



Raadsvoorstel

Onderwerp

Raadsvoorstel Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2025

Registratienummer

R25.000052

Raadsvergadering

24/06/2025

Portefeuillehouder

D.A. de Haas

Behandelend ambtenaar

A. Joost / P. van Hattum

Datum

15/05/2025

Bijlagen

2

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Bijgaand treft u het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2025 aan. Dit document is onderdeel van de doorontwikkeling van het PRO, waarover u via een informatienota (Z25.000600) bent geïnformeerd. Het MPG 2025 ziet enerzijds op de financiële verantwoording over 2024, zoals die ook in de jaarrekening 2024 is verwerkt. Anderzijds kijkt het MPG 2025 vooruit naar ontwikkelingen in komende jaren. In dat kader worden enkele expliciete financiële voorstellen aan uw raad gedaan. Alle financiële voorstellen vinden hun uitwerking binnen het stelsel van het grondbedrijf. De Algemene Dienst wordt hier niet door geraakt.

Beslispunten

1. Vaststellen van het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2025 (A25.001542), als nadere toelichting op de jaarstukken 2024.

Voorstellen uit het MPG aangaande jaarschijf 2024, zoals deze in de concept jaarrekening en jaarstukken 2024 zijn verwerkt.

2. Instemmen met het afsluiten van de volgende projecten per 31/12/2024;
 - a. Afsluiten van de volgende grondexploitaties bij de jaarrekening 2024: Nijverheidscentrum, Sportpark 't Lage, Zelling Onderneming en Stevenstraat
 - b. Afsluiten van de volgende projecten bij de jaarrekening 2024, waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt: Hoogspanningsstation Zuidplaspolder.
 - c. Afsluiten van de volgende exploitatiebudgetten bij de jaarrekening 2024: Gebiedspaspoort Moordrecht
3. Vaststellen van de geactualiseerde begrotingen van de Grondexploitaties per 1 januari 2025.
4. Overschrijdingen van jaarschijf 2024 binnen projecten (totaal € 150.775) ten laste brengen van de reserve Grondexploitaties;
 - a. Ten laste brengen van de Reserve Grondexploitaties bij de jaarrekening 2024: Overschrijding van de projectbudgetten gemeente een faciliterende rol neemt en nagekomen lasten van reeds afgesloten plannen bij het PRO 2024 (€ 50.305) bij de jaarrekening 2024.
 - b. Ten laste brengen van de Reserve Grondexploitaties bij de jaarrekening 2024: de volgende projectbudget overschrijdingen; Gebiedspaspoort Moordrecht, Posthuis, Studie Transformatiegebieden en nagekomen lasten in jaarschijf 2024 van reeds afgesloten projecten (€ 100.470).



Voorstellen uit het MPG aangaande jaarschijf 2025-2028 en vaststellen van bijbehorende begrotingswijziging (A25.001679).

5. Instemmen met het overhevelen van restant budgetten (totaal € 2.048.998) van 2024 naar 2025;
 - a. De verwachten lasten voor projecten waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt en de te verwachten baten op basis van de overeenkomsten (beide € 553.176) toe te voegen aan de begroting van 2025. Het effect hiervan op de begroting is saldo neutraal.
 - b. De reeds beschikbaar gestelde budgetten, indien nog niet benut, opnieuw beschikbaar te stellen in 2025 (€ 1.495.823). Daarbij ook, in lijn met eerdere besluitvorming, de onttrekking van de dekkingsbron (BIP) toevoegen aan de begroting.
6. Instemmen met (administratieve) correcties n.a.v. eerdere besluiten;
 - a. Aanpassen van de dekkingsbron van de reservering voor de cofinanciering van het NPLG (€ 1,5 mln.) naar BIP - onderdeel investeringsfonds PRO.
 - b. Onttrekking van de BIP ten gunste van de reserve Grondexploitatie (€ 149.734) in 2025, om volledige aansluiting met het investeringsfonds PRO en de gemaakt projectbesluiten te krijgen. Deze verschuiving tussen de reserves is voor Grondbedrijf als geheel budgettair neutraal.
7. Instemmen met het beschikbaar stellen van aanvullende projectbudgetten;
 - a. Instemmen met een investeringskrediet ten behoeve van een duiker onder de Knibbelweg-Oost ter hoogte van Zevenhuizen-Zuid (€ 150.000). Hiervoor een onttrekking te doen van de BIP, onderdeel bovenwijkse voorzieningen, ten gunste van de kapitaallastenreserve.
 - b. Instemmen met een reservering (€ 615.000) in de BIP, onderdeel bovenwijkse voorzieningen voor de ontsluiting van de Kibbelweg-Oost (VRI N219). Hier staat een gecontracteerd bijdrage van de ontwikkelaar tegen over.
 - c. Instemmen met het verhogen van het voorbereidingskrediet 's Gravenweg 16 (IVA) (€ 56.000) en deze onder het 'revolving-fund' te brengen.
 - d. Omzetten van de reeds gevoteerde restant budgetten (baten en lasten) van het project Nieuwerkerk-Noord naar een IVA Nieuwerkerk-Noord (€ 100.000) en deze onder het revolving-fund te laten vallen.
 - e. In te stemmen met de onttrekking van de BIP onderdeel sociaal Bouwen ten gunste van de reserve Grondexploitatie (€ 112.292) voor het voorziene tekort van de grondexploitatie Rehobothschool.
 - f. Beschikbaar stellen van een aanvullend budget voor het project Beth San (€ 15.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.
 - g. Instemmen met een aanvullend budget voor het project Posthuis (€ 50.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.
 - h. Instemmen met een aanvullend budget, voor het project Transformatiegebieden (€ 30.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.
 - i. Instemmen met een aanvullend budget voor de Visie Ringvaart (€ 40.000), ten laste van de BIP, onderdeel Bovenwijkse voorzieningen.



8. Vaststellen van bijbehorende begrotingswijziging (A25.001679).

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Tijdens de raadsbehandeling van het Perspectief Ruimtelijke Opgaven (PRO) op 9 juli 2024 heeft uw raad aangegeven dat het PRO omvangrijk is en veel behandeltijd vraagt, zeker in combinatie met de jaarrekening en de Zomernota. Het college heeft u toegezegd om het PRO te evalueren en te kijken naar verbetering, rekening houdend met de opmerkingen van de gemeenteraad. Begin maart 2025 presenteerde het college een informatienota aan de raad (Z25.000600) over hoe de drie hoofdonderdelen van het PRO vanaf 2025 aantrekkelijker aangeboden kunnen worden:

1) Voortgangsrapportages

Vanaf zomer 2025 wordt projectinformatie en voortgang digitaal beschikbaar via een webapplicatie. Voorheen ontving u deze informatie bij het PRO in juli, nu krijgt u en de lokale samenleving gedurende het hele jaar toegang. We gebruiken een herkenbaar format voor projecten binnen gebiedsontwikkeling en openbare ruimte. Projectinformatie wordt elk halfjaar bijgewerkt: in het tweede en vierde kwartaal. Daarnaast organiseren we nu tweemaal per jaar een PRO-markt voor raadsleden: vóór de Jaarrekening en Zomernota, en vóór de Programmabegroting en Najaarsnota.

2) Financiële verantwoording

Vanaf de zomer van 2025 biedt het college financiële verantwoording in een Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) aan, vergelijkbaar met eerdere rapportages. Het voorstel dat nu voorligt betreft dit onderdeel. Het MPG is openbaar en verschijnt jaarlijks als bijlage bij de Jaarrekening. In dit MPG verantwoorden we de financiële status van de activiteiten (waaronder grondexploitatie), de voorbereidingskredieten, de strategische verwervingen, de voorzieningen en de reserves voor gebiedsontwikkeling. Voor een meer uitgebreide inhoudelijke stand van zaken verwijzen we naar de voortgangsrapportages. De verantwoording van investeringsprojecten in de openbare ruimte vindt plaats in programma 5 van de Jaarrekening. Ook in het PRO was dat al het geval.

3) Strategisch kader en opmaat naar bestuurlijke prioritering

Vanaf 2026 wordt er gestreefd naar een jaarlijks zelfstandig strategisch document waarin bestuurlijke ambities worden afgezet tegen de handelingsruimte (beleidsmatig, financieel en qua capaciteit). Hierbij is het belangrijk om verbanden tussen ambities te leggen, concrete keuze-opties te benoemen en deze zorgvuldig voor te bereiden. In 2025 koppelt het college de strategische keuzes en bestuurlijke prioritering aan de Zomernota 2025 en het traject 'Inzicht in wendbaarheid'.

De nieuwe opzet ondersteunt zowel de behoeften van de gemeenteraad als de doelstellingen van het college en de ambtelijke organisatie. Na de raadsvergadering over de Programmabegroting 2026-2029 (november 2025) organiseert het college een gelegenheid om uw ervaringen met de nieuwe werkwijze te delen.



- **Argumenten**

1. Vaststellen van het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2025 (A25.001542), als nadere toelichting op de jaarstukken 2024.

Ter onderbouwing van de jaarstukken 2024 is dit MPG 2025 opgesteld. De financiële resultaten van de projecten in het Grondbedrijf hebben effect op de standen van verschillende reserves. De noodzakelijke boekingen voor 2024 zijn reeds verwerkt in de concept jaarstukken 2024. Daarnaast geeft het MPG een doorkijk voor de komende jaren, ook deze zijn verwerkt in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening 2024.

2a.1 Afsluiten van de volgende grondexploitaties bij de jaarrekening 2024: Nijverheidscentrum, Sportpark 't Lage, Zelling Onderneming en Stevenstraat.

Een viertal grondexploitaties zijn conform de gestelde kaders uitgevoerd en kunnen worden afgesloten. De resultaten worden verrekend met de getroffen voorziening of de winst wordt gestort in de reserve Grondexploitaties. Voor deze afgesloten grondexploitaties wordt wel een beperkte voorziening getroffen voor nakomende lasten.

2b.1 Afsluiten van de volgende projecten bij de jaarrekening 2024, waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt: Hoogspanningsstation Zuidplaspolder.

Het project Hoogspanningsstation Zuidplaspolder kan worden afgesloten bij de jaarrekening 2024. Inzet voor het project is afgerond en de exploitatiebijdrage zijn ontvangen.

2c.1 Afsluiten van de volgende exploitatiebudgetten bij de jaarrekening 2024: Gebiedspaspoort Moordrecht

Het product gebiedspaspoort Moordrecht is in 2024 vastgesteld en het beschikbaar gestelde budget om het product te maken is benut. De uitvoeringsbudgetten gekoppeld aan de besluitvorming van het gebiedspaspoort worden niet afgesloten, het afsluiten betreft enkel het budget voor het opstellen van het gebiedspaspoort zelf.

3. Vaststellen van de geactualiseerde begrotingen van de Grondexploitaties per 1 januari 2025.

Elk jaar worden ten behoeve van de jaarrekening, conform regelgeving, de grondexploitaties geactualiseerd. Dit levert een geactualiseerde grondexploitatie berekening op waar bij positieve grondexploitaties (tussentijds) winst genomen moet worden en voor negatieve grondexploitaties een voorziening moet worden getroffen / bijgesteld.

4. Overschrijdingen van jaarschijf 2024 binnen projecten (totaal € 150.775) ten laste brengen van de reserve Grondexploitaties

Voor projecten waarbij meer lasten zijn gemaakt dan verhaald op een ontwikkelaar (bij faciliterend grondbeleid) of beschikbaar gesteld in eerdere besluitvorming, is het noodzakelijk de gemaakte kosten bij de jaarrekening anderzijds te dekken. Dit gaat om nakomende lasten voor reeds afgesloten plannen bij het PRO 2024 en vijf lopende projecten (totaal € 150.775). Voor projecten binnen de portefeuille van het grondbedrijf is wordt de reserve Grondexploitaties hiervoor gebruikt.

5. Instemmen met het overhevelen van restant budgetten van 2024 naar 2025

Voor de verschillende projecten waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt en projecten met exploitatiebudgetten, zijn niet alle budgetten van 2024 benut. Deze zijn in 2024 niet formeel overgeheveld naar 2025. Voorgesteld wordt om deze onbenutte middelen (totaal € 2.048.998) in 2025



opnieuw toe te voegen aan de begroting, inclusief de reeds vastgestelde dekking.

6.a Instemmen met (administratieve) correcties n.a.v. eerdere besluiten; Aanpassen van de dekkingsbron van de reservering voor de cofinanciering van het NPLG (€ 1,5 mln.) naar BIP - onderdeel investeringsfonds PRO.

De reservering voor de cofinanciering van het NPLG (Transitie Restveengebied) is op basis van een besluit bij het PRO 2023 gevormd. Voorgesteld bij dit MPG wordt om de dekking van deze cofinanciering te corrigeren van het onderdeel bovenwijkse voorzieningen naar het onderdeel Investeringsfonds PRO in de BIP. Dit is meer in lijn met de doelen van beide onderdelen van de BIP.

6.b Instemmen met (administratieve) correcties n.a.v. eerdere besluiten; Onttrekking van de BIP ten gunste van de reserve Grondexploitatie (€ 149.734) in 2025, om volledige aansluiting met het investeringsfonds PRO en de gemaakt projectbesluiten te krijgen. Deze verschuiving tussen de reserves is voor Grondbedrijf als geheel budgettair neutraal.

Bij dit MPG voorgesteld om een onttrekking van de BIP ten gunste van de reserve Grondexploitatie te doen (€ 150.000), om het onderdeel Investeringsfonds PRO sluitend te laten zijn. In de afgelopen jaren is gekozen voor het muteren van afgeronde bedragen en werden onbenutte middelen niet altijd teruggeboekt naar de reserve Grondexploitatie, waardoor de aansluiting met de onderliggende raadsbesluiten niet volledig is. Dat wordt nu gerepareerd.

7.a Instemmen met een investeringskrediet ten behoeve van een duiker onder de Knibbelweg-Oost ter hoogte van Zevenhuizen-Zuid (€ 150.000). Hiervoor een onttrekking de doen van de BIP, onderdeel bovenwijkse voorzieningen, ten gunste van de kapitaallastenreserve.

Om een verplichting na te komen met het Hoogheemraadschap moet er een duiker onder de Knibbelweg-Oost aangelegd worden ter hoogte van Zevenhuizen-Zuid. Deze kosten kunnen niet meer verhaald worden op de ontwikkeling Knibbelweg-Oost of Zevenhuizen-Zuid. Voorgesteld wordt om deze investering te dekking door een onttrekking van de BIP, onderdeel bovenwijkse voorziening.

7.b Instemmen met een reservering (€ 615.000) in de BIP, onderdeel bovenwijkse voorzieningen voor de ontsluiting van de Knibbelweg-Oost (VRI N219). Hier staat een gecontracteerd bijdrage van de ontwikkelaar tegen over.

In de overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar van de Knibbelweg-Oost zijn afspraken gemaakt over de bijdrage van het project aan de ontsluiting op de N219. Hiervoor is een exploitatiebijdrage opgenomen. In afwachting op een investeringsvoorstel voor de VRI N219 wordt dit bedrag saldo neutraal opgevoerd in de begroting.

7.c Instemmen met het verhogen van het voorbereidingskrediet 's Gravenweg 16 (IVA) (€ 56.000) en deze onder het 'revolving-fund' te brengen.

De raad heeft in het verleden al een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de *planvorming* van de 's Gravenweg 16 (IVA). In het PRO 2022 (light) is hiervoor een budget aangevraagd ter hoogte van € 175.000 waarvan per ultimo 2024 totaal € 131.000 is uitgegeven. Door gebrek aan marktinteresse moest de gemeente heroriënteren op een alternatieve invulling. Dit proces duurde langer dan verwacht, waardoor nu een aanvullend voorbereidingskrediet van € 56.000 nodig is. Na een positief besluit van de Raad is er daarmee voor 2025 in totaal € 100.000 beschikbaar. Het uitgangspunt is dat de hiervoor genoemde voorbereidingskosten, net als de boekwaarde van 's Gravenweg 16 worden terugverdiend door verkoop van het object.



7.d Omzetten van de reeds gevoteerde restant budgetten (baten en lasten) van het project Nieuwerkerk-Noord naar een IVA Nieuwerkerk-Noord (€ 100.000) en deze onder het revolving-fund te laten vallen.

Voor het project Nieuwerkerk-Noord zijn eerder budgetten toegekend door de raad en beschikbaar gesteld binnen de BIP (onderdeel investeringsfond PRO). Onderdeel van de vastgestelde bestedingsruimte is bovendien een ingeschat bedrag van € 100.000, dat op een later moment terug zou moeten vloeien naar de BIP: hetzij via kostenverhaal op de ontwikkelaars, hetzij via subsidies of hetzij via inbreng in een actieve grondexploitatie. Voorgesteld wordt om deze bestedingsruimte per 1-1-2025 om te zetten naar een regulier voorbereidingskrediet (IVA) en om het project ook als zodanig te verantwoorden. Daarmee brengen we het project weer binnen de kaders van het bestaande financiële instrumentarium 'revolving fund', hetgeen meer recht doet aan de aard van de werkzaamheden. Deze voorgestelde wijziging heeft geen effect op het exploitatiesaldo, omdat het uitgangspunt blijft dat deze kosten op termijn worden gedekt.

7.e In te stemmen met de onttrekking van de BIP onderdeel sociaal Bouwen ten gunste van de reserve Grondexploitatie (€ 112.292) voor het voorziene tekort van de grondexploitatie Rehobothschool.

Een deel van het nadelige resultaat van de Grondexploitatie Rehobothschool kan opgevangen worden binnen bestaande gemeentelijke kaders uit de reserve sociale woningbouw, aangezien het project voor een belangrijk deel uit sociale huur bestaat (> 30%). Voorgesteld wordt om een deel van het voorzienbare tekort te dekken door een onttrekking uit de BIP – onderdeel sociaal bouwen.

7.f Beschikbaar stellen van een aanvullend budget voor het project Beth San (€ 15.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.

Voorgesteld wordt om voor 2025 aanvullende middelen (€ 15.000) beschikbaar te stellen voor het project Beth-San. De reeds beschikbaar gestelde middelen uit het PRO 2022 en PRO 2023 (€ 50.000) zijn volledig benut. Onder andere voor het opstellen van diverse informatienota's richting de Raad is er meer ambtelijke inzet noodzakelijk geweest dan vooraf ingeschat. Aanvullende middelen zijn noodzakelijk om het project af te ronden in 2025.

7.g met een aanvullend budget voor het project Posthuis (€ 50.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.

Zoals toegezegd is een verkenner ingezet voor het onderzoeken van de voorwaarden waaronder het Posthuis zo snel mogelijk tot ontwikkeling kan worden gebracht. Het is de intentie dat de uitkomst van deze verkenning voor zowel de gemeente als de eigenaar leidt tot een realistische oplossingsrichting. Hiervoor is een aanvullend budget noodzakelijk van € 50.000.

7.h Instemmen met een aanvullend budget, voor het project Transformatiegebieden (€ 30.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.

Het onderzoek naar ontwikkelmogelijkheden in het dorpshart Zevenhuizen locatie Hubo t/m Voorbrood, heeft in 2024 verschillende ontwikkelscenario's opgeleverd. Dit als uitwerking van het gebiedspaspoort Zevenhuizen. Eind december 2024 zijn de ontwikkelmogelijkheden met directe stakeholders van het centrum Zevenhuizen besproken. Op basis van dit constructieve overleg zijn de ambities en doelen geformuleerd. In 2025 wordt gewerkt aan het formaliseren van deze samenwerking en zal de raad worden geïnformeerd over voortgang en vervolgstappen. Hiervoor is een additioneel budget van € 30.000 nodig.



7.i Instemmen met een aanvullend budget voor de Visie Ringvaart (€ 40.000), ten laste van de BIP, onderdeel Bovenwijkse Voorzieningen.

In 2023 zijn kosten ten laste van het beschikbare budget Visie Ringvaart geboekt, die niet bij dit project horen. Omdat deze middelen wel noodzakelijk zijn om de visie volledig op te stellen, wordt voorgesteld om de bestedingsruimte te corrigeren door een aanvullend budget van € 40.000 beschikbaar te stellen ten laste van de BIP (onderdeel Bovenwijkse Voorzieningen).

8. Vaststellen van bijbehorende begrotingswijziging (A25.001679).

Om alle voorgestelde besluiten juist te verwerken in de begroting dient de bijbehorende begrotingswijziging vastgesteld en verwerkt te worden.

- **Kanttekeningen**

Geen

Beoogd effect

Met deze doorontwikkeling van het PRO komen wij tegenmoet aan de wens van de raad om informatie gerichter en waar het kan meer gespreid te ontvangen. Bovendien bestond de wens om meer openbaarheid van informatie.

Dit MPG schetst de huidige stand van de reserves en voorzieningen binnen het grondbedrijf en geeft een overzicht naar toekomstige ontwikkeling hiervan. Enerzijds wordt hiermee de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening 2024 uitgebreid toegelicht. Anderzijds geeft het de raad belangrijke financiële context bij het beoordelen van mogelijke ruimtelijke initiatieven in de toekomst.

Wettelijk kader

Het MPG wordt opgesteld conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV-regelgeving), anticipeert op de omgevingswet en houdt rekening met het Didam-arrest.

Beleidskader

Omgevingsvisie Zuidplas 2040, Coalitieakkoord 2022-2026, Programmabegroting 2025-2028

Financiën

De voorstellen voor inzet van middelen vanuit de reserve Grondexploitatie en de Bestemmingsreserve Investeringsfonds PRO zijn verwerkt in het verloop van de reserves en passend. Het meerjarige verloop van de reserve Grondexploitatie blijft positief na verwerking van alle raadsvoorstellen met een financieel effect.

Communicatie / participatie

De participatie rondom opgaven en projecten vindt plaats op opgave- en projectniveau, niet op het niveau van het MPG.

Het MPG 2025 is als financiële toelichting op de jaarrekening 2024 een openbaar stuk.

De inhoudelijke status en voortgang van de projecten en activiteiten worden via een webapplicatie openbaar ontsloten en twee keer per jaar geactualiseerd. Raadsleden hebben daarnaast de gelegenheid om over deze voortgang twee keer per jaar uitgebreid vragen te stellen aan behandelende ambtenaren. Hiervoor wordt voor de jaarrekening en voor de begroting een interne PRO-markt georganiseerd.

Aanpak



Dit MPG is onderdeel van de doorontwikkeling van het PRO, zoals die naar wens van de raad door het college is toegezegd. In het najaar van 2025 zal een evaluatie met de raad plaatsvinden om ervaringen over deze doorontwikkeling te delen en om eventuele wensen voor aanpassingen te inventariseren.

Inclusie

Voorheen deden wij de financiële verantwoording in de geheime bijlage van het PRO. Het MPG is nu een openbaar stuk. Daardoor wordt de financiële verantwoording van de activiteiten binnen het grondbedrijf transparanter en toegankelijker voor de inwoners.

Bijlagen:

1. Meerjarenperspectief Grondbedrijf (A25.001542)
2. Begrotingswijziging (A25.001679)

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

M. Burgmans
gemeentesecretaris



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **20 mei 2025**;

gelet op artikelen van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV);

besluit:

1. Vaststellen van het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2025 (A25.001542), als nadere toelichting op de jaarstukken 2024.
2. Instemmen met het afsluiten van de volgende projecten per 31/12/2024;
 - a. Afsluiten van de volgende grondexploitaties bij de jaarrekening 2024: Nijverheidscentrum, Sportpark 't Lage, Zelling Onderneming en Stevenstraat
 - b. Afsluiten van de volgende projecten bij de jaarrekening 2024, waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt: Hoogspanningsstation Zuidplaspolder.
 - c. Afsluiten van de volgende exploitatiebudgetten bij de jaarrekening 2024: Gebiedspaspoort Moordrecht
3. Vaststellen van de geactualiseerde begrotingen van de Grondexploitaties per 1 januari 2025.
4. Overschrijdingen van jaarschijf 2024 binnen projecten ten laste brengen van de reserve Grondexploitaties;
 - a. Ten laste brengen van de Reserve Grondexploitaties bij de jaarrekening 2024: Overschrijding van de projectbudgetten gemeente een faciliterende rol neemt en nagekomen lasten van reeds afgesloten plannen bij het PRO 2024 (€ 50.305) bij de jaarrekening 2024.
 - b. Ten laste brengen van de Reserve Grondexploitaties bij de jaarrekening 2024: de volgende projectbudget overschrijdingen; Gebiedspaspoort Moordrecht, Posthuis, Studie Transformatiegebieden en nagekomen lasten in jaarschijf 2024 van reeds afgesloten projecten (€ 100.470).
5. Instemmen met het overhevelen van restant budgetten van 2024 naar 2025;
 - a. De verwachten lasten voor projecten waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt en de te verwachten baten op basis van de overeenkomsten (beide € 553.176) toe te voegen aan de begroting van 2025. Het effect hiervan op de begroting is saldo neutraal.
 - b. De reeds beschikbaar gestelde budgetten, indien nog niet benut, opnieuw beschikbaar te stellen in 2025. Daarbij ook, in lijn met eerdere besluitvorming, de onttrekking van de dekkingsbron (BIP) toevoegen aan de begroting.
6. Instemmen met (administratieve) correcties n.a.v. eerdere besluiten;
 - a. Aanpassen van de dekkingsbron van de reservering voor de cofinanciering van het NPLG (€ 1,5 mln.) naar BIP - onderdeel investeringsfonds PRO.
 - b. Onttrekking van de BIP ten gunste van de reserve Grondexploitaties (€ 149.734) in 2025, om volledige aansluiting met het investeringsfonds PRO en de gemaakt projectbesluiten te krijgen. Deze verschuiving tussen de reserves is voor Grondbedrijf als geheel budgettair neutraal.
7. Instemmen met het beschikbaar stellen van aanvullende projectbudgetten;
 - a. Instemmen met een investeringskrediet ten behoeve van een duiker onder de Knibbelweg-Oost ter hoogte van Zevenhuizen-Zuid (€ 150.000). Hiervoor een onttrekking te doen van de BIP, onderdeel bovenwijkse voorzieningen, ten gunste van de kapitaallastenreserve.



-
- b. Instemmen met een reservering (€ 615.000) in de BIP, onderdeel bovenwijkse voorzieningen voor de ontsluiting van de Kibbelweg-Oost (VRI N219). Hier staat een gecontracteerd bijdrage van de ontwikkelaar tegen over.
 - c. Instemmen met het verhogen van het voorbereidingskrediet 's Gravenweg 16 (IVA) (€ 56.000) en deze onder het 'revolving-fund' te brengen.
 - d. Omzetten van de reeds gevoteerde restant budgetten (baten en lasten) van het project Nieuwerkerk-Noord naar een IVA Nieuwerkerk-Noord (€ 100.000) en deze onder het revolving-fund te laten vallen.
 - e. In te stemmen met de onttrekking van de BIP onderdeel sociaal Bouwen ten gunste van de reserve Grondexploitatie (€ 112.292) voor het voorziene tekort van de grondexploitatie Rehobothschool.
 - f. Beschikbaar stellen van een aanvullend budget voor het project Beth San (€ 15.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.
 - g. Instemmen met een aanvullend budget voor het project Posthuis (€ 50.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.
 - h. Instemmen met een aanvullend budget, voor het project Transformatiegebieden (€ 30.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.
 - i. Instemmen met een aanvullend budget voor de Visie Ringvaart (€ 40.000), ten laste van de BIP, onderdeel Bovenwijkse voorzieningen.
8. Vaststellen van bijbehorende begrotingswijziging (A25.001679).

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24/06/2025

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

M.L. Engelsman

J.F. Weber



gemeente
Zuidplas

Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2025

Gemeente Zuidplas

A25.001542

Raadsvergadering 24 juni 2025

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Doorontwikkeling van het PRO	3
1.2 Doel en functie van het MPG/PRO.....	4
1.3 Besluitvorming	4
1.4 Leeswijzer.....	5
2. Hoe werkt het grondbedrijf.....	6
2.1 De taak van het grondbedrijf	6
2.2 Stelsel van reserves en voorzieningen binnen het grondbedrijf	7
2.3 Het budgetrecht van de raad	11
3. Financiële toelichting op de reserves en voorzieningen	12
3.1 Reserve Grondexploitatie	12
3.2 Bestemmingsreserve Investeringsfonds PRO (BIP)	15
3.3 Voorzieningen.....	20
3.4 Financiële instrumenten	21
4. Financiële toelichten op projecten en activiteiten	23
4.1 Strategische verwervingen (MVA's)	23
4.2 Voorbereidingskredieten (IVA's).....	24
4.3 Grondexploitatie.....	27
4.4 Facilitair Grondbeleid.....	35
4.5 Exploitatiebudgetten	37
5. Risicoanalyse en weerstandsvermogen grondbedrijf.....	40
Bijlage 1 - Overzicht gevraagde besluiten	43
Bijlage 2 - Afkortingen	44

1. Inleiding

1.1 Doorontwikkeling van het PRO

Tijdens de raadsbehandeling van het Perspectief Ruimtelijke Opgaven (PRO) op 9 juli 2024 complimenteerde de raad het college en gaven enkele fracties suggesties voor doorontwikkeling. De raad merkte op dat het document omvangrijk is en veel tijd vraagt, zeker in combinatie met andere grote stukken zoals de Jaarrekening en de Zomernota. Het presidium vroeg eerder of het mogelijk was om een ander behandelmoment te kiezen, maar dit bleek moeilijk vanwege de wettelijk verplichte actualisatie van de grondexploitaties in combinatie met de jaarstukken van een gemeente. Het college beloofde het PRO te evalueren en te kijken naar verbetering, rekening houdend met de opmerkingen van de gemeenteraad. Begin maart 2025 presenteerde het college een informatienota aan de raad (Z25.000600) over hoe de drie hoofdonderdelen van het PRO vanaf 2025 aantrekkelijker aangeboden kunnen worden:

1) Voortgangsrapportages

Vanaf zomer 2025 wordt projectinformatie en voortgang digitaal beschikbaar via ArcGIS. Voorheen ontving u deze informatie bij het PRO in juli, nu krijgt u en de lokale samenleving gedurende het hele jaar toegang. We gebruiken een herkenbaar format voor projecten binnen gebiedsontwikkeling en openbare ruimte. Projectinformatie wordt elk halfjaar bijgewerkt: in het tweede en vierde kwartaal. Daarnaast organiseren we tweemaal per jaar een PRO-markt: vóór de Jaarrekening en Zomernota, en vóór de Programmabegroting en Najaarsnota.

2) Financiële verantwoording

Vanaf de zomer van 2025 biedt het college financiële verantwoording in een Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) aan, vergelijkbaar met eerdere rapportages. Dit document is openbaar en verschijnt jaarlijks als bijlage bij de Jaarrekening. In dit MPG verantwoorden we de financiële status van de activiteiten (waaronder grondexploitaties), de voorbereidingskredieten, de strategische verwervingen, de voorzieningen en de reserves voor gebiedsontwikkeling. Voor een meer uitgebreide inhoudelijke stand van zaken verwijzen we naar de voortgangsrapportages. De verantwoording van investeringsprojecten in de openbare ruimte vindt plaats in programma 5 van de Jaarrekening. Ook in het PRO was dat al het geval.

3) Strategisch kader en opmaat naar bestuurlijke prioritering

Vanaf 2026 wordt er gestreefd naar een jaarlijks zelfstandig strategisch document waarin bestuurlijke ambities worden afgezet tegen de handelingsruimte (beleidsmatig, financieel en qua capaciteit). Hierbij is het belangrijk om verbanden tussen ambities te leggen, concrete keuze-opties te benoemen en deze zorgvuldig voor te bereiden. In 2025 koppelt het college de strategische keuzes en bestuurlijke prioritering aan de Zomernota 2025 en het traject 'Inzicht in wendbaarheid'.

De nieuwe opzet ondersteunt zowel de behoeften van de gemeenteraad als de doelstellingen van het college en de ambtelijke organisatie. Na de raadsvergadering over de Programmabegroting 2026-2029 (november 2025) organiseert het college een gelegenheid om uw ervaringen met de nieuwe werkwijze te delen.

1.2 Doel en functie van het MPG/PRO

Het MPG wordt vanaf dit jaar in samenhang met de jaarrekening aan de raad voor vaststelling aangeboden. Het dient als toelichting op de jaarrekening en biedt inzicht in de financiële voortgang van projecten en activiteiten. Dit inzicht is gebaseerd op de meest actuele stand van zaken op de peildatum van het MPG. Deze peildatum is 1 januari van het lopende jaar, indien nodig aangevuld met verwachte ontwikkelingen (voor zover relevant). In het MPG zijn per project de risico's op hoofdlijnen geduid. Door het openbare karakter is de informatie wel deels geaggregeerd. Gedetailleerde financiële informatie en risicoanalyses zijn voor raadsleden vanzelfsprekend beschikbaar om in te zien.

De raad heeft met het MPG een actueel financieel beeld van het grondbedrijf, waarmee nieuwe investeringsbeslissingen of nieuw beleid op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden afgewogen. Het MPG kan daarmee als kader dienen bij besluitvorming waarbij financiële en programmatische consequenties betrokken zijn.

Relatie met de jaarrekening en begroting

Op basis van geactualiseerde berekeningen worden de financiële consequenties van alle grondbedrijfs-activiteiten vertaald in een meerjarige staat van reserves en voorzieningen grondbedrijf. Deze informatie is in de jaarrekening verwerkt. Het MPG dient als uitgebreide financiële toelichting op deze informatie in de jaarrekening, de cijfers sluiten volledig aan. De accountant maakt bij de beoordeling van de jaarrekening gebruik van het MPG.

De individuele exploitatieberekeningen geven meerjarig inzicht in de verwachte kosten en opbrengsten van een activiteit. Vaststelling van het MPG door de raad leidt tot een begrotingswijziging voor het onderdeel grondbedrijf. Het MPG en alle onderliggende berekeningen bieden hiervoor het meest actuele kader.

1.3 Besluitvorming

Bij het vaststellen van het MPG neemt de raad de volgende besluiten:

- De huidige financiële stand van zaken van de activiteiten en projecten worden vastgesteld, gebaseerd op geactualiseerde (grond)exploitatieberekeningen.
- Het gepresenteerde meerjarige overzicht van reserves en voorzieningen en de daarin benoemde mutaties worden vastgesteld.
- Het MPG wordt vastgesteld als onderbouwing van de jaarrekening.

Daarnaast kunnen er bij het MPG specifieke voorstellen worden gedaan. Deze zijn voor het overzicht bijeengebracht in de bijlage en zijn expliciet vermeld in het raadsvoorstel.

Na vaststelling dient het MPG als uitgangspunt voor verdere beheersrapportages waarin significante afwijkingen ten opzichte van het MPG worden gerapporteerd.

1.4 Leeswijzer

Zoals vermeld is het MPG, als onderdeel van het doorontwikkelde PRO, vanaf dit jaar een openbaar stuk en wordt ook in de openbaarheid behandeld. Daarmee wordt tegenmoet gekomen aan de wens van de raad om meer publieke transparantie. Tegelijkertijd betekent dit dat hier niet alle informatie op detailniveau vermeld kan worden, met name daar waar het de onderhandelingspositie van de gemeente zou kunnen schaden of waar het inbreuk zou kunnen doen op de privacy van partijen (herleidbare gegevens). De detailonderbouwingen van grondexploitaties (geheim) zijn voor de raad vanzelfsprekend wel beschikbaar. Daarvoor liggen per grondexploitatie boekjes ter inzage bij de griffie. Daarnaast is er op 10 juni de PRO-markt met aansluitend de tafeltjesavond. Ook daar is gelegenheid tot het stellen van technische en inhoudelijke vragen over de voortgang van projecten en over de financiële stand van zaken binnen het grondbedrijf.

Dit MPG is hierna als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 is een algemeen hoofdstuk, dat de werking van het grondbedrijf toelicht. Hierin wordt geschetst wat de taak is van het grondbedrijf en hoe het grondbedrijf in financiële zin is georganiseerd binnen de gemeente Zuidplas. Ten slotte is de laatste paragraaf beschreven wat de belangrijkste (financiële) stuurmomenten van de raad zijn, langs de lijn van het budgetrecht.

In **hoofdstuk 3** wordt de financiële stand van zaken toegelicht van de reserves en voorzieningen binnen het grondbedrijf. Daarnaast wordt ook verantwoording afgelegd over de toepassing van twee financiële instrumenten door het college, te weten 'strategische verwervingen' en de systematiek van 'voorbereidingskredieten'. De mutaties in deze reserves en voorzieningen vinden hun oorsprong veelal in de projecten en activiteiten. De toelichting daarop vindt u in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 4 bevat de financiële toelichting op de projecten en activiteiten binnen het grondbedrijf. Per 1-1-2025 zijn onderliggende exploitatieberekeningen en verwachtingen geactualiseerd. In de verschillende paragrafen worden per soort project/activiteit actuele de stand van zaken en de belangrijkste oorzaken van veranderingen toegelicht.

In **hoofdstuk 5** is weergegeven hoeveel weerstandsvermogen benodigd is om de risico's binnen het grondbedrijf te kunnen opvangen.

In bovenstaande hoofdstukken worden op relevante plekken voorstellen voor de raad geformuleerd. Voor het overzicht zijn deze voorstellen bijeengebracht in de **bijlage 1**, met verwijzingen naar de betreffende paragrafen in dit MPG. In **bijlage 2** treft u een verklaring van gebruikte afkortingen aan.

De bedragen in de tekst en in de tabellen zijn voor de leesbaarheid hiervan afgerond op duizendtallen. Dit kan ervoor zorgen dat er in de tabellen soms een afrondingsverschil lijkt te ontstaan. De verwerking in de jaarstukken 2024 en begrotingswijziging bijbehorend bij dit MPG zullen echter de niet afgeronde bedragen bevatten.

2. Hoe werkt het grondbedrijf

2.1 De taak van het grondbedrijf

De ruimtelijke uitdagingen voor Zuidplas zijn aanzienlijk, terwijl tegelijkertijd de beschikbare grond en middelen beperkt zijn om die uitdagingen te realiseren. Dit vereist heldere planprocessen, goed onderbouwde businesscases, effectieve *checks & balances*, en duidelijke bestuurlijke keuzes. Het is van belang om voldoende waarborgen in het proces te organiseren, zodat met respect voor elkaars verantwoordelijkheden de zakelijke scherpste wordt verzekerd. Het taakveld grondbedrijf vervult deze rol in gebiedsontwikkeling.

De integrale verantwoordelijkheid voor ruimtelijke plannen ligt bij de ambtelijke opdrachtgever (vaak de opgavemanager) en opdrachtnemer (vaak de projectleider). Wanneer ruimtelijke plannen leiden tot functieverandering van gronden, oftewel gebiedsontwikkeling, heeft het taakveld grondbedrijf een reeks aanvullende verantwoordelijkheden:

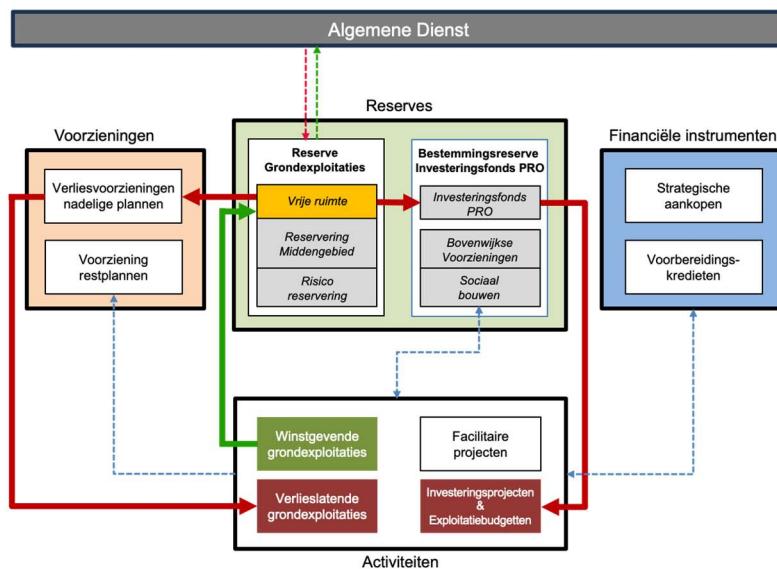
- *Uitgangspunten en beleid*
 - Het zorgen voor eenduidige financiële uitgangspunten en relevante beleidskaders, en het toetsen daarop;
- *Voorraad grondposities*
 - Het hebben en beheersen van adequate grondvoorraad voor ontwikkelingen;
- *Faciliteren van gebiedsontwikkelingen*
 - Het onder verantwoordelijkheid van de projectleider opstellen van exploitatieberekeningen en gevraagde en ongevraagde financiële advisering aan de projectleider;
 - Het borgen van de gemeentelijke belangen in stevige overeenkomsten met derden;
 - Mandaat om grondtransacties te doen;
 - Het waar mogelijk verhalen van kosten aan derden;
- *Financieel portefeuillemanagement*
 - Het bewaken en verantwoorden van het geheel aan middelen, die binnen de reserves en voorzieningen van het grondbedrijf beschikbaar zijn.
 - Het gevraagd en ongevraagd adviseren van (en zonodig escaleren naar) ambtelijk opdrachtgever, de directie en het college over individuele projecten en over de beschikbare reserves en voorzieningen.
 - Strategische gesprekspartner op dossiers en portefeuille, ook in de prioriteringsdiscussie.

Cluster Grond & Vastgoed

De ambtelijke verantwoordelijkheid voor het taakveld grondbedrijf is gemandateerd aan het hoofd Grondzaken, tevens clustermanager Grond & Vastgoed. Binnen dit cluster is het team Planeconomie belast met de exploitatieberekening en de financiële advisering bij activiteiten. Het team Contractvorming zorgt voor deugdelijke overeenkomsten met derden om de gemeentelijke belangen veiligstellen.

2.2 Stelsel van reserves en voorzieningen binnen het grondbedrijf

Het financiële stelsel van reserves en voorzieningen binnen het grondbedrijf is complex en heeft zijn werking binnen gemeentelijke beleidskaders (zoals de financiële verordening, beleid op het gebied van Bovenwijkse Voorzieningen en sociaal bouwen) en hogere regelgeving (zoals het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)). In dit stelsel komen de financiële gevolgen van activiteiten in gebiedsontwikkeling en de dekkingsbronnen bij elkaar. In onderstaand schema is dit stelsel van reserves en voorzieningen weergegeven, samen met de belangrijkste geldstromen. De werking hiervan wordt in deze paragraaf nader toegelicht. De financiële stand van zaken wordt in de hoofdstukken 3 en 4 verantwoord.



2.2.1 Reserve Grondexploitatie

De reserve Grondexploitatie is het hart van het hele stelsel. Met deze reserve scharnieren –direct of indirect- alle activiteiten binnen het grondbedrijf. In deze reserve zijn globaal drie onderdelen te herkennen:

- **Risicoreservering.** Jaarlijks wordt op basis van risicoanalyse berekend hoeveel middelen statistisch beschikbaar moeten zijn om risico's financieel het hoofd te kunnen bieden. Deze middelen worden geormerkt in deze reserve.
- **Reservering Middengebied.** De raad heeft bij de raadsbesluiten van het Krediet Masterplan Middengebied en het krediet Omgevingsplan Middengebied een weerbaarheidsreservering op laten nemen in de reserve Grondexploitatie. Later is dat bedrag vooruitlopend op de ontvlechting van het financiële kader van het Middengebied en door de vrijval van de verliesvoorziening van de groundbank Middengebied verhoogd. Tot slot is in 2023 besloten deze risicoreservering verder op te hogen naar in totaal € 15,00 mln. ter dekking van alle de activiteiten en risico's van het Middengebied.
- **Vrije ruimte.** De resterende middelen zijn te zien als vrije ruimte in de reserve. Deze vrije ruimte wordt vergroot door het toevoegen van positieve exploitatieresultaten, bijvoorbeeld door winstgevende grondexploitatie of de verkoop van gronden. De ruimte wordt verkleind

door investeringsbeslissingen, zoals het openen van een nadelige grondexploitatie of het beschikbaar stellen van een exploitatiebudget.

- Indien de raad besluit tot het beschikbaar stellen van een exploitatiebudget, wordt het bedrag overgebracht naar de Bestemmingsreserve Investeringsfonds PRO (zie volgende paragraaf) en staat daar 'geparkeerd' voor feitelijke besteding.
- Indien de raad een nadelige grondexploitatie opent (of de grondexploitatie onderweg nadelig wordt), dan is het een wettelijke verplichting om het nadelige resultaat al direct apart te zetten in een verliesvoorziening voor dat project. In het schema zijn deze voorzieningen samengevat als Verliesvoorzieningen Nadelige Plannen.
- Indien de vrije ruimte in de Reserve Grondexploitatie nadelig zou worden, dan gaat dat ten koste van de middelen om risico's te dekken. De raad kan dan besluiten om middelen toe te voegen vanuit de algemene dienst. Omgekeerd geldt ook dat een overmaat aan vrije ruimte kan worden onttrokken aan de reserve en worden toegevoegd aan de algemene dienst. Hiervoor zijn spelregels opgenomen in de nota Risicomanagement grondbedrijf.

2.2.2 Bestemmingsreserve Investeringsfonds PRO

De Bestemmingsreserve Investeringsfonds PRO (hierna: BIP) is de tweede na het grondbedrijf. Deze reserve is ingevoerd in 2021 met als doel om een integraal beeld te geven van de beschikbare middelen voor gebiedsopgave uit het voormalige PRO. De BIP bestaat uit drie onderdelen die, ondanks dat ze in één reserve zijn ondergebracht, geen communicerende vaten zijn. Deze onderdelen betreffen:

- **Investeringsfonds PRO.** In dit deel van de reserve worden middelen ondergebracht die de raad heeft gevoteerd voor specifieke bestedingsdoelen. Deze besluitvorming is via het PRO van de afgelopen jaren aan de raad voorgelegd. De voeding van dit investeringsfonds is de reserve Grondexploitaties (vanuit de vrije ruimte, zie 2.2.1).
- **Bovenwijkse Voorzieningen.** Aan initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen wordt een bijdrage gevraagd voor het aanleggen van Bovenwijkse Voorzieningen, mits daar in de businesscase financiële ruimte voor is. Ook de gemeente draagt in geval van actieve grondexploitaties bij in dat fonds, onder dezelfde voorwaarden als die voor externe partijen gelden. Van deze middelen worden bijvoorbeeld bruggen en kruispunten aangelegd of worden wegen aangepast op toenemend gebruik. Dit deel van de BIP is een gesloten systeem en correspondeert niet met de andere delen van de reserve.
- **Sociaal Bouwen.** In Zuidplas is het beleid om in woningbouwplannen ten minste 30% sociale woningen te realiseren. Voor plannen met meer dan 12 woningen is dat een harde eis, echter voor plannen met minder dan 12 woningen geeft de gemeente de mogelijkheid om deze verplichting af te kopen. In die gevallen wordt een bijdrage aan de initiatiefnemer gevraagd om dat met een bijdrage per niet gerealiseerde sociale woning te compenseren. Deze bijdragen worden in dit deel van de reserve gestort. Vanuit deze reserve kan dan weer in andere ruimtelijke plannen het bouwen van sociale woningen haalbaar gemaakt worden. Dit deel van de BIP is een gesloten systeem en correspondeert niet met de andere delen van de reserve.

2.2.3 Kapitaallasten reserve PRO

Bij de vaststelling van het PRO 2024 heeft de raad tevens besloten in te stemmen met het openen van de kapitaallasten reserve PRO. Voor diverse projecten die in het PRO 2024 (of eerder vastgestelde PRO's) geldt dat deze conform de BBV-richtlijnen geactiveerd moeten worden op de balans. Dit betreft fysieke investeringen waarbij afschrijven dus verplicht is, deze investeringen mogen niet in één keer volledig ten laste van de exploitatie worden gebracht. Om deze afschrijvingslasten te kunnen dekken uit een bijdrage van de BIP, is het noodzakelijk om dit via een kapitaallasten reserve te laten lopen. Elk jaar dient het geïnvesteerde bedrag in deze activa, met dekking BIP, te worden onttrokken aan de BIP en te worden gedoteerd aan de kapitaallastenreserve investeringen PRO. Na oplevering van het betreffende project, dient te worden gestart met het afschrijven van de activa. Deze lasten worden dan gedekt uit de ingestelde reserve, waardoor deze afschrijvingslasten – tot einde looptijd – niet zullen leiden tot een exploitatiesaldo. Over de stand van deze reserve wordt verder via de jaarstukken gerapporteerd.

2.2.4 Voorzieningen

Voor verwachte verliezen is de gemeente binnen het BBV verplicht een voorziening te treffen. Het stelsel van reserve en voorzieningen grondbedrijf bevat twee verschillende types voorzieningen:

- **Verliesvoorziening bij nadelige plannen:** De gemeenteraad kan besluiten om een grondexploitatie vast te stellen met een nadelig saldo. Ook kan het voorkomen dat een grondexploitatie in beginsel voordelig of neutraal is, maar tijdens de uitvoering door omstandigheden nadelig wordt. Bij een nadelige grondexploitatie vereist het BBV dat het berekende verlies direct apart wordt gezet in een voorziening. Voor het treffen of muteren van deze voorziening is daarom geen raadsbesluit nodig. De BBV geeft de keuze om deze verliesvoorziening op eindwaarde te treffen of op contante waarde. In Zuidplas is gekozen voor het treffen van de voorziening op contante waarde. Dat betekent dat de voorziening in beginsel lager is dan het benodigde bedrag, maar ieder jaar met een rentetoevoeging groeit naar de benodigde eindwaarde. Elke grondexploitatie heeft, indien de NCW negatief is, een separate verliesvoorziening.
- **Voorziening Restplannen:** Als een gebiedsontwikkeling zo goed als gereed is, zijn er vaak nog wel een paar werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd, bijvoorbeeld nazorg in het openbare gebied. Als die nakomende kosten (en soms ook opbrengsten, niet zijnde gronduitgifte) relatief beperkt in omvang en goed voorzienbaar zijn, dan kan het verstandig zijn om de grondexploitatie toch alvast af te sluiten. Zo loopt dan bijvoorbeeld de renteteller niet door en wordt er geen projectgroep onnodig in stand gehouden. Het treffen van een voorziening voor het restplan wordt ten laste van de grondexploitatie gebracht en worden toegevoegd aan de Voorziening Restplannen. De grondexploitatie kan vervolgens, binnen de kaders, worden afgesloten via de jaarrekening. Vanuit die voorziening worden de nakomende lasten dan gedekt. Op het moment dat ook alle voorziene afrondende werkzaamheden zijn afgerond valt, indien aanwezig, de resterende voorziening vrij ten gunste van de reserve Grondexploitaties. Anderzijds, indien de getroffen voorziening ten behoeve van nakomende kosten niet voldoende is gebleken zal bij jaarrekening het tekort worden gedekt door een onttrekking van de reserve Grondexploitaties.

2.2.5 Financiële instrumenten

- **Strategische aankopen (materiele vaste activa - MVA):** De raad heeft aan het college een verwervingskrediet beschikbaar gesteld. Het college kan binnen deze kredietruimte strategisch gronden verwerven, om ze later bijvoorbeeld in een grondexploitatie op te nemen. Dit verwervingskrediet is nodig om slagvaardig te kunnen handelen als de situatie daarom vraagt. Met het vaststellen van de 'Routekaart voor Ruimtelijke Opgaven' is deze verwervingsruimte bepaald op € 2,5 miljoen voor strategische aankopen. Een strategische verwerving wordt volgens regelgeving geactiveerd op de balans en verlaagt in beginsel de door de raad beschikbaar gestelde verwervingsruimte. Het college verantwoordt de verwerving achteraf aan de raad. Daarbij wordt de raad voorgesteld om de verwervingsruimte weer naar het vastgestelde plafond van € 2,5 miljoen te brengen. De verwervingsruimte voor strategische aankopen is niet bedoeld voor gebieden met bestaande financiële kaders, zoals reeds geopende grondexploitaties. Het is alleen voor situaties waarin snel een besluit moet worden genomen over de aankoop van een strategische locatie, vooruitlopend op een ontwikkeling.
- **Vorbereidingskredieten (immateriële vaste activa - IVA):** De gemeente neemt regelmatig nieuwe ontwikkelingen en initiatieven in behandeling. Dit gebeurt vaak ruim voordat er sprake is van een grondexploitatie of voordat er contractueel kostenverhaal is vastgelegd. Toch is er in deze fase inzet van de gemeente nodig om een plan of initiatief van de grond te krijgen. Deze inzet moet wel financieel worden verantwoord. Het college heeft daarom het mandaat gekregen van de raad om voorbereidingskredieten beschikbaar te stellen voor de nadere uitwerking van plannen, totdat er een grondexploitatie kan worden vastgesteld, een investeringskrediet kan worden geopend of een (anterieure) overeenkomst voor kostenverhaal gesloten kan worden.

Het college heeft deze ruimte gekregen tot een maximum van € 1,5 miljoen aan lopende voorbereidingskredieten, gemaximeerd op € 100.000 per project. Als een voorbereidingskrediet voor een project niet toereikend is, kan het college aan de raad voorstellen om een additioneel krediet beschikbaar te stellen.

Op het moment dat een project leidt tot een gevoteerd investeringskrediet, grondexploitatie of een anterieure overeenkomst, zullen de gemaakte voorbereidingskosten daar worden ingebracht. Daarmee ontstaat er weer ruimte binnen het plafond van € 1,5 miljoen, die het college bij behoefte weer kan gebruiken voor nieuwe voorbereidingskredieten. Deze systematiek lijkt daarmee in zijn aard op de werking van een revolving fund.

Het komt ook af en toe voor dat een voorbereidingskrediet niet leidt tot een grondexploitatie of anterieure overeenkomst. In dat geval moeten de kosten worden afgeboekt. Hiervoor is in de risicoreservering binnen de reserve Grondexploitaties een bedrag opgenomen.

2.3 Het budgetrecht van de raad

De raad heeft met haar budgetrecht een belangrijk stuurinstrument in gebiedsontwikkeling ter beschikking. Voor elke activiteit, van grondexploitatie tot facilitair- of investeringsproject, is goedkeuring van de raad nodig om middelen te besteden. Deze financiële goedkeuring geeft de raad altijd tegen de achtergrond wat ervoor wordt gerealiseerd. De raad kan goedkeuring op casusniveau geven, vooraf in beleid vervatten of zelfs (onder voorwaarden) doorleggen naar het college. Uitzondering is als hogere regelgeving dwingt tot handelen, een raadsbesluit is dan niet opportuun. Belangrijke stuurmomenten langs de lijn van het budgetrecht zijn:

Financiële instrumenten:

- Het wel of niet instemmen met een eventueel verzoek van het college, om een voorbereidingskrediet te verruimen buiten de kaders van het afgegeven mandaat (zie 2.2.5.1)
- De keuze om, na een gedane strategische verwerving door het college, de verwervingsruimte voor het college weer naar het plafond van 2,5 miljoen te brengen (zie 2.2.5.2). Dit is in de geest van het vastgestelde beleid, maar vraagt ieder keer om een expliciet besluit.

Grondexploitaties:

- Het op verzoek van het college wel of niet openen van een grondexploitatie (GrEx) als financieel kader en het beschikbaar stellen van krediet voor de uitvoering van de GrEx. Indien een GrEx nadelig is, dan betekent dit besluit automatisch het dekken van het verlies (op contante waarde) ten laste van de Reserve Grondexploitaties.
- Het op verzoek wel of niet bijstellen van het financiële kader en uitvoeringskredieten bij significante scopewijzigingen binnen de grondexploitatie.
- Het jaarlijks vaststellen van verplichte actualisaties van de grondexploitaties.
- Het sluiten van een grondexploitatie en daarbij:
 - Het bestemmen van het resultaat van de GrEx
 - Het eventueel overbrengen van middelen ten laste van de GrEx naar de voorziening Restplannen, voor nakomende kosten.

Bestemmingsreserve Investeringsfonds PRO (BIP):

- Het besluiten tot het beschikbaar stellen van een exploitatiebudgetten. Deze budgetten worden ten laste gebracht van de BIP. Omdat de BIP zelf geen vrije ruimte bevat betekent dit tegelijkertijd een mutatie ten laste van de Reserve Grondexploitatie naar de BIP.
- Het besteden van middelen uit het onderdeel Bovenwijkse Voorzieningen van de BIP.
- Het besteden van middelen uit het onderdeel Sociaal Bouwen van de BIP

Reserve Grondexploitaties:

- Het maken of muteren van reserveringen binnen de reserve, zoals dat ook voor het Middengebied is geschied.
- Het al dan niet bestemmen van de vrije ruimte binnen de reserve, op voorstel van het college
- Het al dan niet toevoegen van algemene middelen aan de reserve

3. Financiële toelichting op de reserves en voorzieningen

In dit hoofdstuk worden de mutaties binnen de reserves en voorzieningen en de financiële stand per ultimo 2024 toegelicht. Omdat de activiteiten binnen het grondbedrijf meerjarig invloed hebben op deze stand, wordt ook vooruitgeblikt naar de jaren 2025 t/m 2028. Een beknopte financiële toelichting van de activiteiten zelf is weergegeven in hoofdstuk 4 van dit document.

3.1 Reserve Grondexploitaties

In deze paragraaf wordt verantwoording afgelegd over de mutaties binnen de reserve Grondexploitaties in het boekjaar 2024. Daarnaast leiden de geactualiseerde exploitatieberekeningen en projectramingen ook tot een nieuwe verwachte meerjarenbegroting van deze reserve. Het verloop van deze reserve wordt in beeld gebracht. In lijn met de toelichting in paragraaf 2.1, wordt de resterende 'vrije ruimte', de benodigde risicoreserveringen en daarmee ook het weerstandsvermogen toegelicht.

	2024	2025	2026	2027	2028
Stand reserve Grondexploitatie per 1-1	20.363.000	20.451.000	18.889.000	18.818.000	18.761.000
4.1 Strategisch vastgoed / strategische gronden (MVA's)	997.000				
4.2 Voorbereidingskredieten (IVA's)	-929.000	-10.000			
4.3 Grondexploitaties (actief grondbeleid)					
Voordelige grondexploitaties	3.600.000	787.000			
Nadelige grondexploitaties (Verliesvoorzieningen)	-2.143.000	-73.000	-71.000	-57.000	-58.000
Grondbank zonder transitie	107.000	59.000			
Verliesvoorziening Restplannen	-190.000				
4.4 Facilitair Grondbeleid	-83.000	-165.000			
4.5 Exploitatiebudgetten	-461.000	-828.000			
Ontrekkingen t.g.v. BIP	-809.000	-1.332.000			
Stand reserve Grondexploitatie per 31-12	20.451.000	18.889.000	18.818.000	18.761.000	18.703.000

Stand reserve Grondexploitatie per 01-01-2025	20.451.000
Verwachte dotaties en ontrekkingen huidige kaders 2025 - 2028	-1.747.000
MPG 2025; Beschikbaarstellen budgetten (via BIP)	-95.000
MPG 2025; Ontrekking BIP Social Bouwen t.b.v. tekort Rehebothschool	112.000
MPG 2025; Ontrekking BIP Investeringsfonds (zie 3.2)	150.000
Stand reserve Grondexploitatie per 31-12-2028 (weerstandscapaciteit)	18.703.000

	PRO 2024	MPG 2025	mutatie
'Vrije Ruimte'	2.920.000	2.333.000	-587.000
Reservering Middengebiet	15.000.000	14.213.000	-787.000
Overige risicoreserveringen	2.202.000	2.157.000	-45.000
Weerstandscapaciteit / Weerbaarheidsreserveringen (Weerstandsvermogen)	1,2	1,1	

Verantwoording 2024

In 2024 is er € 4.616.000 aan de reserve Grondexploitaties onttrokken en € 4.704.000 toegevoegd. Per saldo is dat een beperkte toevoeging van € 88.000. De stand van de reserve Grondexploitatie stijgt daarmee per ultimo 2024 naar € 20,45 mln. Uit bovenstaande tabel kan worden opgemaakt welke mutaties tot dit saldo hebben geleid. De mutaties worden per type project inhoudelijk toegelicht in hoofdstuk 4.

De grootste mutaties in deze reserve betreffen:

- *Strategische vastgoed / MVA's*
Dit betreft met name de voordelige gevolgen van de verkoop van strategische gronden Knibbelweg Oost (hierna KNO). Met de verkoop wordt er een kleine boekwinst behaald, maar kan ook een groot deel (**+ € 0,8 mln.**) van de eerder getroffen voorzieningen vrijvallen ten gunste van de reserve. Zie 4.1 voor een verdere toelichting op de strategische gronden en MVA's.
- *Vorbereidingskredieten (IVA's)*
De raad is intensief geïnformeerd over de ontwikkelingen rond het Middengebied. In dit MPG wordt daarom alleen de besluitvorming met financiële effecten op de reserve toegelicht. De raad heeft bij de vaststelling van de Najaarsnota 2024 besloten om de gerealiseerde plankosten van jaarschijf 2019 af te boeken ten laste van de reserve Grondexploitaties. Dit is in lijn met de BBV-richtlijn om voorbereidingskosten niet langer dan 5 jaar op de balans te mogen parkeren. Deze lasten (**- € 0,8 mln.**) zijn verrekend met de risicoreservering die binnen de reserve Grondexploitatie is getroffen voor het Middengebied (zie 5.6). Deze mutatie heeft dus geen effect op de vrije ruimte.
- *Grondexploitaties*
Twee voordelige grondexploitaties zijn per ultimo 2024 afgesloten, te weten Nijverheidscentrum en Sportpark 't Lage. Daarnaast lopen nog een aantal voordelige grondexploitaties, waarbij jaarlijks verplicht tussentijds winst genomen moet worden op basis van de POC-methode (percentage-of-completion). Dat betreft Esse zoom Laag, Jonge Veenen fase 3 en Zevenhuizen-Zuid. De totale toevoeging aan de reserve van deze (tussentijdse) winst bedroeg **+ € 3,6 mln.** In paragraaf 4.3a en 4.3c worden deze projecten en de financiële verschillen ten opzichte van vorig jaar toegelicht.

Voor de verlieslatende grondexploitaties moeten er voorzieningen worden getroffen ter hoogte van de netto contante waarde (NCW). Ieder jaar worden deze voorzieningen bijgesteld op basis van de geactualiseerde grondexploitatie-berekeningen. In 2024 resulteerde dat in totale ophoging van deze voorzieningen van **- € 2,1 mln.**, ten laste van de reserve Grondexploitaties (zie 4.3 voor nadere financiële toelichting over deze projecten).
- *BIP – Investeringsfonds PRO*
Tot slot is er in 2024 nog een onttrekking (**€ -0,8 mln.**) van de reserve Grondexploitaties geweest ten gunste van de BIP (onderdeel investeringsfonds). Met deze mutatie worden middelen voor exploitatiebudgetten en reserveringen (zie 3.2.1), waartoe de raad in eerdere jaren al heeft besloten, geparkeerd in de BIP.

Vooruitblik naar 2025 - 2028

Kijkend naar de komende vier jaar zal naar verwachting in totaal € 1,75 mln. worden onttrokken van de reserve ten behoeve van het uitvoeren van projecten, zoals de raad die heeft vastgesteld. Dit betreft dus uitvoering van vastgesteld beleid.

Stand reserve Grondexploitatie per 01-01-2025	20.451.000
Verwachte dotaties en ontrekkingen huidige kaders 2025 - 2028	-1.747.000
MPG 2025; Beschikbaarstellen budgetten (via BIP)	-95.000
MPG 2025; Onttrekking BIP Social Bouwen t.b.v. tekort Rehobothschool	112.000
MPG 2025; Onttrekking BIP Investeringsfonds (zie 3.2)	150.000
Stand reserve Grondexploitatie per 31-12-2028 (weerstandscapaciteit)	18.703.000

Daarnaast worden er bij dit MPG/PRO aanvullende voorstellen gedaan:

- Beschikbaar stellen van in totaal € 95.000 aan nieuwe budgetten voor een drietal projecten. Voorgesteld wordt om deze middelen te onttrekken aan de reserve Grondexploitaties en over te brengen naar de BIP (zie 4.4 en 4.5).
- Onttrekken van € 112.292 van de BIP (onderdeel sociaal bouwen) ten gunste van de reserve grondexploitatie. Dit ter dekking van een deel van het voorzienbare tekort bij de grondexploitatie Rehobothschool door het bouwen van sociale woningbouw (zie 4.3.7)
- Onttrekken van € 54.734 van de BIP ten gunste van de reserve Grondexploitaties om volledige aansluiting met het investeringsfonds PRO en de gemaakt projectbesluiten te krijgen (zie 3.2).

Rekening houdend met de genoemde voorstellen en de dotaties en onttrekkingen door eerdere besluiten, is de verwachting dat er € 1,68 mln. wordt onttrokken aan de reserve. De verwachte stand van de reserve Grondexploitaties per 31/12/2028 is dan € 18,70 mln.

Vrije ruimte, reserveringen en weerstandsratio

	PRO 2024	MPG 2025	mutatie
'Vrije Ruimte'	2.920.000	2.333.000	-587.000
Reservering Middengebied	15.000.000	14.213.000	-787.000
Overige risicoreserveringen	2.202.000	2.157.000	-45.000
Weerstandscapaciteit / Weerbaarheidsreserveringen (Weerstandsvermogen)	1,2	1,1	

De vrije ruimte van de reserve Grondexploitaties is op basis van de huidige stand en de te verwachten mutaties in de komende jaren gedaald naar € 2,33 miljoen. Dit is een daling van € 0,58 mln. ten opzichte van de vastgestelde standen uit het PRO 2024. De voornaamste oorzaak hiervan is de bijstellen van de verwachte resultaten van de grondexploitaties. Deze worden verder in paragraaf 4.3 toegelicht.

De reservering voor het Middengebied is, zoals hierboven al toegelicht, bijgesteld naar € 14,21 mln. omdat een deel van de gemaakte plankosten (jaarschijf 2019) reeds ten laste van de reserve zijn gebracht. Daarmee kan ook de reservering dalen omdat deze kosten straks ook niet worden ingebracht in de grondexploitatie.

De risicoreservering voor de overige projecten blijft nagenoeg gelijk, voor een toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

De weerstandsratio geeft de verhouding weer tussen de beschikbare weerstandcapaciteit en de benodigde weerbaarheidsreserveringen:

- De weerstandscapaciteit is de hoogte van reserve grondexploitatie aan het eind van de lopende begrotingsperiode, de verwachte stand op 31/12/2028 (€ 18,70 mln.)
- De benodigde weerstandsreservering betreft de reservering Middengebied (€ 14,21 mln.) plus de berekende risicoreservering voor de overige activiteiten (€ 2,16 mln.)

Op basis van de geactualiseerde risicoreserveringen en de verwachte stand van de reserve grondbedrijf per 31/12/2028 komt het weerstandvermogen op dit moment op 1,1 uit. De gemeente Zuidplas hanteert, zoals vastgesteld in de Nota Risicomanagement 2023, onderstaande tabel voor de beoordeling van de ratio weerstandvermogen.

Waardering	Ratio	Betekenis
A	>2,0	Uitstekend
B	1,4 – 2,0	Ruim voldoende
C	1,0 – 1,4	Voldoende
D	0,8 – 1,0	Matig
E	0,6 – 0,8	Onvoldoende
F	<0,6	Ruim onvoldoende

De huidige weerstandratio van het grondbedrijf is daarmee 'Voldoende', maar lager dan de streefwaarde 'Ruim voldoende'.

3.2 Bestemmingsreserve Investeringsfonds PRO (BIP)

Zoals toegelicht in paragraaf 2.2 bestaat de BIP uit een drietal onderdelen. In deze paragraaf worden die onderdelen nader toegelicht. Belangrijk om te duiden is dat de afzonderlijke delen van deze reserve nooit een negatief saldo kunnen hebben. Door de specifieke kenmerken van deze middelen is verrekening tussen de delen ook niet toegestaan.

Per 31/12/2024 zit er € 4,30 mln. in de BIP als geheel. Daarvan is € 1,81 mln. gereserveerd voor projecten uit het investeringsfonds PRO (indirect gefinancierd door een onttrekking van de reserve Grondexploitaties) en € 2,22 mln. voor Bovenwijkse Voorzieningen. Het 'fonds' sociaal bouwen bevat ultimo 2024 € 0,27 mln.

Bestemmingsreserve Investeringsfonds PRO		2024
BIP: Investeringsfonds PRO	€	1.812.000
BIP : Bovenwijkse voorzieningen	€	2.220.000
BIP: Sociaal bouwen	€	265.000
Totaal per 31/12/2024	€	4.298.000

3.2.1 Investeringsfonds PRO

In onderstaande tabel staan de mutaties van de BIP -onderdeel investeringsfonds PRO- en de te verwachten dotaties en onttrekkingen van de komende jaren weergegeven.

BIP: Investeringsfonds PRO	Realisatie 2024	2025	2026	2027	2028
Beginstand per 1/1	€ 969.000	€ 1.812.000	€ -	€ -	€ -
Dotatie vanuit de Reserve Grex PRO 2023	€ 400.000	€ 1.120.000	€ -	€ -	€ -
Dotatie vanuit de Reserve Grex PRO 2024	€ 890.000	€ 125.000	€ -	€ -	€ -
Dotatie vanuit de Reserve Grex voorstellen MPG 2025		€ 95.000			
Correctie aansluiting gevoterde budgetten Investeringsfonds PRO		€ -150.000			
Correctie jaarschijf 2022 Boekwinst kavels ZHZ t.g.v. Sociaal Bouwen	€ -31.000				
Correctie jaarschijf 2023 Mobiliteitsvisie & Visie Ringvaart t.l.v. BoVo	€ 66.000				
Opgave Versterken Vitale Dorpen	€ -438.000	€ -700.000	€ -	€ -	€ -
Opgave Landschappelijk Zuidplas	€ -42.000	€ -303.000	€ -	€ -	€ -
Reservering NPLG - Transformatie Restveengebied		€ -1.500.000			
Reservering Duurzaamheidsbijdrage Knibbelweg-Oost		€ -500.000			
Eindstand per 31/12	€ 1.812.000	€ -	€ -	€ -	€ -

De posten 'Versterken Vitale Dorpen' en 'Landschappelijk Zuidplas' zijn een samenbundeling van meerdere exploitatiebudgetten. Deze zijn hieronder in detail weergegeven.

BIP: Investeringsfonds - Opgave Versterken Vitale Dorpen	2024	2025	2026	2027	2028
4.2 Voorbereidingskredieten (IVA's)					
Voorbereidingskrediet Nieuwerkerk Noord	€ -70.000	€ -10.000			
4.4 Facilitair Grondbeleid					
Beth San	€ -10.000	€ -15.000			
Zevenloft	€ -20.000				
Knibbelweg Oost (niet verhaalbaar)		€ -150.000			
4.5 Exploitatiebudgetten					
Gebiedsuitwerking Moerkapelle Zuid Breed		€ -25.000			
Nijverheidcentrum		€ -50.000			
Studie Transformatiegebieden	€ -77.000	€ -30.000			
Gebiedspaspoort Nieuwerkerk	€ -75.000	€ -370.000			
Gebiedspaspoort Moordrecht	€ -165.000				
Uitgaven Twee Gebroeders	€ -20.000				
Posthuis	€ -	€ -50.000			
Totaal	€ -438.000	€ -700.000	€ -	€ -	€ -

BIP: Investeringsfonds - Landschappelijk Zuidplas	2024	2025	2026	2027	2028
4.5 Exploitatiebudgetten					
Ambitedoorfietsroute		€ -95.000			
Bestuursopdracht Groenstructuurplan	€ -5.000	€ -111.000			
Groene Schakel	€ -7.000	€ -43.000			
Totaal	€ -42.000	€ -303.000	€ -	€ -	€ -

Verantwoording 2024

In 2024 is er een dotaties geweest uit de reserve Grondexploitatie aan de BIP. Dit ter dekking van investeringen voor projecten onder de opgaves Versterken Vitaliteit Dorpen en Landschappelijk Zuidplas, waartoe de raad al in het PRO 2023 en 2024 heeft besloten.

Daarnaast zijn er twee administratieve correcties uitgevoerd binnen de BIP:

- Een bedrag van € 31.000 is ten onrechte zichtbaar gemaakt in het onderdeel Investeringsfonds PRO, terwijl dit toegevoegd had moeten worden aan het onderdeel Sociaal bouwen. Dat is nu hersteld.
- De kosten voor de mobiliteitsvisie en Visie Ringvaart zijn in 2023 afgeboekt van de BIP onderdeel Investeringsfonds PRO. Deze hadden echter gedekt moeten worden uit het onderdeel Bovenwijkse Voorzieningen. Met deze correctie is een bedrag gemoeid van € 66.000. Met deze correctie is dit hersteld.

Vooruitblik naar 2025 – 2028

In hoofdstuk 4 van dit MPG worden de specifieke projecten toegelicht, die binnen de opgaven Versterken Vitale Dorpen en Landschappelijk Zuidplas vanuit de BIP worden bekostigd.

De raad heeft eerder besloten om binnen het Investeringsfonds PRO een tweetal reserveringen op te nemen. Het college kan pas over deze middelen beschikken wanneer er een expliciet uitvoeringsbesluit wordt genomen. Het betreft de volgende reserveringen:

- De reservering voor de cofinanciering van het NPLG (Transitie Restveengebied) is op basis van een besluit bij het PRO 2023 gevormd. Voorgesteld bij dit MPG wordt om de dekking van deze cofinanciering te corrigeren van het onderdeel Bovenwijkse Voorzieningen naar het onderdeel Investeringsfonds PRO in de BIP.

Voorgesteld besluit; Aanpassen van de dekkingsbron van de reservering voor de cofinanciering van het NPLG (€ 1,5 mln.) naar BIP - onderdeel investeringsfonds PRO.

- De reservering voor de duurzaamheidsbijdrage (Gietwatersysteem, Knibbelweg-Oost) is conform het besluit bij het PRO 2021 gevormd.

Daarnaast worden bij dit MPG voorstellen gedaan voor in totaal € 95.000 aan nieuwe budgetten voor een drietal projecten;

- Project Beth San (€ 15.000, zie 4.4)
- Studie Transformatiegebieden (€ 30.000, zie 4.5)
- Posthuis (€ 50.000, zie 4.5)

Voor deze projecten wordt voorgesteld om een budget binnen de BIP ter beschikking te stellen. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.

Tot slot wordt bij dit MPG voorgesteld om een onttrekking van de BIP ten gunste van de reserve Grondexploitatie te doen (€ 150.000), om het onderdeel Investeringsfonds PRO sluitend te laten zijn. In de afgelopen jaren is gekozen voor het muteren van afgeronde bedragen en werden onbenutte middelen niet altijd teruggeboekt naar de reserve Grondexploitatie, waardoor de aansluiting met de onderliggende raadsbesluiten niet volledig is. Dat wordt nu gerepareerd.

Voorgesteld besluit; Onttrekking van de BIP ten gunste van de reserve Grondexploitatie (€ 149.734) in 2025, om volledige aansluiting met het investeringsfonds PRO en de gemaakt projectbesluiten te krijgen. Deze verschuiving tussen de reserves is voor grondbedrijf als geheel budgettair neutraal.

3.2.2 Bovenwijkse Voorzieningen

BIP : Bovenwijkse voorzieningen	Realisatie 2024	2025	2026	2027	2028
Beginstand per 1/1	€ 2.794.000	€ 2.220.000	€ 2.683.000	€ 2.693.000	€ 2.703.000
Dotaties	€ 389.000	€ 6.170.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Onttrekkingen	€ -962.000	€ -5.707.000	€ -	€ -	€ -
Eindstand per 31/12	€ 2.220.000	€ 2.683.000	€ 2.693.000	€ 2.703.000	€ 2.713.000

Verantwoording 2024

In 2024 is er vanuit vier projecten op basis van de gesloten overeenkomsten een bijdrage gedaan aan de Bovenwijkse Voorzieningen, samen goed voor € 389.000 aan dotaties. De onttrekkingen in 2024 bedroegen in totaal € 962.000 en bestonden uit:

- € 785.000 voor fysieke investeringen, deze zijn gedoteerd aan de Kapitaallasten reserve PRO (zie 3.3).
- € 177.000 ten behoeve van reeds beschikbaar gestelde budgetten (zie 4.5)

Vooruitblik naar 2025 – 2028

Voor wat betreft de komende jaren wordt voorgesteld om alle niet benutte budgetten in 2024 door te schuiven naar 2025. Dat betekent dat er de komende jaren nog € 6,20 mln. aan dotaties en € 5,70 mln. aan investeringen en onttrekkingen begroot staat. Onderdeel van deze investeringen is ook een voorstel bij dit MPG om een onttrekking van € 150.000 te doen ten behoeve van de aanleg van een duiker bij de Knibbelweg-Oost.

Voorgesteld besluit; Instemmen met een investeringskrediet ten behoeve van een duiker onder de Knibbelweg-Oost ter hoogte van Zevenhuizen-Zuid (€ 150.000). Hiervoor een onttrekking te doen van de BIP, onderdeel Bovenwijkse Voorzieningen, ten gunste van de kapitaallastenreserve.

Het bovenstaande resulteert in verwacht saldo van € 2,71 mln. per 31/12/2028 voor dit onderdeel van de BIP.

Later dit jaar zal een raadsvoorstel volgen voor een investeringskrediet van de kruising/VRI van de N219 ter hoogte van de Knibbelweg-Oost (KNO), die ook voor Cortelande essentieel is. Binnen het Middengebied is een bijdrage gereserveerd en ook met de ontwikkelaar van KNO is een bijdrage

overeengekomen. Om de investering volledig te dekken zal er naar verwachting echter ook een bijdrage nodig zijn vanuit het onderdeel Bovenwijkse Voorzieningen. Dit is nog niet verwerkt in bovenstaande tabel.

Voorgesteld besluit; Instemmen met een reservering (€ 615.000) in de BIP, onderdeel Bovenwijkse Voorzieningen voor de ontsluiting van de Kibbelweg-Oost (VRI N219). Hier staat een gecontracteerd bijdrage van de ontwikkelaar tegen over.

3.2.3 Fonds Sociaal Bouwen

BIP: Sociaal bouwen	Realisatie 2024	2025	2026	2027	2028
Beginstand per 1/1	€ 197.000	€ 265.000	€ 638.000	€ 638.000	€ 638.000
Dotatie	€ 68.000	€ 485.000	€ -	€ -	€ -
Onttrekkingen	€ -	€ -112.000	€ -	€ -	€ -
Eindstand per 31/12	€ 265.000	€ 638.000	€ 638.000	€ 638.000	€ 638.000

Verantwoording 2024

De dotatie van € 68.000 aan dit onderdeel van de BIP bestond uit de volgende mutaties:

- Een bedrag van € 31.000 (boekwinst - vrije kavels ZHZ) is ten onrechte zichtbaar gemaakt in het onderdeel Investeringsfonds PRO, terwijl toegevoegd had moeten worden aan het onderdeel Sociaal bouwen. Dat is nu hersteld.
- Een bijdrage vanuit één project van € 36.000.

Per 31/12/2024 is het saldo van dit onderdeel van de reserve € 265.000.

Vooruitblik naar 2025 – 2028

Op basis van de huidige gesloten contracten wordt voor een aantal projecten nog een dotatie aan dit onderdeel verwacht. Daar tegenover staat het voorstel bij dit MPG om € 112.000 te onttrekken uit het onderdeel Sociaal Bouwen om het voorzienbare tekort in de Grondexploitatie van de Rehobothschool deels te dekken (zie 4.3.7).

3.3 Voorzieningen

3.3.1 Verliesvoorzieningen nadelige plannen

Verantwoording 2024

De verliesvoorzieningen voor nadelige planning bevat per ultimo 2024 totaal € 3,8 mln. aan middelen. Dit is ter afdekking van de netto contante waarde van de 5 actieve grondexploitaties en 2 facilitaire projecten verbonden aan de grondexploitaties (zie 4.3). Dit is ruim € 0,6 mln. meer dan dat noodzakelijk was op basis van de cijfers in het PRO 2024 met peildatum ultimo 2023. Belangrijkste oorzaak is het bijstellen van de verliesvoorziening voor de projecten Dorpsstraat 38 (+ € 0,9 mln.), Swanla-Verlaat (+ € 0,6 mln.) en Rehobothschool (+ € 0,3 mln.). Het aanvullen van de verliesvoorzieningen gebeurt middels een onttrekking uit de reserve Grondexploitaties. In paragraaf 4.3 worden de grondexploitaties en bijbehorende cijfers na actualisatie verder toegelicht.

Project	JR 2023 Voorziening	JR 2024 Voorziening	Mutatie
Kamerlingh Onnes	483.000	543.000	60.000
Swanla-Verlaat	41.000	625.000	584.000
Dorpsstraat 38	177.000	1.113.000	936.000
Keijzerschool	213.000	288.000	76.000
Rehobothschool	530.000	865.000	335.000
<i>Facilitaire projecten verbonden aan Grondexploitaties</i>			
Jonge Veenen facilitair	127.000	237.000	110.000
Zevenhuizen-Zuid facilitair	61.000	134.000	73.000
Afgesloten Plannen JR 2024	1.526.000		-1.526.000
	3.158.000	3.805.000	648.000

Vooruitblik naar 2025 – 2028

Omdat de getroffen verliesvoorzieningen op basis van netto contante waarde zijn getroffen, zijn alle toekomstige baten en lasten hierin verdisconteerd. Wel moet de voorziening tot en met afsluiten van de grondexploitatie jaarlijks worden vermeerderd met rente.

3.3.2 Voorziening Restplannen

Verantwoording 2024

Met het afsluiten van de grondexploitaties Nijverheidscentrum, Sportpark 't Lage, Zelling Onderneming en Stevenstraat zorgen we ervoor dat grondexploitaties in onze portefeuille niet langer dan noodzakelijk doorlopen. Voor nakomende kosten (die anders binnen de kaders van de grondexploitaties waren gemaakt) verwachten wij in 2025 totaal nog € 200.000 aan lasten te moeten maken. Hiervoor is de voorziening Restplannen gevormd. Deze nakomende kosten komen via de reserve Grondexploitaties indirect ten laste van het exploitatiesaldo van de gesloten grondexploitaties.

Vooruitblik naar 2025 – 2028

Bij de verantwoording van de jaarrekening 2025 zal blijken of alle geplande nakomende kosten inmiddels zijn gemaakt en of de voorziening Restplannen definitief gesloten kan worden.

3.4 Financiële instrumenten

3.4.1 Strategische verwervingen (MVA's)

Onder het krediet voor strategische verwervingen zijn momenteel geen nieuwe aankopen verantwoord. De laatste aankopen middels dit financiële instrument dateren uit 2023 (Dorpstraat, Julianaweg 10 en Spoorzone Nieuwerkerk) en zijn allen reeds ondergebracht in een vastgestelde grondexploitatie of maken deel uit van een project in voorbereiding.

Conform beleid is daarmee het plafond van € 2,5 mln. voor strategische verwervingen in zijn geheel beschikbaar.

3.4.2 Voorbereidingskredieten (IVA's)

Zoals beschreven in 2.2.5.1 heeft het college mandaat gekregen van de raad om binnen gestelde kaders voorbereidingskredieten beschikbaar te stellen. Doel is om initiatieven voor te bereiden voor uitvoering. De raad besluit dan wel of niet om de uitvoering daadwerkelijk ter hand te nemen (bijvoorbeeld door het openen van een grondexploitatie).

Binnen het mandaat van het college mag het totaal van de lopende voorbereidingskredieten de drempel van € 1,5 mln. niet overschrijden en is elk krediet gemaximeerd tot € 100.000. Als meer middelen noodzakelijk zijn, is een aanvullend raadsbesluit noodzakelijk. De lopende voorbereidingskredieten betreffen per 31/12/2024:

Voorbereidingskredieten - IVA's	Lasten	Baten
4.2 Flexwonen Statushouders (IVA)	€ 90.000	
4.2 Kruising N219 - VRI VRI (IVA)	€ 95.000	
4.2 Julianaweg 10 GrEx (IVA) *	€ 125.000	
4.2 's Gravenweg 16 (IVA) *	€ 231.000	
4.2 Nieuwerkerk-Noord (IVA) **	€ 100.000	
Voorbereidingsbudgetten - Facilitair Grondbeleid	Lasten	Baten
4.4 Altenova	€ 50.000	€ 50.000
4.4 Boederij Voorzorg	€ 40.000	€ 40.000
4.4 Tulpstraat	€ 50.000	€ 50.000
Afgesloten IVA's	Lasten	Baten
4.2 Afvalbrengstation (IVA)	€ -	
4.4 Gebiedsontwikkeling Julianadriehoek	€ -	
4.4 Energieopslagcentrale Knibbelweg-Oost	€ -	
4.4 De Twee Gebroeders	€ -	
TOTAAL	€ 781.000	€ 140.000
Revolving Fund (PRO 2022)	€ 1.500.000	
Beschikbaar mandaat college	€ 719.000	

Het totaal aan lopende voorbereidingskredieten bedraagt € 781.000 voor acht projecten. Daarmee is ongeveer de helft van het beschikbare plafond onder dit instrument gebruikt. In paragraaf 4.2 en 4.4 worden deze projecten verder specifiek toegelicht.

Voor de projecten **Julianaweg 10 voorbereidingskrediet Grondexploitatie** en **'s Gravenweg 16 (IVA)** is op eerdere momenten door de raad expliciet besloten tot een hoger bedrag aan voorbereidingskredieten dan de aan het college gemandateerde ruimte van € 100.000 per project.

Voor het project 's Gravenweg 16 wordt middels dit MPG voorgesteld het voorbereidingskrediet te verhogen met € 56.000 (zie 4.2).

Voor het project **Nieuwerkerk-Noord** zijn eerder budgetten toegekend door de raad en beschikbaar gesteld binnen de BIP (onderdeel investeringsfond PRO). Onderdeel van de vastgestelde bestedingsruimte is bovendien een ingeschat bedrag van € 100.000, dat op een later moment terug zou moeten vloeien naar de BIP: hetzij via kostenverhaal op de ontwikkelaars, hetzij via subsidies of hetzij via inbreng in een actieve grondexploitatie. Voorgesteld wordt om deze bestedingsruimte, incl. de nog resteerde € 10.000 aan beschikbaar budget, per 1-1-2025 om te zetten naar een regulier voorbereidingskrediet (IVA) en om het project ook als zodanig te verantwoorden. Daarmee brengen we het project weer binnen de kaders van het bestaande financiële instrumentarium 'revolving fund' (zie 2.2.5), hetgeen meer recht doet aan de aard van de werkzaamheden. Deze voorgestelde wijziging heeft geen effect op het exploitatiesaldo, omdat het uitgangspunt blijft dat deze kosten op termijn worden gedekt.

Bij het PRO 2021 is voorbereidingskrediet vrijgegeven voor het mogelijk verplaatsen van het **Afvalbrengstation**. De onderzoeken hebben echter niet geleid tot een haalbaar plan. De gemaakte kosten zijn derhalve afgeboekt en ten laste gebracht van de reserve Grondexploitaties. Het voorbereidingskrediet is per ultimo 2024 gesloten.

Voor de projecten **Gebiedsontwikkeling Julianadriehoek**, **Energieopslagcentrale Knibbelweg-Oost** en **De Twee Gebroeders** zijn in het verleden voorbereidingsbudgetten beschikbaar gesteld. Voor deze projecten zijn intentieovereenkomsten gesloten met de ontwikkelaar en zijn daarmee de gemaakte kosten verzekerd. In het geval van de Twee Gebroeders zijn de gemaakte kosten ten laste gebracht van het beschikbaar gestelde budget met dekking BIP (zie 4.4). Voor deze projecten is er ultimo 2024 dus geen voorbereidingskrediet meer noodzakelijk.

4. Financiële toelichten op projecten en activiteiten

In dit hoofdstuk worden de individuele activiteiten en projecten binnen het grondbedrijf, per categorie, in financiële zin nader toegelicht. Vanwege het openbare karakter van dit MPG is deze financiële toelichting in enige mate op hoofdlijnen. Bij behoefte is voor de raad een uitgebreide toelichting per grondexploitatie (vertrouwelijk) ter inzage beschikbaar. Inhoudelijke toelichting op de voortgang van de projecten is beschikbaar via een webapplicatie.

4.1 Strategische verwervingen (MVA's)

In deze paragraaf worden de strategische gronden toegelicht, die momenteel binnen het grondbedrijf op de balans staan. Dit betreft gronden, die vooruitlopend ruimtelijke ontwikkelingen zijn aangekocht en die bedoeld zijn om op enig moment ingebracht te worden in een grondexploitatie. In de administratie zijn deze objecten gecategoriseerd als materiele vaste activa (MVA).

Deze gronden worden gewaardeerd tegen de *huidige* bestemming, omdat nog niet aan alle voorwaarden is voldaan om te waarderen tegen te verwachten bestemmingswaarde.

De waarde op de balans (lees: boekwaarde incl. eventuele voorziening) van deze MVA's is op basis van verkrijgings-/vervaardigingsprijs en mag nooit hoger dan de actuele marktwaarde. Indien de balanswaarde toch de marktwaarde overstijgt, dan moeten de gronden tot het niveau van de marktwaarde worden afgewaardeerd. Dat is per ultimo 2024 niet nodig geweest.

Binnen het grondbedrijf vallen de volgende gronden onder deze definitie:

Omschrijving MVA	Boekwaarde 31/12/2024	Voorziening 31/12/2024	Balanswaarde 31/12/2024	m2
Strategische gronden Knibbelweg-Oost	€ 1.739.000,00	€ -205.000,00	€ 1.534.000,00	43.400
Strategische gronden Nieuwerkerk-Noord	€ 9.910.000,00	€ -7.057.000,00	€ 2.853.000,00	101.800
Grond 's- Gravenweg 16	€ 87.000,00		€ 87.000,00	9.000
Perceel Julianaweg 10 Moerkapelle-Zuid	€ 797.000,00		€ 797.000,00	8.500
Nijverheidscentrum twee kavels	€ 606.000,00		€ 606.000,00	5.700
Strategische verwerving Spoorzone	€ 581.000,00		€ 581.000,00	73.000
Verwervingen Middengebied	€ 3.851.000,00		€ 3.851.000,00	onb.
	€ 17.569.000,00	€ -7.261.000,00	€ 10.308.000,00	241.400

In 2024 zijn een groot deel van de Strategische gronden van de **Knibbelweg-Oost (KNO)** verkocht aan de ontwikkelaar. Op basis van een taxatie zijn deze gronden in 2021 afgewaardeerd. Inmiddels is gebleken dat de uiteindelijke verkoopprijs toch hoger blijkt te zijn. Daarmee is er in 2024 een resultaat ontstaan van ruim € 0,9 mln. (voordelig). De restant balanspositie is € 1,5 mln., verkoop van deze gronden is in fase 2 gepland.

De strategische gronden in **Nieuwerkerk-Noord** zijn in 2024 ongewijzigd gebleven. Deze gronden zijn in het verleden afgewaardeerd naar een huidige balanswaarde van € 2,85 mln. (incl. getroffen voorziening). De gronden zijn in per 1 januari 2024 voor € 3,4 mln. getaxeerd. Momenteel voert de gemeente een onderzoek uit naar de ontwikkelmogelijkheden van deze gronden (zie Nieuwerkerk-Noord, 4.2).

Het perceel en de opstallen aan de **'s Gravenweg 16** zijn in het verleden aangekocht onder de subsidieregeling 'uitkoop woningen onder hoogspanningen', met de verplichting om de bestemming wonen weg te nemen. Bij het raadsbesluit (Najaarsnota 2021) om de middelen beschikbaar te stellen

voor de aankoop, werd al rekening gehouden met een nadelige boekwaarde van € 75.000, na verrekening van de subsidie. De huidige boekwaarde is per 31/12/2024 bijna € 90.000 en zal vermoedelijk de komende jaren vanwege de onderhoudsverplichtingen verder oplopen. Bij verkoop zal deze boekwaarde, samen met de plankosten (zie 's Gravenweg 16, 4.2), worden verrekend met de verkoopprijs.

Het perceel aan de **Julianaweg 10** is, conform het raadsbesluit bij het PRO 2023, door de gemeente aangekocht. Vervolgens heeft de raad in het najaar van 2024 ook een voorbereidingskrediet voor een te openen grondexploitatie beschikbaar gesteld (zie Julianaweg 10 GrEx – IVA, 4.2). Dit zal naar verwachting leiden tot een vaststelling van grondexploitatie, waar deze strategische gronden worden ingebracht.

De grondexploitatie **Nijverheidscentrum** is per 31-12-2024 afgesloten (zie 4.3.9). Binnen deze grondexploitaties zijn nog twee kavels waarvan het eigendom in handen van de gemeente is. In afwachting van de verkoop/ontwikkeling zijn deze twee kavels op de balans verantwoord als MVA. De planvorming loopt.

De strategische gronden van de **Spoorzone** zijn in 2023 aangekocht door gemeente en zullen in tijdelijkheid gebruikt worden voor de Regionale Opvang Locatie (ROL).

Tot slot zijn er in 2024 drie verwervingen geweest voor het **Middengebied**, de raad is in kwartaalrapportages en informatienota's daarover steeds meegenomen. De verantwoording van deze verwervingen heeft daarmee al plaatsgevonden.

4.2 Voorbereidingskredieten (IVA's)

Omschrijving IVA	Reeds gevoteerd	Besluit	Stand per 31-12-2024	Voorstel MPG 2025	Restant 2025	Revolving Fund
Flexwonen Statushouders (IVA)	€ 90.000	R24.000106	€ 28.000	€ -	€ 62.000	€ 90.000
Kruising N219 - VRI (IVA)	€ 95.000	B24.000615	€ -	€ -	€ 95.000	€ 95.000
Julianaweg 10 GrEx (IVA)	€ 125.000	R24.000101	€ 15.000	€ -	€ 110.000	€ 125.000
's Gravenweg 16 (IVA)	€ 175.000	R22.000046	€ 131.000	€ 56.000	€ 100.000	€ 231.000
Nieuwkerk-Noord (IVA) (nieuw)	€ -	R25.000052	€ -	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
Afvalbrengrstation (IVA) (afgesloten)	€ 90.000	R22.00xxxx	€ -	€ -	€ -	€ -
Middengebied planfase 3 (IVA)	€ 13.706.000	diverse	€ 11.618.000	€ -	€ 2.088.000	€ -
Facilitair Grondbeleid (zie 4.4)						€ 140.000
TOTALEN	€ 14.281.000		€ 11.792.000	€ 156.000	€ 467.000	€ 781.000

De gemeente Zuidplas heeft per 31/12/2024 een totaal van 6 voorbereidingskredieten binnen het grondbedrijf. Van vijf van die voorbereidingskredieten worden via dit MPG verantwoord. De verantwoording voor het **voorbereidingskrediet Middengebied** vindt via de rapportages van het Middengebied plaats.

Het college heeft in 2024 een drietal voorbereidingskredieten geopend:

- Voorbereidingskrediet **Flexwonen Statushouders** (€ 90.000). In april 2024 heeft de gemeente en het COA de bestuursovereenkomst 'Flexwoningen voor Statushouders' ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd over het realiseren van ca. 48 flexwoningen, bestemd voor inwoners van Zuidplas en voor statushouders. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet is verwerkt in de Najaarsnota 2024 en maakt het mogelijk om een verkennende studie op te starten naar de haalbaarheid hiervan. Per ultimo 2024 is in totaal € 28.000 van dit krediet besteedt.
- Voorbereidingskrediet **Kruising N219-VRI** (€ 95.000). Medio 2023 is het bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost' vastgesteld. Deze ontwikkeling voorziet in een bedrijventerrein met glastuinbouw, grootschalige logistiek en kleinschalige bedrijvigheid. Om dit terrein goed te ontsluiten, is met de Provincie overeengekomen om een kruising met een verkeersregelinstallatie (VRI) te realiseren op de N219. Daarbij wordt eveneens rekening gehouden met de beoogde aansluiting ten behoeve van het Middengebied. Dit voorbereidingskrediet zal worden meegenomen in het totale investeringsvoorstel voor de VRI-kruising N219. Naar verwachting zal dit investeringsvoorstel in 2025 ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd. Er zijn in 2024 nog geen uitgave op dit voorbereidingskrediet geweest.
- **Voorbereidingskrediet Julianaweg 10 grondexploitatie** (€ 125.000). In november 2024 heeft de raad ingestemd met een voorbereidingskrediet voor het voorbereiden van de grondexploitatie Julianaweg 10. Uitgangspunt is dat deze kosten worden ingebracht bij de toekomstige grondexploitatie. Per ultimo 2024 is er voor € 15.000 aan kosten gemaakt, het restant zal in 2025 benodigd zijn.

Verder heeft de raad in het verleden al een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de *planvorming* van de **'s Gravenweg 16 (IVA)**. In het PRO 2022 (light) is hiervoor een budget aangevraagd ter hoogte van € 175.000 waarvan per ultimo 2024 totaal € 131.000 is uitgegeven. Door gebrek aan marktinteresse moest de gemeente heroriënteren op een alternatieve invulling. Dit proces duurde langer dan verwacht, waardoor nu een aanvullend voorbereidingskrediet van € 56.000 nodig is. Na een positief besluit van de Raad is er daarmee voor 2025 in totaal € 100.000 beschikbaar. Het uitgangspunt is dat de hiervoor genoemde voorbereidingskosten, net als de boekwaarde van 's Gravenweg 16 (zie 4.1) worden terugverdiend door verkoop van het object.

Voorgesteld besluit; Instemmen met het verhogen van het voorbereidingskrediet 's Gravenweg 16 (IVA) (€ 56.000) en deze onder het 'revolving-fund' te brengen.

Voor het project **Nieuwerkerk-Noord** zijn eerder budgetten toegekend door de raad en beschikbaar gesteld binnen de BIP (onderdeel investeringsfond PRO). Onderdeel van de vastgestelde bestedingsruimte is bovendien een ingeschat bedrag van € 100.000, dat op een later moment terug zou moeten vloeien naar de BIP: hetzij via kostenverhaal op de ontwikkelaars, hetzij via subsidies of hetzij via inbreng in een actieve grondexploitatie. Voorgesteld wordt om deze bestedingsruimte per 1-1-2025 om te zetten naar een regulier voorbereidingskrediet (IVA) en om het project ook als zodanig te verantwoorden. Daarmee brengen we het project weer binnen de kaders van het bestaande financiële instrumentarium 'revolving fund' (zie 2.2.5), hetgeen meer recht doet aan de aard van de werkzaamheden. Deze voorgestelde wijziging heeft geen effect op het exploitatiesaldo, omdat het uitgangspunt blijft dat deze kosten op termijn worden gedekt.

Voorgesteld besluit; Omzetten van de reeds gevoteerde restant budgetten (baten en lasten) van het project Nieuwerkerk-Noord naar een IVA Nieuwerkerk-Noord (€ 100.000) en deze onder het revolving-fund te laten

Bij het PRO 2021 is ten slotte een voorbereidingskrediet vrijgegeven voor het mogelijk verplaatsen van het **Afvalbrengstation** (€ 90.000). Hiervan is per ultimo 2024 € 72.000 besteed. De onderzoeken hebben echter niet geleid tot een haalbaar plan. De gemaakte kosten zijn conform beleid derhalve afgeboekt en ten laste van de reserve Grondexploitaties. Het voorbereidingskrediet is per ultimo 2024 gesloten.

4.3 Grondexploitaties

Jaarrekening 2024

In onderstaande tabel staan alle vastgestelde actieve grondexploitaties. Bij de jaarrekening 2024 wordt voorgesteld om de volgende vier grondexploitaties af te sluiten en om nakomende kosten te voorzien in een Voorziening Restplan (zie 4.3.9):

- Nijverheidscentrum (voordelig)
- Sportpark 't Lage (voordelig)
- Zelling Onderneming (nadelig)
- Stevenstraat (nadelig)

Voorgesteld besluit; Afsluiten van de volgende grondexploitaties bij de jaarrekening 2024: Nijverheidscentrum, Sportpark 't Lage, Zelling Onderneming en Stevenstraat

Project	JR 2023 Eindwaarde excl. Winstneming	JR 2024 Eindwaarde excl. Winstneming	Vershil JR' 24 - JR '23 Eindwaarde excl. Winstneming	JR 2024 Winstneming 2024	JR 2024 Winstneming Totaal	JR 2024 Eindwaarde incl. Winstneming	JR 2024 NCW	JR 2024 Voorziening
Voordelige Grondexploitaties								
Esse Zoom Laag actief	11.728.000	12.674.000	946.000	1.364.000	12.094.000	580.000	568.000	0
Nijverheidscentrum	1.544.000	1.115.000	-428.000	57.000	1.115.000	Afgesloten per 31/12/2024		
Sportpark 't Lage	2.737.000	3.005.000	267.000	1.423.000	3.005.000	Afgesloten per 31/12/2024		
Jonge Veenen fase 3 actief	521.000	963.000	443.000	756.000	756.000	207.000	188.000	0
Nadelige Grondexploitaties (verliesvoorzieningen)								
Kamerlingh Onnes (Tweemaster)	-512.000	-565.000	-53.000	0	0	-565.000	-543.000	-543.000
Zelling Onderneming	-970.000	-981.000	-12.000	0	0	Afgesloten per 31/12/2024		
Swanla-Verlaat	10.000	-689.000	-699.000	0	0	-689.000	-625.000	-625.000
Grondexploitatie Stevenstraat	-585.000	-585.000	0	0	0	Afgesloten per 31/12/2024		
Dorpsstraat 38	190.000	-1.278.000	-1.468.000	0	0	-1.278.000	-1.113.000	-1.113.000
Keijzerschool	-230.000	-319.000	-88.000	0	0	-319.000	-288.000	-288.000
Rehobothschool	-563.000	-955.000	-392.000	0	0	-955.000	-865.000	-865.000
Facilitaire projecten verbonden aan Grondexploitaties								
Jonge Veenen facilitair	-132.000	-246.000	-114.000	0	0	-246.000	-237.000	-237.000
Zevenhuizen-Zuid facilitair	-63.000	-137.000	-74.000	0	0	-137.000	-134.000	-134.000
Grondbank zonder transitie								
Zevenhuizen-Zuid	516.000	166.000	-350.000	107.000	107.000	59.000	57.000	0
	14.190.000	12.168.000	-2.023.000	3.707.000	17.077.000	-3.343.000	-2.992.000	-3.805.000

De exploitatieberekeningen van de lopende actieve plannen zijn ten behoeve van de jaarrekening 2024 geactualiseerd. De exploitatieresultaten en de mutaties ten opzichte van het PRO 2024 worden weergegeven op de volgende pagina's.

Voorgesteld besluit; Vaststellen van de geactualiseerde begrotingen van de Grondexploitaties per 1 januari 2025 en instemmen met de verwerking hiervan in de meerjarenbegroting.

4.3.1 Grondexploitatie Esse Zoom Laag

Grondexploitatie Esse Zoom Laag	JR 2023	JR 2024	Vershil
Kosten (Eindwaarde)	€ 46.607.000	€ 45.797.000	€ -810.000
Opbrengsten (Eindwaarde)	€ 58.335.000	€ 58.471.000	€ 136.000
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ 11.728.000	€ 12.674.000	€ 946.000
Tussentijdse Winstnemingen	€ 10.730.000	€ 12.094.000	€ 1.364.000
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ 998.000	€ 580.000	€ -418.000
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 978.000	€ 568.000	€ -410.000

Het resultaat van de grondexploitatie Esse Zoom Laag is met € 0,95 mln. verbeterd (saldo op eindwaarde voor winstneming). Op basis van de POC-methode is in 2024 een bedrag van € 1,36 mln. aan tussentijdse winst genomen. Diverse kostenramingen zijn geactualiseerd en bijgesteld, waaronder het vervallen van enkele posten binnen de civiele raming. Dat levert in totaliteit een positief effect van circa € 415.000 op. De bijstelling van de plankosten tot het einde van de looptijd resulteerde bovendien in een voordeel van € 175.000. Daarnaast werd € 135.000 meer aan nabetaling op de grondopbrengsten ontvangen dan oorspronkelijk begroot. Een belangrijke kans vormt de mogelijke kostenbesparing bij de aanleg van de calamiteitenroute. De aanbesteding vindt later dit jaar plaats, pas dan zal duidelijk worden of een mogelijke besparing kan worden gerealiseerd.

4.3.2 Grondexploitatie Jonge Veenen fase 3

Het project Jonge Veenen fase 3 bestaat uit een actieve grondexploitatie en een facilitaire ontwikkeling, waar de gemeente haar kosten verhaald op de ontwikkelaar. Hieronder worden deze in samenhang met elkaar toegelicht.

Grondexploitatie Jonge Veenen Fase 3 (actief)	JR 2023	JR 2024	Vershil
Kosten (Eindwaarde)	€ 3.267.000	€ 3.459.000	€ 192.000
Opbrengsten (Eindwaarde)	€ 3.826.000	€ 4.443.000	€ 617.000
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ 559.000	€ 984.000	€ 425.000
Tussentijdse Winstnemingen	€ 38.000	€ 793.000	€ 755.000
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ 521.000	€ 191.000	€ -330.000
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 500.000	€ 188.000	€ -312.000

Grondexploitatie Jonge Veenen Fase 3 (facilitair)	JR 2023	JR 2024	Vershil
Kosten (Eindwaarde)	€ 1.699.000	€ 1.557.000	€ -142.000
Opbrengsten (Eindwaarde)	€ 1.567.000	€ 1.311.000	€ -256.000
Saldo op Eindwaarde	€ -132.000	€ -246.000	€ -114.000
Saldo op Netto Contante Waarde	€ -127.000	€ -237.000	€ -110.000

Het resultaat van het actieve deel (excl. winstnemingen) is met € 425.000 verbeterd, terwijl het facilitaire deel een verslechtering van € 114.000 op eindwaarde laat zien. De verbetering komt onder andere voort uit een bijstelling van de raming voor de verkoop van een vrije kavel en tuingrond, op basis van recente taxaties.

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere het kostenverhaal is vastgelegd. De ontvangsten voor de verhaalde kosten in het actieve deel (de school, en de daarop ontwikkelde woningen) waren niet geraamd, zodat het verhalen van de kosten in 2024 tot een meevaller leidde. De overige te verhalen kosten in het facilitaire deel waren wel correct begroot.

Daarnaast bleek dat de grondwaarde van de school nog ten laste van het krediet van de school gebracht moest worden. Deze kosten waren wel voorzien in het krediet voor de school, maar niet geraamd in de grondexploitatie, waardoor er sprake was van een meevaller.

Een belangrijk risico binnen het actieve deel blijft dat de uiteindelijke opbrengsten uit de verkopen mogelijk lager uitvallen dan geraamd.

De verslechtering in het facilitaire deel betreft een verhoging van de plankosten, omdat voor de komende twee jaar nog voorbereiding en toezicht nodig is.

4.3.3 Grondexploitatie Kamerlingh Onnes

Grondexploitatie Kamerlingh Onnes	JR 2023	JR 2024	Vershil
Kosten (Eindwaarde)	€ 1.366.000	€ 1.448.000	€ 82.000
Opbrengsten (Eindwaarde)	€ 853.000	€ 883.000	€ 30.000
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ -512.000	€ -565.000	€ -53.000
Tussentijdse Winstnemingen	€ -	€ -	€ -
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ -512.000	€ -565.000	€ -53.000
Saldo op Netto Contante Waarde	€ -483.000	€ -543.000	€ -60.000

Het verwachte resultaat op eindwaarde is met € 53.000 verslechterd, grootste oorzaken hiervan is dat in 2024 de plankosten met € 50.000 zijn overschreden. Daarnaast wordt ook een voordelig effect van € 30.000 verwacht op de grondverkoop, als gevolg van indexering volgens de gesloten verkoopovereenkomst. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gewerkt aan een integraal uitvoeringsplan waarbij werkzaamheden rond het plangebied worden gecombineerd. Dit biedt mogelijk kansen voor kostenbesparing door efficiënter werk-met-werk maken, maar brengt ook risico's met zich mee. Bij een onjuiste kostendeling of onvoldoende afstemming kan dit juist leiden tot hogere kosten. Het effect hiervan op het resultaat van de grondexploitatie zal pas duidelijk worden na afronding van de nieuwe raming en kostentoedeling.

4.3.4 Grondexploitatie Swanla-Verlaat

In 2020 is deze grondexploitatie geopend voor één project, verdeeld over twee locaties. Deze keuze is gemaakt omdat deze twee gebieden ruimtelijk en financieel aan elkaar verbonden zijn. Enerzijds door de verplaatsing van het sportcomplex van de ene naar de andere locatie, en anderzijds door het feit dat in beide deelprojecten sprake is van dezelfde samenwerkingspartners. Met deze partners zijn in een overkomst afspraken gemaakt voor beide locaties. Om de verschillenverklaring niet te complex te maken is de verantwoording sinds een aantal jaar in 2 delen gesplitst.

Grondexploitatie Swanla-Verlaat	JR 2023	JR 2024	Vershil
Kosten (Eindwaarde)	€ 37.063.000	€ 38.621.000	€ 1.558.000
Opbrengsten (Eindwaarde)	€ 37.073.000	€ 37.932.000	€ 859.000
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ 10.000	€ -689.000	€ -699.000
Tussentijdse Winstnemingen	€ -	€ -	€ -
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ 10.000	€ -689.000	€ -699.000
Saldo op Netto Contante Waarde	€ -41.000	€ -625.000	€ -584.000

Het resultaat van de totale grondexploitatie Swanla-Verlaat is verslechterd met € 699.000 op eindwaarde.

4.3.4.a Grondexploitatie Swanla-Verlaat – deel Swanladriehoek

Grondexploitatie Swanla-Verlaat – Swanladriehoek	JR 2023	JR 2024	Vershil
Kosten (Eindwaarde)	€ 22.903.000	€ 23.922.000	€ 1.019.000
Opbrengsten (Eindwaarde)	€ 23.649.000	€ 24.067.000	€ 418.000
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ 746.000	€ 145.000	€ -601.000
Tussentijdse Winstnemingen	€ -	€ -	€ -
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ 746.000	€ 145.000	€ -601.000
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 635.000	€ 137.000	€ -498.000

Het resultaat van de deelexploitatie Swanladriehoek is verslechterd met € 601.000 op eindwaarde. In 2024 vielen aanbestedingen voor het bouw- en woonrijp maken hoger uit dan verwacht en bleek meer grondwerk nodig dan eerder geraamd. Daarnaast moet voor de aanleg van het park teelaarde worden toegepast, wat duurder is dan hergebruik van lokale grond. Positief is dat voor het overtollige zand nu een bestemming is gevonden en dat dit ook de kosten drukt. Belangrijke risico's zijn mogelijke vertragingen en extra kosten als gevolg van netcongestie.

4.3.4.b Grondexploitatie Swanla-Verlaat – deel Verlaat-Zevenster

Grondexploitatie Swanla-Verlaat – Verlaat-Zevenster	JR 2023	JR 2024	Vershil
Kosten (Eindwaarde)	€ 14.160.000	€ 14.699.000	€ 539.000
Opbrengsten (Eindwaarde)	€ 13.424.000	€ 13.865.000	€ 441.000
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ -736.000	€ -834.000	€ -98.000
Tussentijdse Winstnemingen	€ -	€ -	€ -
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ -736.000	€ -834.000	€ -98.000
Saldo op Netto Contante Waarde	€ -676.000	€ -762.000	€ -86.000

Het resultaat van de deelexploitatie Verlaat-Zevenster is verslechterd met € 98.000 op eindwaarde. Deze verslechtering wordt voornamelijk veroorzaakt door meerkosten in 2024, onder andere doordat bouw- en woonverkeer gescheiden moeten worden (gevolg van vertraging door een rechtszaak). Daarnaast zijn in recente gemeentelijke aanbestedingen de eenheidsprijzen van materialen zoals betonbuizen en inspectieputten gestegen. Positief is dat een nieuwe taxatie van de grondprijzen hoger uitvalt dan eerder geraamd. De BOSA-subsidie, die sportverenigingen kunnen aanvragen om hun btw-lasten te dekken, is toegekend aan de tennisvereniging, maar voor de voetbalclub is dit onzeker door

overschrijding van het subsidieplafond. Ook blijft er kans op vertraging door onder andere netcongestie, vergunningsbezwaar en planuitwerking.

4.3.5 Grondexploitatie Dorpsstraat 38

Grondexploitatie Dorpsstraat 38	JR 2023	JR 2024	Vershil
Kosten (Eindwaarde)	€ 2.597.000	€ 3.263.000	€ 666.000
Opbrengsten (Eindwaarde)	€ 2.409.000	€ 1.984.000	€ -425.000
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ -188.000	€ -1.278.000	€ -1.090.000
Tussentijdse Winstnemingen	€ -	€ -	€ -
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ -188.000	€ -1.278.000	€ -1.090.000
Saldo op Netto Contante Waarde	€ -177.000	€ -1.113.000	€ -936.000

De gemeenteraad is eind april 2025 middels een informatienota (registratienummer Z25.000906) over de ontwikkelingen binnen de grondexploitatie Dorpsstraat 38 geïnformeerd. Binnen de gestelde kaders en ondanks de inspanningen is het niet mogelijk gebleken een financieel wenselijk scenario op te leveren.

De grondexploitatie uit 2023 ging uit van de realisatie van 26 seniorenappartementen en 800 m² maatschappelijke voorziening. In de verdere uitwerking blijkt dat parkeren op eigen terrein onvoldoende mogelijk is en op basis van de huidige parkeernormen er geen haalbare alternatieven in de omgeving zijn. Door deze beperking moet het programma worden aangepast, wat leidt tot minder woningen en minder maatschappelijke ruimte. Dit zorgt voor lagere opbrengsten, terwijl de kosten zijn gestegen. Het resultaat van de exploitatie verslechtert daardoor aanzienlijk, in jaarrekening 2024 wordt het tekort van € -1.278.000, - op eindwaarde opgenomen.

Er wordt actief gewerkt aan mitigerende maatregelen en alternatieve scenario's om deze voorziening te beperken. Een uitgewerkt voorkeursscenario wordt naar verwachting met de zomernota in juli 2025 aan de gemeenteraad voorgelegd.

4.3.6 Grondexploitatie Keijzerschool

Grondexploitatie Keijzerschool	JR 2023	JR 2024	Vershil
Kosten (Eindwaarde)	€ 994.000	€ 1.477.000	€ 483.000
Opbrengsten (Eindwaarde)	€ 764.000	€ 1.159.000	€ 395.000
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ -230.000	€ -319.000	€ -89.000
Tussentijdse Winstnemingen	€ -	€ -	€ -
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ -230.000	€ -319.000	€ -89.000
Saldo op Netto Contante Waarde	€ -213.000	€ -288.000	€ -75.000

Het verwachte resultaat van de grondexploitatie Keijzerschool is licht verslechterd (- € 89.000 op eindwaarde). De projectlooptijd is bijgesteld op basis van nieuwe inzichten, wat resulteert in een toename van de algemene kosten. Daarnaast zijn de kosten voor voorbereidende werkzaamheden iets hoger uitgevallen. Positief is dat de verwachte opbrengsten zijn gestegen door marktontwikkelingen in de woningverkoop. Er zijn nog wel aandachtspunten, zoals onzekerheden rondom vergunningprocedures en de marktvraag, die van invloed kunnen zijn op het verdere verloop van het project.

4.3.7 Grondexploitatie Rehobothschool

Grondexploitatie Rehobothschool	JR 2023	JR 2024	Vershil
Kosten (Eindwaarde)	€ 952.000	€ 1.383.000	€ 431.000
Opbrengsten (Eindwaarde)	€ 389.000	€ 429.000	€ 40.000
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ -563.000	€ -955.000	€ -392.000
Tussentijdse Winstnemingen	€ -	€ -	€ -
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ -563.000	€ -955.000	€ -392.000
Saldo op Netto Contante Waarde	€ -530.000	€ -865.000	€ -335.000

De financiële prognose voor de grondexploitatie Rehobothschool is naar beneden bijgesteld (- € 392.000 op eindwaarde). De bijstelling volgt uit een herziening van de planning, waardoor de looptijd van het project is verlengd en de kosten toenemen. Ook zijn de kosten voor het tijdelijk gebruik van het gebouw hoger dan verwacht. Tegelijkertijd wordt verkend hoe een deel van het nadelige resultaat opgevangen kan worden binnen bestaande gemeentelijke kaders uit de reserve sociale woningbouw, aangezien het project voor een belangrijk deel uit sociale huur bestaat. Voorgesteld wordt om een deel van het voorzienbare tekort te dekken door een onttrekking uit de BIP – onderdeel sociaal bouwen. In de verdere voortgang wordt rekening gehouden met een vertraging en onzekerheden in het ontwikkeltraject.

Voorgesteld besluit; In te stemmen met de onttrekking van de BIP onderdeel sociaal Bouwen ten gunste van de reserve Grondexploitatie (€ 112.292) voor het voorziene tekort van de grondexploitatie Rehobothschool.

4.3.8 Grondbank zonder transitie Zevenhuizen-Zuid

Het project Zevenhuizen Zuid (Koningskwartier) wordt ontwikkeld door het samenwerkingsverband Zevenhuizen Zuid CV, waar de gemeente voor ca. 31% gronden heeft ingebracht. De CV maakt de gronden bouw- en woonrijp. Daarom is er voor dit project geen sprake van een “echte” grondexploitatie, maar een grondbank zonder transitie (zonder bouw- en/of woonrijp maken).

In de grondbank zonder transitie zijn de afspraken met de CV met financiële gevolgen opgenomen, zoals de inbreng van de gemeentelijke gronden in de CV, de plankosten die de gemeente maakt, en de kosten die de gemeente verhaald voor haar publiekrechtelijke taken.

Omdat 31% van de totale gronden zijn ingebracht door de gemeente, schrijven de begrotingsregels voor dat de grondbank zonder transitie een actief deel moet hebben van 31%, en een facilitair deel van 69%.

Grondbank zonder transitie ZHZ (actief)	JR 2023	JR 2024	Vershil
Kosten (Eindwaarde)	€ 12.384.000	€ 12.611.000	€ 227.000
Opbrengsten (Eindwaarde)	€ 14.313.000	€ 14.196.000	€ -117.000
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ 1.929.000	€ 1.585.000	€ -344.000
Tussentijdse Winstnemingen	€ 1.422.000	€ 1.528.000	€ 106.000
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ 506.000	€ 57.000	€ -449.000
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 487.000	€ 56.000	€ -431.000

Grondbank zonder transitie ZHZ (faciliteir)	JR 2023	JR 2024	Vershil
Kosten (Eindwaarde)	€ 4.410.000	€ 4.419.000	€ 9.000
Opbrengsten (Eindwaarde)	€ 4.346.000	€ 4.282.000	€ -64.000
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ -63.000	€ -137.000	€ -74.000
Tussentijdse Winstnemingen	€ -	€ -	€ -
Saldo op Eindwaarde (excl. winstnemingen)	€ -63.000	€ -137.000	€ -74.000
Saldo op Netto Contante Waarde	€ -61.000	€ -134.000	€ -73.000

Het resultaat van de grondexploitatie Zevenhuizen-Zuid is verslechterd met € 344.000 in het actieve deel en € 74.000 in het facilitaire deel. De belangrijkste oorzaak is een uitbetaling van € 219.000 aan planschade na een rechterlijke uitspraak. Omdat onze advocaat inschatte dat de rechter in ons voordeel zou oordelen was er geen budget voor planschade opgenomen, alleen een risicoreservering in het weerstandsvermogen (orde grootte hetzelfde bedrag).

In 2025 zal de CV gaan ontmantelen. In de samenwerkingsovereenkomst (ROK) is ook deelplan 3X opgenomen. De AVA heeft echter besloten deze niet meer binnen de CV te gaan ontwikkelen, omdat dit op korte termijn niet haalbaar lijkt. Deelplan 3X is daarom zowel aan de kosten- als opbrengstenzijde geschrapt. Dit is vrijwel budgetneutraal.

Voor fase 7 is een bijgestelde nabetaling op grond overeengekomen, ten nadele van de gemeente. De reden is dat de ontwikkelaars voor de verwerving van deze gronden een hogere prijs hebben moeten betalen dan voor de overige gronden, en dat zij hiervoor gecompenseerd worden.

Verder zal ontmanteling van de CV/BV meer inzet van de projectgroep vragen dan vorig jaar werd ingeschat. Er moeten diverse losse eindjes worden afgehandeld (zoals bijvoorbeeld afspraken over 3X, mocht deze in de toekomst ontwikkeld worden). Het is daarnaast van belang om goed te onderzoeken welke (mogelijke) gevolgen ontmanteling heeft voor de gemeente.

Wat betreft risico's is de situatie stabiel: alle civieltechnische werkzaamheden zijn nagenoeg afgerond en de financiële ruimte in de Mastergrex is toereikend om de eventuele laatste risico's op te vangen.

4.3.9 Afgesloten Grondexploitaties bij jaarstukken 2024

Project	JR 2023 Endwaarde excl. Winstneming	JR 2024 Endwaarde excl. Winstneming	Verschi Endwaarde excl. Winstneming	JR 2024 Winstneming 2024	JR 2024 Winstneming Totaal
Nijverheidscentrum	1.544.000	1.115.000	-429.000	57.000	1.115.000
Sportpark 't Lage	2.737.000	3.005.000	268.000	1.423.000	3.005.000
Zelling Onderneming	-970.000	-981.000	-11.000	0	0
Stevenstraat	-585.000	-585.000	0	0	0

In totaal worden er bij de jaarrekening 2024 vier grondexploitaties afgesloten. Van deze grondexploitaties zijn er twee winstgevend geweest:

- **Grondexploitatie Nijverheidscentrum**

In totaal heeft deze grondexploitatie een resultaat van € 1,12 mln. (voordelig). Door eerdere tussentijdse winstnemingen was deze winst al bijna volledig genomen in eerdere jaren. In 2024 is de grondexploitatie afgesloten en is de resterende boekwaarde ten gunste van de reserve grondexploitaties geboekt. Het resultaat is ten opzichte van de actualisatie voor de jaarrekening 2023 wel € 429.000 minder voordelig. Oorzaak hiervan is het niet verkopen van twee kavel binnen deze grondexploitatie. Deze kavels zijn uitgelicht en ondergebracht onder de strategische gronden als MVA (zie 4.1). Bij verkoop van deze gronden zal mogelijk alsnog de verwachte winst, zoals bij de jaarrekening 2023 verwacht, gerealiseerd worden. Dit zal dan ten gunste van de reserve Grondexploitaties geboekt worden.

- **Grondexploitatie Sportpark 't Lage**

In totaal heeft deze grondexploitatie een resultaat van € 3,01 mln. (voordelig). In 2024 is de grondexploitatie afgesloten en is de resterende boekwaarde ten gunste van de reserve Grondexploitaties geboekt. Het resultaat is ten opzichte van de actualisatie voor de jaarrekening 2023 wel € 268.000 voordeliger. De voornaamste oorzaak hiervan is het lager uitvallen van de civiele kosten in de laatste fase van het project en lagere plankosten.

De andere twee grondexploitaties zijn afgesloten met een verlies:

- **Grondexploitatie Zelling Onderneming**

In totaal heeft deze grondexploitatie een resultaat van € 0,98 mln. (nadelig). Bij de jaarrekening 2024 is dit resultaat verrekend met de reeds getroffen voorziening. Ten opzichte van de jaarrekening 2023 is het saldo nagenoeg onveranderd. Redenen waren voor grotendeels bij vaststelling van de grondexploitatie al bekend. Het voornaamste tekort ontstond door de cofinanciering van de gemeente voor de sanering van de oever van de Hollandse IJssel, waarvoor de provincie Zuid-Holland ook € 2,9 mln. heeft gesubsidieerd.

- **Grondexploitatie Stevensstraat**

In totaal heeft deze grondexploitatie een resultaat van € 0,59 mln. (nadelig). Bij de jaarrekening 2024 is dit resultaat verrekend met de reeds getroffen voorziening. Met name de stijgende kosten voor bouw- en woonrijpmaken in combinatie met vastgestelde VON-prijzen (door stijgende bouwkosten daalt impliciet de grondwaarde) zijn debet aan dit negatieve resultaat.

Voor alle vier de afgesloten grondexploitaties is een voorziening (Voorziening Restplannen, zie 3.3.2) bij de jaarrekening 2024 getroffen om de te verwachten nagekomen lasten te dekken. In de jaarrekening 2025 en het MPG 2026 zal verantwoord worden of deze voorziening inderdaad noodzakelijk was en/of er een deel van de voorziening kan vrijvallen.

4.4 Facilitair Grondbeleid

De gemeente heeft ook projecten waar facilitair grondbeleid wordt toegepast. Bij deze projecten wordt gedurende de ontwikkeling de gemeente geen eigenaar van de gronden. De gemeente laat de grondverwerving en gronduitgifte over aan andere partijen / de initiatiefnemer (particulieren, ontwikkelaars, bouwers, beleggers en dergelijke). De initiatiefnemer ontwikkelt het gebied voor eigen rekening en risico. De gemeente begeleidt het plan en blijft wel verantwoordelijk voor de ruimtelijke procedure en goede ruimtelijke ordening. De invloed van de gemeente op de toekomstige bestemming en de inrichting van de grond loopt dan niet via het grondeigendom, maar via de besluitvorming van een bestemmingswijziging en/of een anterieure overeenkomst. Uitgangspunt is dat de gemeente haar kosten verhaald op de initiatiefnemer.

Jaarrekening 2024

Bij dit MPG wordt voorgesteld om per 31-12-2024 het volgende facilitaire project af te sluiten:

- Hoogspanningsstation Zuidplaspolder

Voorgesteld besluit; Afsluiten van de volgende projecten bij de jaarrekening 2024, waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt: Hoogspanningsstation Zuidplaspolder

Voor de projecten **Beth San** (resterend per 1/1/2024 - € 10.000), **De Twee Gebroeders** (€ 20.000) en **Zevenloft** (€ 20.000) zijn bij eerdere besluitvorming budgetten beschikbaar gesteld om lasten die niet verhaald kunnen worden op de ontwikkelaar te dekken. In 2024 zijn hiervoor € 50.000 aan middelen overgeboekt van de Reserve Grondexploitaties naar de BIP.

De middelen voor het project **Beth San** zijn volledig gebruikt. Voor de overig beschikbaar gestelde budgetten vallen bij de jaarrekening een deel van de beschikbaar gestelde middelen vrij omdat deze niet nodig bleken te zijn. Dit zorgt voor een dotatie aan de reserve Grondexploitaties van € 17.000.

Tot slot wordt voorgesteld om in 2024 nagekomen lasten voor projecten die reeds bij het PRO 2024 zijn afgesloten alsmede de overschrijdingen van projecten met facilitair grondbeleid waar geen budget voor was aangevraagd ten laste van reserve Grondexploitaties (totaal € 50.000) te brengen omdat de verwachting is dat deze kosten niet meer verhaald zullen worden.

Voorgesteld besluit; Ten laste brengen van de Reserve Grondexploitaties bij de jaarrekening 2024: Overschrijding van de projectbudgetten gemeente een faciliterende rol neemt en nagekomen lasten van reeds afgesloten plannen bij het PRO 2024 (€ 50.305) bij de jaarrekening 2024

Facilitair Grondbeleid - Exploitatie	Dekking	2024	2025
Budget Beth San (BIP)		€ -10.000	
Budget Zevenloft (BIP)	t.l.v. reserve Grondexploitaites (via BIP)	€ -20.000	
Budget De Twee Gebroeders (BIP)		€ -20.000	
Vrijval budgetten (BIP)	t.g.v. reserve Grondexploitaites (via BIP)	€ 17.000	
Overschrijdingen en nagekomen lasten 2024	t.l.v. reserve Grondexploitaites	€ -50.000	
	TOTAAL	€ -83.000	
Voorgestelde budgetten Beth San (NIEUW)	t.l.v. reserve Grondexploitaites (via BIP)		€ -15.000
Vastgestelde budgetten KNO	t.l.v. reserve Grondexploitaites (via BIP)		€ -150.000
	TOTAAL		€ -165.000

Vooruitblik naar 2025 – 2028

Na afsluiting van de eerdergenoemde projecten lopen er nog 9 ontwikkelingen, waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt:

- Beth-San
- De Twee Gebroeders
- Knibbelweg-Oost
- Tulpstraat
- Altanova
- Van Wijk
- Energieopslagcentrale Knibbelweg-Oost
- Gebiedsontwikkeling Julianadriehoek
- De Zevenloft

De verwachten lasten voor projecten waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt en de te verwachten baten op basis van de overeenkomsten (beide € 553.000) toe te voegen aan de begroting van 2025. Het effect hiervan op de begroting is saldo neutraal.

Voorgesteld besluit; De verwachten lasten voor projecten waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt en de te verwachten baten op basis van de overeenkomsten (beide € 553.176) toe te voegen aan de begroting van 2025. Het effect hiervan op de begroting is saldo neutraal.

Voorgesteld wordt om voor 2025 aanvullende middelen (€ 15.000) beschikbaar te stellen voor het project **Beth-San**. De reeds beschikbaar gestelde middelen uit het PRO 2022 en PRO 2023 (€ 50.000) zijn volledig benut. Onder andere voor het opstellen van diverse informatienota's richting de Raad is er meer ambtelijke inzet noodzakelijk geweest dan vooraf ingeschat. Aanvullende middelen zijn noodzakelijk om het project af te ronden in 2025.

Voorgesteld besluit; Beschikbaar stellen van een aanvullend budget voor het project Beth San (€ 15.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.

Voor het project **Knibbelweg-Oost** zijn bij het PRO 2023 (€ 50.000) en PRO 2024 (€ 100.000) door de raad middelen beschikbaar gesteld om de kosten te dekken, die binnen de overeenkomst niet kunnen worden verhaald. De kosten voor de WOO-verzoeken maken daar onderdeel van uit. Deze verwachting is dat deze middelen toereikend zijn.

Voor de projecten **Tulpstraat** (Gebiedspaspoort Moordrecht, R24.00098 - € 50.000) en **Altanova** (gebiedspaspoort Moerkapelle, R23.000104 - € 50.000) zijn voorbereidingsbudgetten beschikbaar gesteld door de raad. Het uitgangspunt is dat de kosten volledig verhaald zullen worden op initiatiefnemers. De projecten worden beiden in 2025 opgestart.

Daarnaast heeft het college in december 2024 ook een aanvullend voorbereidingsbudget voor het project **Boerderij Voorzorg** (€ 40.000) beschikbaar gesteld om tot een passende anterieure overeenkomst te komen. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 en 3 is het uitgangspunt dat alle gemaakte voorbereidingskosten worden ingebracht in een grondexploitatie of verhaald op de ontwikkelaar.

Voor de overige projecten (**van Wijk, Energieopslagcentrale Knibbelweg-Oost, Gebiedsontwikkeling Julianadriehoek, de Zevenloft**) heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij waarbij is vastgelegd dat de gemeente haar kosten verhaald op de ontwikkelaar.

4.5 Exploitatiebudgetten

Naast actief en facilitair grondbeleid vallen er ook diverse exploitatiebudgetten onder het financiële systeem van grondbedrijf. De voorstelde projectbudgetten worden niet gedekt door een grondverkoop en/of worden niet verhaald op een ontwikkelde partij. Deze projecten dragen bij aan een van de ruimtelijke opgaves van de gemeente en komen in de meeste gevallen volledig ten laste van de gemeente. Deze projecten worden gedekt door een onttrekking uit de BIP. Per voorstel wordt aangegeven of dit het onderdeel Investeringsfonds PRO of Bovenwijkse Voorzieningen is.

Bij dit MPG 2025 voorgesteld om per 31-12-2024 het project **Gebiedspaspoort Moordrecht** af te sluiten, het product is in 2024 vastgesteld.

Voorgesteld besluit; Afsluiten van de volgende exploitatiebudgetten bij de jaarrekening 2024: Gebiedspaspoort Moordrecht

Exploitatiebudgetten		Gevoteerd		Gerealiseerd		Overschrijding		Restant	
Opgave Versterken Vitaliteit Dorpen	Dekking	Totaal	t/m 2023	2024	Totaal	2024	2025	MPG 2025	
GP Zevenhuizen: Studie Transformatiegebieden	BIP: Investeringsfonds PRO	€ 150.000	€ 73.000	€ 113.000	€ 186.000	€ 36.000	€ -	+ € 30.000	
GP Moerkappelle: Ontwikkeperspectief OpMoer	BIP: Bovenwijkse Voorzieningen	€ 50.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 50.000	€ -	
GP Moerkappelle: Ontwikkeperspectief dorpsstraat	BIP: Bovenwijkse Voorzieningen	€ 50.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 50.000	€ -	
GP Moerkappelle: Rondje Moerkapelle	BIP: Bovenwijkse Voorzieningen	€ 50.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 50.000	€ -	
Gebiedspaspoort Moordrecht (afsluiten per 31/12/2024)	BIP: Investeringsfonds PRO	€ 368.000	€ 203.000	€ 179.000	€ 382.000	€ 14.000	€ 88.000	€ -	
GP Moordrecht: Opstellen toekomstperspectief Dorpshart	BIP: Bovenwijkse Voorzieningen	€ 50.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 50.000	€ -	
GP Moordrecht: Actieplan duurzaamheid Dorpshart	BIP: Bovenwijkse Voorzieningen	€ 50.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 50.000	€ -	
GP Moordrecht: Opstellen ontwikkelperspectief Moordrecht	BIP: Bovenwijkse Voorzieningen	€ 50.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 50.000	€ -	
GP Moordrecht: Verbeteren Tijdelijk Dorpshuisfunctie	BIP: Bovenwijkse Voorzieningen	€ 30.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 30.000	€ -	
GP Moordrecht: Onderzoek 'Straatje er bij' Moordrecht	BIP: Bovenwijkse Voorzieningen	€ 25.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 25.000	€ -	
Gebiedspaspoort Nieuwerkerk	BIP: Investeringsfonds PRO	€ 465.000	€ 19.000	€ 75.000	€ 94.000	€ -	€ 371.000	€ -	
Posthuis	BIP: Investeringsfonds PRO	€ 76.000	€ 76.000	€ 33.000	€ 109.000	€ 33.000	€ 4.000	+ € 50.000	
Kabeltracé	BIP: Bovenwijkse Voorzieningen	€ 135.000	€ 61.000	€ 6.000	€ 67.000	€ -	€ 68.000	€ -	
Ontwikkeperspectief Moerkappelle-Zuid breed	BIP: Investeringsfonds PRO	€ 25.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 25.000	€ -	
Nijverheidcentrum	BIP: Investeringsfonds PRO	€ 50.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 50.000	€ -	
Opgave Landschappelijk Zuidplas									
Motie Groene Zoom	BIP: Investeringsfonds PRO	€ 50.000	€ 32.000	€ -	€ 32.000	€ -	€ 18.000	€ -	
Groen Blauwe Zone	BIP: Investeringsfonds PRO	€ 45.000	€ 4.000	€ 30.000	€ 34.000	€ -	€ 11.000	€ -	
Ambitieroute	BIP: Investeringsfonds PRO	€ 95.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 95.000	€ -	
Groenstructuurplan	BIP: Investeringsfonds PRO	€ 116.000	€ -	€ 5.000	€ 5.000	€ -	€ 111.000	€ -	
Groene Schakel	BIP: Investeringsfonds PRO	€ 50.000	€ -	€ 7.000	€ 7.000	€ -	€ 43.000	€ -	
Toekomstverkenning Recreatieparken	BIP: Investeringsfonds PRO	€ 40.000	€ 15.000	€ -	€ 15.000	€ -	€ 25.000	€ -	
Mobiliteitsvisie	BIP: Bovenwijkse Voorzieningen	€ 150.000	€ 34.000	€ 29.000	€ 63.000	€ -	€ 87.000	€ -	
Visie Ringvaart	BIP: Bovenwijkse Voorzieningen	€ 150.000	€ 32.000	€ 31.000	€ 62.000	€ -	€ 88.000	+ € 40.000	
		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Nagekomen lasten afgesloten projecten PRO 2024	Reserve Grondexploitatie	€ -	€ -	€ 18.000	€ -	€ 18.000	€ -	€ -	
					€ 527.000	€ 100.000	€ 1.439.000	€ 120.000	

Jaarrekening 2024

In 2024 is in totaal € 527.000 aan kosten gemaakt op projecten die voor rekening van de gemeente zijn en onder het grondbedrijf vallen. In bovenstaande tabel is te zien voor welke projecten deze kosten zijn gemaakt, welke budgetten reeds gevoteerd zijn en hoeveel het restant budget is (afgrond op duizendtallen).

Geconcludeerd moet worden van deze € 527.000 aan lasten gerealiseerd in 2024 er € 100.000 als overschrijding aangemerkt worden. Voorgesteld wordt om deze overschrijdingen van 2024 ten laste van de Reserve Grondexploitatie te brengen. De BIP zelf bevat immers geen vrije ruimte die dat op zou kunnen vangen. Dit heeft zich voltrokken in de projecten **Gebiedspaspoort Moordrecht**, **Posthuis**, **Studie Transformatiegebieden** en betreft nakomende kosten voor reeds afgesloten plannen per 31/12/2023.

Voorgesteld besluit; Ten laste brengen van de Reserve Grondexploitatie bij de jaarrekening 2024: de volgende projectbudget overschrijdingen; Gebiedspaspoort Moordrecht, Posthuis, Studie Transformatiegebieden en nagekomen lasten in jaarschijf 2024 van reeds afgesloten projecten (€ 100.470).

Vooruitblik naar 2025 – 2028

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er ultimo 2024 binnen de exploitatiebudgetten nog ruim € 1,35 mln. aan bestedingsruimte aan toegewezen projecten is (zie kolom "Restant 2025"). De raad wordt voorgesteld om deze middelen over te hevelen naar jaarschijf 2025.

Voorgesteld besluit; De reeds beschikbaar gestelde budgetten, indien nog niet benut, opnieuw beschikbaar te stellen in 2025. Daarbij ook, in lijn met eerdere besluitvorming, de onttrekking van de dekkingsbron (BIP) toevoegen aan de begroting.

Verder wordt voorgesteld om voor drie projecten aanvullend budget beschikbaar te stellen binnen de BIP, ten laste van de reserve Grondexploitatie.

- *Posthuis*
Zoals toegezegd is een verkenner ingezet voor het onderzoeken van de voorwaarden waaronder het Posthuis zo snel mogelijk tot ontwikkeling kan worden gebracht. Het is de intentie dat de uitkomst van deze verkenning voor zowel de gemeente als de eigenaar leidt tot een realistische oplossingsrichting. Hiervoor is een aanvullend budget noodzakelijk van € 50.000.

Voorgesteld besluit; Instemmen met een aanvullend budget voor het project Posthuis (€ 50.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.

- *Studie Transformatiegebieden*
Het onderzoek naar ontwikkelmogelijkheden in het dorpshart Zevenhuizen locatie Hubo t/m Voorbrood, heeft in 2024 verschillende ontwikkelscenario's opgeleverd. Dit als uitwerking van het gebiedspaspoort Zevenhuizen. Eind december 2024 zijn de ontwikkelmogelijkheden met directe stakeholders van het centrum Zevenhuizen besproken. Op basis van dit constructieve overleg zijn de ambities en doelen geformuleerd. In 2025 wordt gewerkt aan het formaliseren van deze samenwerking en zal de raad worden geïnformeerd over voortgang en vervolgstappen. Hiervoor is een additioneel budget van € 30.000 nodig.

Voorgesteld besluit; Instemmen met een aanvullend budget, voor het project Transformatiegebieden (€ 30.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.

- *Visie Ringvaart*
In 2023 zijn kosten ten laste van het beschikbare budget Visie Ringvaart geboekt, die niet bij dit project horen. Omdat deze middelen wel noodzakelijk zijn om de visie volledig op te stellen, wordt voorgesteld om de bestedingsruimte te corrigeren door een aanvullend budget van € 40.000 beschikbaar te stellen ten laste van de BIP (onderdeel Bovenwijkse Voorzieningen).

Voorgesteld besluit; Instemmen met een aanvullend budget voor de Visie Ringvaart (€ 40.000), ten laste van de BIP, onderdeel Bovenwijkse Voorzieningen.

5. Risicoanalyse en weerstandsvermogen grondbedrijf

Een risico is een kans op een voorzienbare gebeurtenis, die zowel positief als negatief kan afwijken van de oorspronkelijke projectscope. Onvoorziene gebeurtenissen vallen hier niet onder; risico's zijn immers per definitie te identificeren en tot op zekere hoogte beheersbaar. De focus ligt daarom op risico's die op basis van ervaring, analyse en context voorspelbaar zijn.

Binnen het grondbedrijf geeft een projectraming in financiële zin het meest realistische scenario van een project weer. Deze raming is de basis voor de risicoanalyse en het bepalen van de benodigde financiële buffers (weerstandsvermogen). De risicoanalyse vindt plaats op strategisch, financieel en uitvoerend niveau. Via het reguliere proces van projectbewaking, kwartaalgesprekken en projectcontrol wordt op deze risico's gestuurd.

De aanpak is gebaseerd op drie samenhangende stappen: de drie V's van risicobeheersing:

Vaststellen - Per project worden risico's systematisch geïnventariseerd. Daarbij wordt gekeken naar de kans van optreden en de verwachte impact. Deze risicoanalyse gebeurt minimaal jaarlijks, en bij grote projecten vaker, bijvoorbeeld per kwartaal.

Verzekeren - Op basis van de risicoanalyse wordt per risicotype een kwantitatieve inschatting gemaakt van de benodigde reservering. Daarbij wordt rekening gehouden met specifieke rekenregels per type risico. Deze reserveringen vormen het weerstandsvermogen binnen het grondbedrijf.

Typen project	Effect
Risicoreservering Strategische Gronden	€ -
Risicoreservering Voorbereidingskredieten	€ -300.000
Risicoreservering Portefuille Grondexploitaties	€ -1.407.000
Risicoreservering Facilitair Grondbeleid / Kostenverhaal	€ -250.000
Risicoreservering Exploitatiebudgetten / Investeringskredieten	€ -200.000
Risicoreservering Middengebied	€ -14.213.000
Weerbaarheidsreserveringen	€ -16.370.000

Voorkomen - Door mitigerende maatregelen te treffen, wordt actief gestuurd op risicobeheersing. Dit is een verantwoordelijkheid van projectleiders, ondersteund door het projectteam. De voortgang komt terug in kwartaalgesprekken en projectrapportages.

Hoewel risicomangement breed wordt toegepast, verschilt de intensiteit en vergelijkbaarheid tussen projecten. Dit wordt erkend en is onderdeel van de ontwikkelagenda. In het traject Projectmatig Werken (PMW) wordt risicomangement verder verankerd via standaardrapportages, evaluatiecycli en heldere werkprocessen. De implementatie daarvan vindt plaats in de loop van 2025.

Hieronder worden de verschillende risicoreserveringen kort toegelicht.

Risicoreservering Strategische Gronden (MVA's)

De ingeschatte risico's voor de op de balans opgenomen strategische gronden (MVA's) zijn nagenoeg nihil. Doordat de boekwaarde nimmer hoger mag zijn dan de getaxeerde marktwaarde van deze gronden (taxatie van niet ouder dan 2 jaar), kan worden gesteld dat verkoop van deze gronden niet tot een verlies zal leiden. Indien de boekwaarde wel hoger is dan de getaxeerde marktwaarde, dan dient te worden afgewaardeerd. Dat was in 2024 niet het geval.

Risicoreservering voorbereidingskredieten (IVA's)

Uitgangspunt is, zoals vastgesteld bij het PRO 2021, dat voor de volledige hoogte van het revolving fund (€ 1,5 mln.) een risicoreservering getroffen moet worden van 20%. Dit percentage is een educated guess van het percentage kosten wat uit eindelijk niet ingebracht kan worden in een te openen grondexploitatie en/of kan worden verhaald op een ontwikkelaar. De reservering van € 0,30 mln. is gelijk als bij het PRO, de uitgangspunten zijn niet veranderd.

Risicoreservering Portefeuille Grondexploitaties

Binnen de portefeuille grondexploitaties worden uitvoeringsrisico's (planeconomisch en conjunctureel) geanalyseerd. De risicoanalyse is gebaseerd op het meest realistische financiële scenario, met gebruik van statistische waarschijnlijkheden (NARIS-methode, 90% zekerheid). Dit resulteert in een risicoreservering voor de van € 1,41 mln. voor de gehele portefeuille grondexploitaties. Het financieringsrisico (een afwijkend rentepercentage) is in lijn met totaalfinanciering geen onderdeel van deze analyse. Dit risico zal worden meegenomen worden op concernniveau.

Risicoreservering Facilitair Grondbeleid

Het facilitair grondbeleid kent risico's ten aanzien van onvolledig kostenverhaal bij uitvoering. De geraamde risicoreservering bedraagt hiervoor € 0,30 mln. De beheersing van deze risico's vraagt om versterking van het kostenverhaal (bijv. door overeenkomsten met nacalculatie op de kosten) en beleidsmatige afstemming. Dit risico is ten opzichte van het PRO 2024 nieuw, maar op basis van ervaringen relevant om te kwantificeren.

Risicoreservering Exploitatiebudgetten

De uitvoeringsbudgetten brengen risico's met zich mee, die voortkomen uit afwijkingen in uitvoering en prijsontwikkelingen. De ingeschatte risicoreservering voor deze categorie bedraagt € 0,20 mln.

Risicoreservering Middengebied

Voor het Middengebied geldt een aparte structuur van projectcontrol met versterkte checks & balances. De raad heeft bij de raadsbesluiten van het Krediet Masterplan Middengebied en het krediet Omgevingsplan Middengebied een weerbaarheidsreservering op laten nemen in de reserve Grondexploitaties van € 4,99 mln. Later is daar vooruitlopend op de ontvlechting van het financiële kader van het Middengebied € 7,51 mln. aan toegevoegd. Vervolgens is in 2022 door de vrijval van de verliesvoorziening van de grondbank Middengebied opnieuw € 1,5 mln. aan toegevoegd. Tot slot is in 2023 besloten deze risicoreservering ultimo 2023 verder op te hogen naar in totaal € 15,00 mln. ter dekking van alle de activiteiten en het risico van het Middengebied.

De raad heeft bij de vaststelling van de Najaarsnota 2024 besloten om de gerealiseerde plankosten van jaarschijf 2019 af te boeken ten laste van de reserve grondexploitaties. Dit is in lijn met de BBV-richtlijn om voorbereidingskosten niet langer dan 5 jaar op de balans te mogen parkeren. Deze lasten (- € 0,8 mln.) zijn verrekend met de reserve Grondexploitatie. Daarmee is ook het bijbehorende risico vervallen, en is de risicoreservering Middengebied met hetzelfde bedrag verlaagd naar € 14,21 mln.

Netcongestie

Naast bovengenoemde risico's bestaat er een onzekerheid, waar grote delen van Nederland mee te maken hebben of mee te maken krijgen. Het toenemende stroomverbruik en de onbalans op het stroomnet maakt dat de leveringszekerheid, met name voor nieuwe aansluitingen, niet altijd gegarandeerd is. Dat geldt met name voor grootverbruikers. In Zuidplas is dit in december 2024 door Tennet ook aangekondigd.

Momenteel zijn Tennet, Stedin en Liander een congestiemanagementonderzoek aan het uitvoeren, waarvan de resultaten uiterlijk 5 december 2025 bekend worden gemaakt. In de tussentijd wordt er door de gemeente Zuidplas ook gewerkt aan een impactanalyse om de gevolgen van de netcongestie in kaart te brengen. De resultaten daarvan zullen volgens afspraak eind 2025 met de raad worden gedeeld. Ondertussen is verder geïnvesteerd in de communicatie met de netbeheerders, op operationeel, tactisch, en directieniveau. Een gemeentelijke projectleider Netcongestie coördineert alle verschillende lijnen en overleggen en borgt daarin zo goed mogelijk het belang van de gemeente. In de lopende projecten zijn de risico's verbonden aan netcongestie voor zover mogelijk betrokken in de risicoanalyse.

Bijlage 1 - Overzicht gevraagde besluiten

Hieronder zijn de voorstellen uit dit MPG samengevat in een overzichtelijke tabel. Deze voorstellen zijn opgenomen in het bijbehorende raadsvoorstel R25.000052.

Raadsvoorstel (R25.000052)			Paragraaf in MPG
1. Vaststellen van het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2025 (A25.001542), als nadere toelichting op de jaarstukken 2024.			
<i>Voorstellen uit het MPG aangaande jaarschijf 2024, zoals deze in de concept jaarrekening en jaarstukken 2024 zijn verwerkt.</i>			
2. Instemmen met het afsluiten van de volgende projecten per 31/12/2024;	2.a	Afsluiten van de volgende grondexploitatie bij de jaarrekening 2024: Nijverheidscentrum, Sportpark 't Lage, Zelling Onderneming en Stevenstraat.	4.3
	2.b	Afsluiten van de volgende projecten bij de jaarrekening 2024, waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt: Hoogspanningsstation Zuidplaspolder.	4.4
	2.c	Afsluiten van de volgende exploitatiebudgetten bij de jaarrekening 2024: Gebiedspaspoort Moordrecht.	4.5
3. Vaststellen van de geactualiseerde begrotingen van de Grondexploitaties per 1 januari 2025.			4.3
4. Overschrijdingen van jaarschijf 2024 binnen projecten ten lasten brengen van de reserve Grondexploitaties;	4.a	Ten laste brengen van de Reserve Grondexploitaties bij de jaarrekening 2024: Overschrijding van de projectbudgetten gemeente een faciliterende rol neemt en nagekomen lasten van reeds afgesloten plannen bij het PRO 2024 (€ 50.305) bij de jaarrekening 2024.	4.4
	4.b	Ten laste brengen van de Reserve Grondexploitaties bij de jaarrekening 2024: de volgende projectbudget overschrijdingen; Gebiedspaspoort Moordrecht, Posthuis, Studie Transformatiegebieden en nagekomen lasten in jaarschijf 2024 van reeds afgesloten projecten (€ 100.470).	4.5
<i>Voorstellen uit het MPG aangaande jaarschijf 2025-2028 en vaststellen van bijbehorende begrotingswijziging (A25.001679).</i>			
5. Instemmen met het overhevelen van restant budgetten van 2024 naar 2025;	5.a	De verwachten lasten voor projecten waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt en de te verwachten baten op basis van de overeenkomsten (beide € 553.176) toe te voegen aan de begroting van 2025. Het effect hiervan op de begroting is saldo neutraal.	4.4
	5.b	De reeds beschikbaar gestelde budgetten, indien nog niet benut, opnieuw beschikbaar te stellen in 2025. Daarbij ook, in lijn met eerdere besluitvorming, de onttrekking van de dekkingsbron (BIP) toevoegen aan de begroting.	4.5
6. Instemmen met (administratieve) correcties n.a.v. eerdere besluiten;	6.a	Aanpassen van de dekkingsbron van de reservering voor de cofinanciering van het NPLG (€ 1,5 mln.) naar BIP - onderdeel investeringsfonds PRO.	3.2.1
	6.b	Onttrekking van de reserve BIP ten gunste van de reserve Grondexploitaties (€ 149.734) in 2025, om volledige aansluiting met het investeringsfonds PRO en de gemaakt projectbesluiten te krijgen. Deze verschuiving tussen de reserves is voor Grondbedrijf als geheel budgettair neutraal.	3.2.1
7. Instemmen met het beschikbaar stellen van aanvullende projectbudgetten:	7.a	Instemmen met een investeringskrediet ten behoeve van een duiker onder de Knibbelweg-Oost ter hoogte van Zevenhuizen-Zuid (€ 150.000). Hiervoor een onttrekking de doen van de BIP, onderdeel bovenwijkse voorzieningen, ten gunste van de kapitaallastenreserve.	3.2.2
	7.b	Instemmen met een reservering (€ 615.000) in de BIP, onderdeel bovenwijkse voorzieningen voor de ontsluiting van de Knibbelweg-Oost (VRI N219). Hier staat een gecontracteerd bijdrage van de ontwikkelaar tegen over.	3.2.2
	7.c	Instemmen met het verhogen van het voorbereidingskrediet 's Gravenweg 16 (IVA) (€ 56.000) en deze onder het 'revolving-fund' te brengen.	4.2
	7.d	Omzetten van de reeds gevoteerde restant budgetten (baten en lasten) van het project Nieuwerkerk-Noord naar een IVA Nieuwerkerk-Noord (€ 100.000) en deze onder het revolving-fund te laten vallen.	4.2
	7.e	In te stemmen met de onttrekking van de BIP onderdeel sociaal Bouwen ten gunste van de reserve Grondexploitatie (€ 112.292) voor het voorziene tekort van de grondexploitatie Rehobothschool.	4.3.7
	7.f	Beschikbaar stellen van een aanvullend budget voor het project Beth San (€ 15.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.	4.4
	7.g	Instemmen met een aanvullend budget voor het project Posthuis (€ 50.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.	4.5
	7.h	Instemmen met een aanvullend budget, voor het project Transformatiegebieden (€ 30.000), ten laste van de BIP, onderdeel Investeringsfonds PRO. Hiervoor dient een even groot bedrag vanuit de reserve Grondexploitatie te worden toegevoegd aan de BIP.	4.5
	7.i	Instemmen met een aanvullend budget voor de Visie Ringvaart (€ 40.000), ten laste van de BIP, onderdeel Bovenwijkse voorzieningen.	4.5

Bijlage 2 – Afkortingen

In het MPG staat een aantal afkortingen. Verklaring van deze afkortingen vindt u in de tekst, maar voor de duidelijkheid zijn deze ook hieronder in een tabel weergegeven.

Afkringing	Uitgeschreven	Nadere duiding
AO	Anterieure overeenkomst	Overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin onder meer het kostenverhaal is geregeld.
AVA	Algemene vergadering van aandeelhouders	
BBV	Besluit Begroting en Verantwoording	Voorschriften en regels ten aanzien van de gemeentelijke boekhouding, heeft een wettelijke status.
BIP	Bestemmingsreserve Investeringsfonds PRO	
BOSA-subsidie	Subsidieregeling Stimulering Bouw- en Onderhoud Sportaccommodaties	
BV	Besloten Vennootschap	
CV	Commanditaire Vennootschap	
CW of NCW	Contante Waarde	Terugrekenen van het eindwaarde-saldo (zie hieronder) naar de waarde van heden. Deze contante waarde groeit met rentetoevoeging naar het benodigde bedrag op eindwaarde.
EW	Eindwaarde	Saldo bij sluiting van de grondexploitatie
FCL	Functionele Classificatie	Grootboeknummer
GP	Gebiedspaspoort	
GrEX	Grondexploitatie	
IVA	Immateriele Vaste Activa	Betreft voorbereidingskosten, die op de balans zijn geactiveerd.
JR 2024	Jaarrekening 2024	
KNO	Knibbelweg-Oost	
MPG	Meerjarenperspectief Grondbedrijf	
MVA	Materiele Vaste Activa	Betreft vastgoed en/of grond, die op de balans is geactiveerd.
NARIS		Software waarin risico's gemeentebreed bij elkaar worden gebracht en waarvan de samengestelde impact wordt berekend (op basis van waarschijnlijkheid via een statistische berekening)
NPLG	Nationaal Programma Landelijk Gebied	
PMW	Projectmatig Werken	
POC	Percentage-of-Completion	Methode om naar rato van realisatie de tussentijdse winst van een grex
PRO	Perspectief Ruimtelijke Ontwikkeling	
PRO-markt		Fysieke gelegenheid voor raadsleden om over de technische voortgang van projecten in geprek te gaan met ambtenaren.
ROL	Regionale Opvang Locatie	
VON-prijs	Vrij-op-naam prijs	
VRI	Verkeersreegelinstallatie	
WOO	Wet Openbare Overheid	
ZHZ	Zevenhuizen-Zuid	



gemeente
Zuidplas

www.zuidplas.nl

Begrotingswijziging

De raad van de gemeente Zuidplas besluit:

de onderstaande begrotingswijziging vast te stellen

De griffier
ML Engelsman

De voorzitter
J.F. Weber

Datum raadsbesluit : 24-6-2025
Begrotingsjaar : 2025
Wijzigingsnummer : 20
Omschrijving wijziging : 20 - MPG 2025
Registratienummer My Corsa : A25.001679 (behorende bij R25.000052)

Lasten	2025		2026		2027		2028	
Programma	mutatie	raming na wijziging	mutatie	raming na wijziging	mutatie	raming na wijziging	mutatie	raming na wijziging
1: Bestuur en Organisatie		10.227.564		10.313.107		10.307.853		10.150.519
2: Sociaal Domein		57.835.393		56.781.608		55.961.959		55.468.806
3: Maatschappelijk domein		13.678.601		12.947.570		13.266.344		13.646.812
4: Ruimtelijk Beleid en -ontwikkeling	4.782.926	40.175.940	2.621.435	25.007.867	2.853.356	16.707.679	1.776.561	13.777.488
5: Fysieke omgeving	0	31.139.406	6.000	31.301.966	6.000	33.396.094	6.000	35.715.128
6: Financiële producten	0	20.987.250	0	21.398.866	0	20.507.145	0	19.345.732
Saldo lasten	4.782.926	174.044.154	2.627.435	157.750.984	2.859.356	150.147.074	1.782.561	148.104.485
6: Financiële producten	2.957.183	7.328.791	-490.000	186.075	10.000	244.264	10.000	353.942
Mutaties reserves	2.957.183	7.328.791	-490.000	186.075	10.000	244.264	10.000	353.942
Resultaat	7.740.109	181.372.945	2.137.435	157.937.059	2.869.356	150.391.338	1.792.561	148.458.427

Baten	2025		2026		2027		2028	
Programma	mutatie	raming na wijziging	mutatie	raming na wijziging	mutatie	raming na wijziging	mutatie	raming na wijziging
1: Bestuur en Organisatie		1.154.029		1.316.760		1.347.341		1.138.615
2: Sociaal Domein		12.351.864		11.327.346		10.788.116		11.180.116
3: Maatschappelijk domein		2.840.794		2.831.899		2.651.667		2.854.667
4: Ruimtelijk Beleid en -ontwikkeling	3.559.281	32.382.676	2.620.382	17.731.026	2.821.108	9.666.653	1.738.670	6.649.793
5: Fysieke omgeving		16.818.137		17.097.980		17.372.871		18.022.713
6: Financiële producten		103.350.453		105.747.867		105.841.867		104.211.867
Saldo baten	3.559.281	168.897.953	2.620.382	156.052.878	2.821.108	147.668.515	1.738.670	144.057.771
6: Financiële producten	4.180.828	10.179.910	-482.947	1.132.550	48.248	871.160	53.891	589.191
Mutaties reserves	4.180.828	10.179.910	-482.947	1.132.550	48.248	871.160	53.891	589.191
Resultaat	7.740.109	179.077.863	2.137.435	157.185.428	2.869.356	148.539.675	1.792.561	144.646.962

Saldo begroting	0	-2.295.082	0	-751.631	0	-1.851.663	0	-3.811.465
-----------------	---	------------	---	----------	---	------------	---	------------

Investeringskredieten

	2025		2026		2027		2028	
Grootboeknummer	mutatie	raming na wijziging	mutatie	raming na wijziging	mutatie	raming na wijziging	mutatie	raming na wijziging
Lasten								
700258 - IVA 's-Gravenweg 16	56.000	-36.925	0	0	0	0	0	0
700260 - IVA Nieuwerkerk-Noord	100.000	100.000	0	0	0	0	0	0
Totaal lasten	156.000	63.075	0	0	0	0	0	0
Saldo	-156.000	-63.075	0	0	0	0	0	0



verzendsdatum
20/06/2025

ons kenmerk
U25.001320

cluster
Grond & Vastgoed

onderwerp
Beantwoording technische vragen
MPG 2025 CU/SGP

uw kenmerk

behandeld door
P. van Hattum

bijlage
0

telefoon
0180-330300

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u van ons de beantwoording van de technische vragen gesteld via de e-mail op maandag 16 juni aangaande het MPG 2025 (A25.001542).

Vraag 1: Als er geen vastgestelde GREX Middengebied is eind 2025, hoeveel voorbereidingskosten 2020 moet er dan afgeboekt worden ten laste van de € 15 mln. in JRK 2025 i.v.m. maximale termijn 5 jaar.

Antwoord 1: De gemaakte kosten i.r.t. het voorbereidingskrediet van het Middengebied zijn in jaarschijf 2020 een totaal van € 1.331.199,51 geweest. Deze kosten zullen dus bij het niet vaststellen van een definitieve grondexploitatie moeten worden afgeboekt en ten lasten worden gebracht van de exploitatie. Zoals ook in 2024 zal, in dat geval, worden voorgesteld om hier ook een onttrekking van de reserve Grondexploitaties tegen over te stellen zodat het geen effect heeft op het exploitatiesaldo. In lijn met 2024 zal de risicoreservering voor het Middengebied vervolgens met hetzelfde bedrag naar beneden worden bijgesteld. Twee nuances;

- 1) Het afboeken van de plankosten van voorgaande jaren zorgt indirect wel, alle andere variabelen gelijk gehouden, dat het verwachte saldo van de te openen grondexploitatie verbeterd. Deze kosten hoeven immers niet meer ingebracht te worden.
- 2) Het BBV geeft sinds 2023 ook de mogelijkheid om kosten van > 5 jaar niet direct af te boeken maar stelt dat de kosten geactiveerd mogen blijven mits hier een voorziening voor wordt getroffen. Hierbij geldt ook dat de het vormen van deze voorziening leidt tot een onttrekking van de reserve grondexploitaties, een daling van de risicoreservering en een lagere inbrengwaarde voor een toekomstige grondexploitatie.



Vraag 2: Er zijn al werkzaamheden bij Knibbelweg Oost locatie. Wat is de stand van zaken bij RvS procedure?

Antwoord 2: De gemeente heeft op 16 juni via onze advocaat het bericht ontvangen van de RvS dat de afdeling voornemens is de zaak in het derde of vierde kwartaal van 2025 op een zitting te agenderen.

Vraag 3: Waarom kan Essen Zoom Laag Grex niet afgesloten worden?

Antwoord 3: Voor de grondexploitatie Esse Zoom Laag zijn er per 31-12-2024 nog diverse werkzaamheden niet uitgevoerd. Door de (financiële) omvang van deze werken en de onzekerheden over de hoogte van de kosten is besloten deze grondexploitatie niet per 31-12-2024 af te sluiten of om te vormen naar een restplan. De huidige verwachting is dat de werkzaamheden in 2025 wel volledig kunnen worden afgerond waardoor afsluiten van de grondexploitatie voorzien wordt bij de jaarrekening van 2025.

Vraag 4: Wat is de stand van zaken mbt Rehoboth locatie Moerkapelle?

Antwoord 4: In het MPG 2025 wordt de financiële stand van zaken van de grondexploitatie Rehobothschool toegelicht op pagina 32 (4.3.7). Via het digitale projectenboek kan verdere inhoudelijke informatie over het project gevonden worden. Hier staat onder andere:

“...Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat er kraamkasten voor Vleermuizen aangetroffen zijn in het gebouw. Inmiddels is de ontheffing aangevraagd en zijn er mitigerende maatregelen getroffen. De school is om die reden nog niet gesloopt. Inmiddels is er een corporatie Stedelink gevonden die de ontwikkeling oppakt. Met Stedelink sluiten we een reserveringsovereenkomst. Daarna kunnen we de BOPA voorbereiden....

...In 2025 worden de verdere onderzoeken uitgevoerd.

Vraag 5: Wat is de stand van zaken van Gravenweg 16

Antwoord 5: In het MPG 2025 wordt de financiële stand van zaken van het project 's Gravenweg 16 toegelicht op pagina 25 (4.2). Via het digitale projectenboek kan verdere inhoudelijke informatie over het project gevonden worden. Hier staat onder andere:

“...Het perceel wordt momenteel beheerd door leegstandsbeheer, waarbij de Voedselbank de tijdelijke huurder is. Er is een haalbaarheidsonderzoek verricht naar een geschikte bestemming voor deze boerderij. In dit onderzoek is onder andere onderzocht welke invulling financieel wel of niet mogelijk is. Hieruit bleek dat er een uitdagende businesscase ligt voor marktpartijen. Daarom is er gekozen om de haalbaarheid verder te onderzoeken door middel van een marktconsultatie. Uit de marktconsultatie is gebleken dat er geen interesse is in het kopen van 's-Gravenweg 16. Inmiddels heeft een nieuwe geïnteresseerde zich gemeld en er wordt momenteel onderzocht of er tot overeenstemming gekomen kan worden.

Tegelijkertijd wordt de ruimtelijke procedure in gang gezet vanwege de eis van de uitkoopregeling. Wonen op deze locatie wordt hiermee uitgesloten. De verwachting is dat de ruimtelijke procedure in Q3 van 2025 gestart wordt..”



Vraag 6: Beslispunt 7A. Is deze duiker van de gemeente Zuidplas? Of is dit een samenwerking met het waterschap? Zoja, wat is de bijdrage van het waterschap?

Antwoord 6: Ja, deze duiker is van de gemeente Zuidplas.

Vraag 7: Bladzijde 17. Er wordt een reservering gedaan voor NPLG (restveengebied) als co financiering. Komt dit boven het budget wat recent door de provincie beschikbaar is gesteld?

Antwoord 7: De reservering voor de cofinanciering van het NPLG komt voort uit de besluitvorming van het PRO 2023. Bij het MPG 2025 wordt voorgesteld de dekkingsbron van deze reservering aan te passen. Het betreft een reservering dus voordat er uitgave gerealiseerd kunnen worden zal de raad gevraagd moeten worden het geld hoe het geld exact mag worden ingezet. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de financiering voor het restveengebied en de middelen van de provincie ingezet kunnen worden en in welke mate daar cofinanciering voor nodig is. Bij de najaarsnota zal daar meer duidelijkheid over komen.

Vraag 8: Blz 116; Voorgesteld wordt om 112k te onttrekken uit fonds sociaal bouwen t.b.v. GREX Rehobothschool. Is dit tekort expliciet ontstaan door sociaal bouwen?

Antwoord 8: Het verwacht tekort voor de grondexploitatie Rehobothschool ontstaat omdat de opbrengsten lager zijn dan de kosten. Bij de realisatie van sociale woningbouw is de grondwaarde van uit te geven gronden aanzienlijk lager dan bij verkoop van gronden voor andere woningcategorieën. Bij een ander programma was het resultaat van deze grondexploitatie waarschijnlijk minder negatief of positief geweest. Het voorgestelde bedrag is op basis van de rekenmethodiek die hiervoor vastgelegd is in de nota kostenverhaal van de gemeente.

Vraag 9: Blz 28; GREX Esse Zoom Laag. Daar wordt aangegeven "een belangrijke kans vormt de mogelijke kostenbesparing bij de aanleg van de calamiteitenroute". De aanbesteding vindt later dit jaar plaats, pas dan zal duidelijk worden of een mogelijke besparing kan worden gerealiseerd. Welke kans wordt hier voorzien? Wat houdt de scope in/wat gaat er gerealiseerd worden?

Antwoord 9: In de huidige actualisatie van de grondexploitatie Esse Zoom Laag wordt momenteel uitgegaan van de aanleg van de calamiteiten route op de originele plek. Dit levert naast hoge kosten voor het verstevigen van de dijk ook kosten op voor een extra onderdoorgang van het spoor. In overleg met ProRail en veiligheidsdiensten is overeengekomen dat de calamiteitenroute ook, iets verlegd, op een andere plek binnen het plangebied aangelegd kan worden. De verwachting is dat dit voor een aanzienlijke kostenbesparing kan leiden afgezet tegen de huidige opgenomen raming. Indien deze kostenbesparing ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt heeft dit een voordelig effect op het saldo van de grondexploitatie en zal er vermoedelijk een hogere winstneming plaatsvinden bij afsluiten van de grondexploitatie verwacht bij de jaarrekening 2025.



Vraag 10: Blz 39; Transformatie dorpshart ZVH. Wat is op dit moment de denklijn? En wanneer wordt de raad hierover geïnformeerd?

Antwoord 10: In het MPG 2025 wordt de financiële stand van zaken van het project Studie Transformatiegebieden toegelicht op pagina 38 en 39 (4.5). In het digitale projectenboek staat op de projectpagina van het Gebiedspaspoort Zevenhuizen de volgende passage:

“Voor deelgebied Zevenhuizen-centrum is in 2024 gewerkt aan een globaal ontwikkelkader. Dit kader heeft als focus het gebied rondom Voorbrood, Jumbo en Hubo. Het ontwikkelkader moet zorgen voor heldere en zekere ontwikkelmogelijkheden, is onafhankelijk van eigendommen en belangen, biedt ruimte in ontwikkelmogelijkheden (waar het kan) en is gebaseerd op realistische businesscases. In 2025 wordt verder gewerkt aan het (zo mogelijk) concretiseren van de plannen. “

Vraag 11: Blz. 38. Wie en hoe wordt bepaalt welke exploitatie budget wanneer gebruikt wordt.

Antwoord 11: De raad heeft het budgetrecht en stelt budgetten (waaronder exploitatiebudgetten) beschikbaar. Het college is vervolgens verantwoordelijk voor de besteding van en verantwoording over die budgetten.