

Commissievergadering	9-6-2026
Punt 16	Actualisatie Grondexploitaties en projecten 01-01-2026
Indiener	Marc de Kok
Onderwerp	Technische vragen

De aangeboden actualisatie grondexploitaties en projecten hebben geleid tot vragen bij Mijn Partij. Wij vragen het college om deze vragen voor ons te beantwoorden:

1. Een van de beslispunten in het raadsvoorstel is punt 7. Daarin wordt aangegeven dat de reserve grondexploitaties uitkomt op een saldo van € 0,- (nul). Welke risico's lopen we in het algemeen in de toekomst als de reserve op € 0,- (nul) staat? En wordt deze reserve aangevuld?

Antwoord

De reserve grondexploitaties fungeert als financiële buffer voor het opvangen van tegenvallers en risico's binnen grondexploitaties. Wanneer de reserve uitkomt op € 0, zijn er geen middelen beschikbaar om eventuele toekomstige tegenvallers binnen deze reserve op te vangen. In dat geval moeten financiële effecten rechtstreeks binnen de gemeentelijke begroting in de vorm van algemene middelen of via andere beschikbare reserves worden opgevangen.

Bij iedere actualisatie van de grondexploitaties wordt beoordeeld of de geprognoseerde ontwikkeling van de reserve gedurende de looptijd toereikend is in relatie tot de risico's zoals het grondbeleid voorschrijft. Positieve resultaten uit grondexploitaties worden conform de geldende financiële kaders toegevoegd aan de Reserve Grondexploitaties. Daarmee wordt de reserve in de toekomst weer aangevuld. Op basis van eerdere besluitvorming wordt in 2027 een storting in de reserve verwacht vanuit het project de Kroon. Daarnaast worden in 2028 en 2029 winstnemingen verwacht vanuit de projecten Bedrijventerreintjes Hooipolder en Kreekzone. Deze ontwikkelingen dragen naar verwachting bij aan het opnieuw opbouwen van de reserve.

Hierbij geldt dat deze verwachting is gebaseerd op de huidige ramingen. Toekomstige actualisaties van de grondexploitaties of het openen van nieuwe grondexploitaties kunnen leiden tot gewijzigde financiële resultaten, waardoor ook de ontwikkeling van de reserve kan afwijken van de huidige verwachting.

2. De GREX Bedrijventerreintjes Hooipolder en het gemeentelijke initiatief Zuidhoornseweg Flexwoningen zijn aan elkaar gekoppeld. Mocht het gemeentelijke initiatief niet kunnen worden uitgevoerd door welke oorzaak dan ook, welke gevolgen heeft dit voor de GREX Bedrijventerreintjes?

Antwoord

De locatie aan de Zuidhoornseweg is aangewezen als onderzoekslocatie voor tijdelijke flexwoningen. Op dit moment wordt binnen het project Zuidhoornseweg Flexwoningen de haalbaarheid hiervan onderzocht. Om die

reden is de ontwikkeling van een bedrijfskavel op deze locatie, zoals voorzien binnen de grondexploitatie Bedrijventerreintjes Hooipolder, tijdelijk on hold gezet.

Indien de locatie wordt ingezet voor tijdelijke flexwoningen, is de grond gedurende een bepaalde periode niet beschikbaar voor uitgifte als bedrijfskavel. In dat scenario is het afsluiten van de grondexploitatie Bedrijventerreintjes Hooipolder één van de mogelijke opties. Zolang het haalbaarheidsonderzoek en de daaropvolgende besluitvorming nog niet zijn afgerond, kan niet worden vooruitgelopen op de gevolgen voor de grondexploitatie.

3. De GREX Kreekzone heeft een negatief resultaat, welke wordt gedekt door eerdere winstneming terug te draaien. Had dit resultaat anders geweest als er eerder was begonnen met de voorbereidingen voor Kreekzone Fase 4?

Antwoord

De units zijn langer blijven staan dan eerder verwacht. Dit had onder meer te maken met het onderzoeken van mogelijkheden om de units op een andere locatie opnieuw te gebruiken, vanuit het oogpunt op doelmatig gebruik van middelen. De vertraging als gevolg van het langer aanwezig blijven van de units op de locatie is verwerkt in deze actualisatie en heeft daarmee bijgedragen aan het negatieve resultaat. Een deel van het negatieve resultaat is ook een gevolg van lagere grondopbrengsten.

4. In algemene zin wordt er een behoorlijk verlies gemaakt op de GREXen door deze actualisatie. We hebben inmiddels een rekenkamer rapport ontvangen met conclusies en aanbevelingen. Een van de conclusies is dat GREXen gevoelig zijn voor procedures en doorlooptijden. En dat in Midden-Delfland de lasten meevallen en de baten tegenvallen. Dit alles kan leiden tot vertragingen.
 - a. Is het college het eens met deze conclusie?
 - b. Zo ja, welke maatregelen gaat het college nemen om hier een positieve draai aan te geven in toekomstige GREX procedures?
 - c. Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Ja. Het college onderschrijft de conclusie dat grondexploitaties gevoelig zijn voor procedures, doorlooptijden en andere externe factoren die van invloed kunnen zijn op de planning en het financiële resultaat. Dit is inherent aan gebiedsontwikkelingen en geldt niet alleen voor Midden-Delfland, maar voor grondexploitaties in het algemeen. Tegelijkertijd geldt dat de negatieve bijstellingen binnen de huidige actualisatie niet uitsluitend het gevolg zijn van vertragingen. Een belangrijk deel van de verslechtering wordt veroorzaakt door gewijzigde uitgangspunten binnen projecten, zoals de aangepaste woningbouwprogrammering binnen de Zuidrand, alsmede door onvoorziene kosten, waaronder saneringskosten waarmee vooraf geen rekening kon worden gehouden.

Het college stuurt binnen alle grondexploitaties actief op de vastgestelde doelstellingen en financiële resultaten. Wanneer zich omstandigheden voordoen die kunnen leiden tot vertragingen of financiële gevolgen, worden deze zo vroeg mogelijk gesignaleerd en waar mogelijk mitigerende maatregelen getroffen. Daarbij blijft het college inzetten op realistische planningen, zorgvuldige voorbereiding en actieve risicobeheersing.

5. Er wordt een extra budget gevraagd om onderzoek te doen in verband met de ontwikkeling van de locatie Zuidhoornseweg Flexwoningen. Hierover hebben we een aantal vragen:
- a. Deze ontwikkeling zou met 45 units een positieve exploitatie krijgen. Nu is het plan aangepast naar 30 units. Is deze exploitatie nog steeds positief?

Antwoord

Het uitgangspunt voor dit project is dat de ontwikkeling voor de gemeente kostenneutraal wordt gerealiseerd. Alle door de gemeente gemaakte kosten worden verhaald op de exploitant van de flexwoningen. Dit uitgangspunt is ongewijzigd.

- b. Alvorens een besluit op te nemen op het beslispunt 4 om als gemeenteraad om deze units op deze locatie te plaatsen, is het college bereid om een enquête te houden onder de inwoners van Den Hoorn, en dan met name de jongeren, of er animo is om op deze locatie een aantal jaar te wonen?

Antwoord

In principe is het college vanzelfsprekend altijd bereid een raadpleging of enquête te houden, indien het doel helder voor ogen is. Dit doel komt n(nog) niet exact uit de vraag naar voren.

- c. Deze locatie is aangewezen om de flexwoningen in Den Hoorn te houden. Door het college en ambtelijk is alleen maar gefocust op Den Hoorn als kern. Waarom is er niet breder gekeken naar de spreiding over de kernen nadat besloten is om deze flexwoningen niet naast het AZC te plaatsen?

Antwoord

In de locatiestudie voor de realisatie van flexwoningen is gekeken naar meerdere beschikbare en haalbare locaties binnen de gehele gemeente en niet uitsluitend naar locaties in Den Hoorn. Uit deze afweging is de locatie aan de Zuidhoornseweg als meest geschikte en haalbare locatie naar voren gekomen.