aantal beschikbare woningen stijgt en de verkoopprijs daalt ondanks het woningtekort in Nederland. Door de oplopende rente en het lagere vertrouwen vlakt de tot nu toe zeer sterke prijsstijging (dit jaar 14%) snel af naar een daling van ruim 3% in de komende twee jaren voor bestaande woningen. Voor nieuwbouw lijkt de prijs te stabiliseren. De stijgende hypotheekrente is voor Nederland een belangrijk transmissiekanaal van het verkrappende monetaire beleid. Mede hierdoor dalen de huizenprijzen en ook de bestedingen en de inflatie.

Voor de lange termijn blijft de druk op de woningmarkt hoog. De woningbehoefte blijft aanwezig maar de marktvraag is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de hypotheekrente en de ontwikkeling van de lonen. De verwachting voor de wat langere termijn is dat de betaalbaarheid gelijk blijft of weer wat toeneemt door afnemende inflatie en loonstijgingen.

Onderstaand zijn diverse grafieken weergegeven die een beeld geven van de belangrijke indicatoren op de woning



4. Actualisatie grondexploitatieprojecten 2023

In dit hoofdstuk wordt de actualisatie van de grondexploitaties behandeld. Allereerst wordt een totaaloverzicht gegeven met een korte toelichting op de effecten op de reserve grondexploitaties. Daarna wordt per project een korte samenvatting gegeven van de geactualiseerde grondexploitatie ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie bij de Zomernota 2022. In de tabellen hierna staan de resultaten van de herzieningen van dit jaar ten opzichte van vorig jaar. Omdat de Netto Contante Waarde (NCW) van twee verschillende jaarpeilen niet met elkaar te vergelijken zijn, is de NCW van 2022 met één jaar opgerent.

Het totale saldo op netto contante waarde van de tien grondexploitaties is afgenomen van € 1.163.000,- in 2022 naar € 606.000,- per 1 januari 2023. Dit wordt veroorzaakt door meerdere mutaties. Er is winstgenomen bij het project Esse Zoom, bij de projecten Swanla en 't Lage zijn ook voordelen te melden. Ook zijn er 3 nieuwe grondexploitaties waarvan 2 verliesgevend. In hoofdstuk 4 wordt er in detail gerapporteerd over deze en andere ontwikkelingen binnen de grondexploitatieprojecten

Zevenhuizen-Zuid heeft geen grondexploitatie, maar is een grondbank zonder transitie. Deze loopt niet mee in de totaal tabel, maar verantwoordt we wel op deze manier.

Naam	Endwaarde PRO 2022	NCW PRO 2022	NCW op prijspeil 2023	Endwaarde PRO 2023	NCW PRO 2023	Vershil eindwaarde	Vershil NCW	Winstneming JR 2022
Esse Zoom Laag actief	2.368.000	2.232.000	2.276.000	1.096.000	1.053.000	-1.273.000	-1.223.000	1.201.000
Bedrijvenpark Kleine Vink actief	-1.452.000	-1.424.000	-1.452.000	-1.699.000	-1.665.000	-246.000	-213.000	0
Nijverheidscentrum	329.000	322.000	329.000	273.000	268.000	-56.000	-61.000	70.000
Kamerlingh onnes (Tweemaster)	-456.000	-421.000	-430.000	-46.000	-43.000	410.000	386.000	0
Zelling Onderneming	-942.000	-888.000	-905.000	-894.000	-859.000	48.000	46.000	0
Sportpark 't Lage	1.739.000	1.606.000	1.638.000	2.656.000	2.503.000	917.000	865.000	0
Grondexploitatie Stevenstraat	-315.000	-297.000	-303.000	-567.000	-534.000	-252.000	-231.000	0
Jonge Veenen fase 3 actief	725.000	683.000	697.000	676.000	637.000	-49.000	-60.000	0
Sw anla-Verlaat	-744.000	-673.000	-687.000	-198.000	-179.000	545.000	508.000	0
Keijzerschool	nvt	nvt	nvt	-44.000	-40.000	-44.000	-40.000	0
Rehobothschool	nvt	nvt	nvt	-585.000	-541.000	-585.000	-541.000	0
Dorpsstraat 38	nvt	nvt	nvt	7.000	6.000	7.000	6.000	0
			1.163.000		606.000		-558.000	1.271.000

Voorziening verliesgevende grondexploitaties

Voor grondexploitatieprojecten met een negatief resultaat wordt een voorziening getroffen. In de onderstaande tabel wordt de mutatie van de voorzieningen weergegeven.

Naam grondexploitatie	NCW actief deel	NCW faciliterend deel	NCW totaal	Verlies-voorziening	Getroffen voorziening JR cq. PRO 2022	verschil (+ is toename)
Esse Zoom Laag	1.053.310	n.v.t.	1.053.310	0	0	0
Bedrijvenpark Kleine Vink	-1.571.682	0	-1.571.682	1.571.682	1.423.919	147.763
Nijverheidscentrum	267.756	n.v.t.	267.756	0	0	0
Kamerlingh onnes (Tweemaster)	-168.660	n.v.t.	-168.660	168.660	421.154	-252.494
Zelling Onderneming	-859.357	n.v.t.	-859.357	859.357	887.633	-28.277
Sportpark 't Lage	2.502.901	n.v.t.	2.502.901	0	0	0
Stevenstraat	-534.046	n.v.t.	-534.046	534.046	296.836	237.210
Jonge Veenen	636.640	-1.424	635.216	1.424	130.725	-129.301
Sw anla-Verlaat	-179.460	n.v.t.	-179.460	179.460	673.494	-494.034
Keijzerschool	-40.350	n.v.t.	-40.350	40.350	0	40.350
Rehobothschool	-540.737	n.v.t.	-540.737	540.737	0	540.737
Dorpstraat 38	6.315	n.v.t.	6.315	-6.315	0	-6.315
			571.207	3.889.400	3.833.761	55.639

Materiele Vaste Activa

De gemeente Zuidplas heeft een aantal strategische gronden in bezit waarbij toekomstige ontwikkelingen worden verwacht. Deze gronden moeten op de balans gezet worden voor de actuele waarde. Daarom worden de gronden 2-jaarlijks getaxeerd. Indien de waarde van de gronden lager is dan de balanswaarde waarvoor ze zijn opgenomen, moet de balanswaarde worden aangepast ten laste van de reserve grondexploitaties.

In de onderstaande tabel is weergegeven voor welke waarde de gronden op de balans zijn opgenomen hier zijn eind 2022 ten opzichte van vorig jaar geen mutaties geweest. Begin 2023 is de Dorpstraat 38 te Zevenhuizen aangekocht. Deze aankoop is nu onderdeel van de nieuwe grondexploitatie Dorpstraat Zevenhuizen. De percelen "spoorzone" worden naar verwachting medio 2023 strategisch verworven.

		<i>bedragen * € 1.000,-</i>				
Strategische gronden	Oorspronkelijke boekwaarde	Boekwaarde 1/1/2021	Getaxeerde waarde 1/1/2022	Boekwaarde per 1/1/2022 en 1/1/2023	Mutatie	
1. Nieuwerkerk-Noord		9.910	2.853	3.158	2.853	0
2. Knibbelweg Oost		8.550	7.543	7.543	7.543	0
		18.459	10.396	10.700	10.396	-

Actualisatie grondexploitatieprojecten

De volgende projecten hebben een grondexploitatie:

1. Esse Zoom Laag;
2. Bedrijvenpark Kleine Vink;
3. Kamerlingh Onnesstraat;
4. Zelling Onderneming;
5. Nijverheidscentrum;
6. Swanladriehoek, Van 't Verlaat en de Zevenster;
7. 't Lage / VV Moordrecht;
8. Scouting Moordrecht;
9. De Jonge Veenen Fase 3 en 4;

De Dorpstraat 38 (Zevenhuizen) Voormalig Keizerschool en Rehobothschool in Moerkapelle, ligt bij dit PRO 2023 voor ter besluitvorming.

4.1 Esse Zoom Laag

Kosten	Zomemota 2022	Zomemota 2023	Vershil
Verwerving	€ 13.922.000	€ 14.033.000	€ 112.000
Sloopkosten	€ 69.000	€ 69.000	€ -
Bouwrijp maken	€ 4.996.000	€ 4.770.000	€ -226.000
Woonrijp maken	€ 8.786.000	€ 9.740.000	€ 954.000
Planontwikkelingskosten	€ 2.972.000	€ 3.194.000	€ 222.000
VAT-Kosten	€ 3.321.000	€ 3.347.000	€ 26.000
Overige Kosten	€ 4.335.000	€ 4.300.000	€ -35.000
Hoofdplanstructuur	€ 2.061.000	€ 1.343.000	€ -718.000
Financieringskosten	€ 6.061.000	€ 5.993.000	€ -68.000
Genomen Winst	€ 9.144.000	€ 10.345.000	€ 1.201.000
kosten Nominaal	€ 55.668.000	€ 57.135.000	€ 1.468.000
Opbrengsten			
Woningbouw	€ 53.482.000	€ 53.717.000	€ 234.000
Niet-Woningbouw	€ 26.000	€ 26.000	€ -
Overige opbrengsten	€ 4.580.000	€ 4.572.000	€ -8.000
Totaal	€ 58.089.000	€ 58.315.000	€ 226.000
Saldo			
Nominaal	€ 2.421.000	€ 1.180.000	€ -1.242.000
Kostenindex	€ -	€ -	€ -
opbrengstenindex	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 184.000	€ 116.000	€ -67.000
NOV	€ 2.232.000	€ 1.053.000	€ -1.179.000
Saldo op eindwaarde	€ 2.368.000	€ 1.096.000	€ -1.273.000

Verschillenverklaring

De grondexploitatie van Esse Zoom Laag is per saldo gelijk gebleven. De kosten voor het bouwrijp maken zijn lager uitgevallen dan vooraf geraamd. Dit levert een positief verschil op ten opzichte van de voorgaande raming van ca. € 0,2 miljoen. De calamiteitenroute is van kostenpost gewijzigd. In eerste instantie stond deze post gedeeltelijk onder de hoofdplanstructuur en nu staat hij onder het woonrijpmaken. Hierdoor worden de kosten voor de hoofdplanstructuur met ca. € 0,8 miljoen verlaagd en voor hetzelfde bedrag bij het woonrijp maken verhoogd. Daarnaast worden de kosten voor het woonrijp maken met ruim € 0,1 miljoen verhoogd, waardoor het woonrijp maken in totaal met € 0,9 miljoen wordt verhoogd. Verder zijn de plankosten hoger uitgevallen dan vooraf is begroot, dit wordt veroorzaakt door het onderhandelingstraject met Siris en wordt de begroting verhoogd door een verwachte discussie met ProRail omtrent de calamiteitenroute. Deze twee bedragen bij elkaar komt uit op € 0,2 miljoen. De grondopbrengsten zijn € 0,2 miljoen hoger dan geraamd. Verder heeft er een winstneming plaatsgevonden van € 1,2 miljoen conform BBV-richtlijn.

Risico's en kansen

Risico's

- Door discussie met ProRail kunnen de ambtelijke kosten hoger uitvallen dan vooraf is geraamd, hiervoor is een risico opgenomen.
- Door veel organisatorische ontwikkelingen en diverse overdrachten van medewerkers kunnen er meerkosten hiervoor komen.

Kansen

- Er is een meer-winst-bepaling opgenomen in de koopovereenkomst, waardoor bij hogere VON-prijs dan contractueel is opgenomen de gemeente meer grondopbrengsten krijgt.

4.2 Bedrijvenpark Kleine Vink

kosten	Zomernota 2022	Zomernota 2023	Vershil
Verwerving	€ 4.298.000	€ 4.298.000	€ -
Sloopkosten	€ 9.000	€ 9.000	€ -
Bouwrijp maken	€ 1.284.000	€ 1.310.000	€ -26.000
Woonrijp maken	€ 530.000	€ 571.000	€ -41.000
Planontwikkelingskosten	€ 454.000	€ 454.000	€ -
VAT-Kosten	€ 183.000	€ 183.000	€ -
Overige Kosten	€ 11.000	€ 11.000	€ -
Hoofdplanstructuur	€ -	€ -	€ -
Financieringskosten	€ 434.000	€ 454.000	€ -20.000
Genomen Winst	€ -	€ -	€ -
kosten Nominaal	€ 7.205.000	€ 7.291.000	€ -87.000
Opbrengsten	Zomernota 2022	Zomernota 2023	Vershil
Woningbouw	€ -	€ -	€ -
Niet-Woningbouw	€ 5.753.000	€ 5.598.000	€ -155.000
Overige opbrengsten	€ 24.000	€ 24.000	€ -
Totaal	€ 5.777.000	€ 5.622.000	€ -155.000
Saldo			
Nominaal	€ -1.428.000	€ -1.670.000	€ -242.000
Rente	€ -18.000	€ -19.000	€ -1.000
NCV	€ -1.424.000	€ -1.665.000	€ -241.000
Saldo op eindwaarde	€ -1.452.000	€ -1.699.000	€ -247.000

Verschillenverklaring

In 2022 is er duidelijkheid gekomen over kavel 13. De kavel gaat ingezet worden voor de opvang van Oekraïners. De scope wijziging betekent een verandering van de bestemming en dus een negatief effect op de grondwaarde van circa € 155.000,-.

Het verschil bij bouwrijp maken en woonrijp maken komt door prijsstijgingen en indexatie. We verwachten deze grondexploitatie dit jaar af te sluiten.

Risico's

Langere looptijd grondexploitatie vanwege de opvang van Oekraïners op kavel 13.

4.3 Kamerlingh Onnesstraat

Kosten	Zomernota 2022	Zomernota 2023	Vershil
Verwerving	€ 228.000	€ 228.000	€ -
Sloopkosten	€ -	€ -	€ -
Bouwrijp maken	€ 76.000	€ 407.000	-€ 331.000
Woonrijp maken	€ 396.000	€ 224.000	€ 172.000
Planontwikkelingskosten	€ 345.000	€ 268.000	€ 77.000
VAT - Kosten	€ 75.000	€ 31.000	€ 44.000
Overige Kosten	€ -	€ -	€ -
Hoofdplanstructuur	€ -	€ -	€ -
Financieringskosten	€ 29.000	€ 40.000	-€ 11.000
Niet-verrekenbare BTW	€ -	€ -	€ -
Genomen Winst	€ -	€ -	€ -
Kosten nominaal	€ 1.149.000	€ 1.198.000	€ -49.000
Opbrengsten	Zomernota 2022	Zomernota 2023	Vershil
Woningbouw	€ 741.000	€ 1.205.000	€ 464.000
Niet-woningbouw	€ -	€ -	€ -
Niet-commerciële voorzieningen	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten nominaal	€ 741.000	€ 1.205.000	€ 464.000
Saldo	Zomernota 2022	Zomernota 2023	Vershil
Nominaal	€ -408.000	€ 7.000	€ 415.000
rente	€ -21.000	€ -12.000	
Netto contante waarde	€ -421.000	€ -49.000	€ 372.000
Saldo op eindwaarde	€ -456.000	€ -52.000	€ 404.000

Verschillenverklaring

De grondexploitatie is per saldo met € 0,4 miljoen verbeterd op eindwaarde. Dit wordt veroorzaakt doordat het programma is gewijzigd. Het programma is gewijzigd van 44 sociale huurwoningen naar 35 sociale huurwoningen en 9 middeldure huurwoningen. Verder zijn de civiele uitgangspunten opnieuw bekeken wat een voordeel oplevert bij de kosten voor bouwen en woonrijpmaken. Ook de plankosten en VAT kosten zijn opnieuw geraamd en naar beneden bijgesteld.

Risico's en kansen

Risico's

De riolering is aan vervanging toe. Er bestaat een kans dat dit eerder gerealiseerd moet worden dan dat het project wordt gestart. Door personele krapte in de arbeidsmarkt kan zowel aan de zijde van de gemeente als van de initiatiefnemer vertraging ontstaan wat extra kosten met zich meebrengt.

Kansen

Voor het project is een subsidie aangevraagd. Als de gemeente aan de gemeente aan de voorwaarde voldoet zal de gemeente de subsidie van € 175.000 ontvangen. Door het toevoegen van 9 middeldure huurwoningen is het subsidiebedrag met € 45.000 verlaagd (€ 5.000,- per woning).

4.4 Zelling onderneming

Kosten	Zomemota 2022	Zomemota 2023	Vershil
Verwerving	€ 3.537.000	€ 3.537.000	€ -
Sloopkosten	€ 1.102.000	€ 1.095.000	€ 7.000
Bouwrijp maken	€ 3.322.000	€ 3.400.000	€ -78.000
Woonrijp maken	€ 1.054.000	€ 998.000	€ 56.000
Planontwikkelingskosten	€ 673.000	€ 621.000	€ 52.000
VAT - Kosten	€ 558.000	€ 579.000	€ -21.000
Overige Kosten	€ 47.000	€ 53.000	€ -6.000
Hoofdplanstructuur	€ -	€ -	
Financieringskosten	€ 120.000	€ 112.000	€ 8.000
Niet-verrekenbare BTW	€ -	€ -	
Genomen Winst	€ -	€ -	
Kosten nominaal	€ 10.413.000	€ 10.395.000	€ 18.000
Kosten	Zomemota 2022	Zomemota 2023	Vershil
Woningbouw	€ 6.371.000	€ 6.371.000	€ -
Niet-woningbouw	€ -	€ -	€ -
Niet-commerciële voorzieningen	€ 3.197.000	€ 3.150.000	€ -47.000
Opbrengsten nominaal	€ 9.568.000	€ 9.520.000	€ -48.000
Saldo	2022	2023	
Nominaal	€ -844.000	€ -875.000	€ -31.000
rente	€ -10.000	€ -12.000	
Netto contante waarde	€ -888.000	€ -859.000	€ 29.000
Saldo op eindwaarde	€ -942.000	€ -894.000	€ 48.000

Verschillenverklaring

Het slopen en bouwrijp maken is nagenoeg afgerond. Per saldo is de verslechtering € 78.000,-, als gevolg van het moeten verwijderen van funderingsresten en een lichte vervuiling. De aanbesteding van woonrijp maken is gunstig uitgevallen, wat tot een meevaller heeft geleid. Alleen het groen moet nog aanbesteed worden. De meevaller bij de planontwikkelingskosten is voornamelijk toe te rekenen aan dat er minder inzet benodigd was dan begroot in 2022. Voor de VAT kosten was meer budget benodigd.

Risico's en kansen

Er zijn geen noemenswaardige kansen en/of risico's meer.

4.5 Nijverheidscentrum

kosten	Zomemota 2022	Zomemota 2023	Vershil
Verwerving	€ 1.439.000	€ 1.439.000	€ -
Sloopkosten	€ -	€ -	€ -
Bouwrijp maken	€ 135.000	€ 143.000	€ -8.000
Woonrijp maken	€ 177.000	€ 192.000	€ -15.000
Planontwikkelingskosten	€ 181.000	€ 181.000	€ -
VAT-Kosten	€ 20.000	€ 20.000	€ -
Overige Kosten	€ 25.000	€ 25.000	€ -
Hoofdplanstructuur	€ -	€ -	€ -
Financieringskosten	€ 156.000	€ 158.000	€ -2.000
Genomen Winst	€ 1.044.000	€ 1.044.000	€ -
kosten Nominaal	€ 3.177.000	€ 3.201.000	€ -25.000
Opbrengsten	Zomemota 2022	Zomemota 2023	Vershil
Woningbouw	€ 3.505.000	€ 3.541.000	€ 36.000
Niet-Woningbouw	€ 6.000	€ 6.000	€ -
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 3.511.000	€ 3.547.000	€ 36.000
Saldo			
Nominaal	€ 334.000	€ 346.000	€ 12.000
Rente	€ -2.000	€ 1.000	€ 3.000
NCW	€ 322.000	€ 337.000	€ 15.000
Saldo op eindwaarde	€ 329.000	€ 344.000	€ 15.000

Verschillenverklaring

Deze grondexploitatie is met een jaar verlengd. In 2021 stonden de twee laatste kavels gepland voor verkoop. Een van de kavels is begin 2022 getransporteerd. De bij verkoop geldende marktwaarde is hoger gebleken dan ingeschat wat voor een positief effect zorgt. De laatste kavel heeft vertraging opgelopen door een hoger beroep tegen de omgevingsvergunning. Naar verwachting gaat het transport van het kavel dit jaar plaatsvinden en kunnen de laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken worden uitgevoerd, waarna de grondexploitatie wordt afgesloten. Verder zijn de kosten voor bouw- en woonrijpmaken geïndexeerd, wat zorgt voor een negatief effect.

Risico's

Mocht de bouwvergunning niet verstrekt worden, dan zal deze opnieuw op de markt worden gebracht. Dit kan tot vertraging leiden.

4.6 Swanladriehoek

De verantwoording van dit project is in twee delen gesplitst zijnde Swanladriehoek en 't Verlaat en Zevenster. Dit op basis van de twee stedenbouwkundige plannen die begin 2022 zijn vastgesteld.

Swanladriehoek

kosten	Zomemota 2022	Zomemota 2023	Vershil
Verwerving	€ 9.218.000	€ 9.292.000	€ -73.000
Sloopkosten	€ -	€ -	€ -
Bouwrijp maken	€ 3.303.000	€ 3.451.000	€ -148.000
Woonrijp maken	€ 5.849.000	€ 5.473.000	€ 376.000
Planontwikkelingskosten	€ 1.448.000	€ 1.513.000	€ 21.000
VAT-Kosten	€ 1.030.000	€ 1.075.000	€ -45.000
Overige Kosten	€ 179.000	€ 539.000	€ -360.000
Hoofdplanstructuur	€ 78.000	€ 87.000	€ -
Financieringskosten	€ -	€ 3.000	€ -3.000
Genomen Winst	€ 3.000	€ 2.000	€ -
kosten Nominaal	€ 21.108.000	€ 21.435.000	€ -232.000
Opbrengsten			
Woningbouw	€ 17.595.000	€ 17.889.000	€ 294.000
Niet-Woningbouw	€ 3.049.000	€ 4.411.000	€ 1.362.000
Overige opbrengsten	€ 124.000	€ 134.000	€ 11.000
Totaal	€ 20.768.000	€ 22.434.000	€ 1.667.000
Saldo			
Nominaal	€ -342.000	€ 993.000	€ 1.335.000
Rente	€ -228.000	€ -181.000	€ 48.000
NCV	€ -783.000	€ 542.000	€ 1.325.000
Saldo op eindwaarde	€ -864.000	€ 598.000	€ 1.463.000

Verschillenverklaring

In 2022 is het bestemmingsplan vastgesteld en begin 2023 is het onherroepelijk geworden. In 2022 zijn de plannen nader uitgewerkt, waaronder onderzoeken met betrekking tot de voorbelasting. In zowel het sportdeel als het woningbouwdeel is gebleken dat er meer voorbelasting nodig is dan vorig jaar ingeschat. Daarnaast zijn de kosten voor het aanpassen van de Swanlaweg nu meegenomen. De hoge kostenstijging heeft ook een negatief effect. Door op andere posten te bezuinigen zijn deze tegenvallers echter opgevangen. Vorig jaar werden alle tegenvallers al genoemd als risico.

Bij het sportpark worden de hogere kosten doorberekend naar de grondprijs waarvoor de grond uiteindelijk op de balans wordt gebracht, waardoor er sprake is van een meevaller van

bijna € 1,4 miljoen. Dit heeft wel gevolgen voor het investeringskrediet voor sport op de Swanladriehoek.

De meevaller bij opbrengsten woningbouw betreffen de indexatie, conform contract. Bij overige opbrengst is de subsidie uit de knelpuntenpot van Provincie Zuid-Holland opgenomen.

Risico's en kansen

Risico's

- Vervallen provinciale subsidie door vertraging als gevolg van verslechterende woningmarkt;
- Stijgende bouwkosten;
- Niet verrekenbare btw wordt niet vergoed via SPUK-regeling;
- Personele wisselingen en personeelstekort.

Van 't Verlaat en Zevenster

kosten	Zomernota 2022	Zomernota 2023	Vershil
Verwerving	€ 4.870.000	€ 5.296.000	€ -426.000
Sloopkosten	€ 524.000	€ 585.000	€ -60.000
Bouwrijp maken	€ 1.380.000	€ 1.551.000	€ -170.000
Woonrijp maken	€ 2.698.000	€ 3.092.000	€ -394.000
Planontwikkelingskosten	€ 1.038.000	€ 990.000	€ 48.000
VAT-Kosten	€ 1.166.000	€ 795.000	€ 371.000
Overige Kosten	€ 236.000	€ 273.000	€ -37.000
Hoofdplanstructuur	€ -	€ -	€ -
Financieringskosten	€ -	€ 5.000	€ -5.000
Genomen Winst	€ -	€ -	€ -
kosten Nominaal	€ 11.912.000	€ 12.587.000	€ -673.000
Opbrengsten			
Woningbouw	€ 10.347.000	€ 10.714.000	€ 367.000
Niet-Woningbouw	€ 1.880.000	€ 2.092.000	€ 212.000
Overige opbrengsten	€ -	€ 125.000	€ 125.000
Totaal	€ 12.227.000	€ 12.931.000	€ 704.000
Saldo			
Nominaal	€ 314.000	€ 344.000	€ 30.000
Rente	€ -215.000	€ -141.000	€ 74.000
NCW	€ 124.000	€ -722.000	€ -845.000
Saldo op eindwaarde	€ 136.000	€ -797.000	€ -933.000

Verschillenverklaring

Met VV Groenenweg is nog geen overeenstemming bereikt. Het laatste bod, gebaseerd op onafhankelijke taxatie en advies evenals de indexatie met CPI is verwerkt in voorliggende actualisatie. Deze valt veel hoger uit dan vorig jaar ingeschat.

De verschillen met betrekking tot sloop, bouwrijp maken en woonrijp maken zijn voornamelijk toe te rekenen aan indexatie. Bij de uitwerking van de plannen van het 't Verlaat zijn daarnaast nog wat kleine kostenposten toegevoegd (zoals bijvoorbeeld een tijdelijke voorziening voor riool).