

Aan: De gemeenteraad
Van: Het college van burgemeester en wethouders
Datum commissie: 9 juni 2026
Zaaknummer: 00001225951
Onderwerp: Agendapunt 4.3 - Herziening grondexploitaties 2026

Aanleiding

Op 4 juni 2026 heeft het college technische vragen ontvangen van raadslid Schuurman van de fractie Lokaal Dijk en Waard over Agendapunt 4.3 - Herziening grondexploitaties 2026. Dit onderwerp staat op de agenda van de commissie van 9 juni 2026. In dit bericht staan de antwoorden op deze vragen.

Beantwoording

1. Het risico rondom netcongestie bij Breekland wordt benoemd, waarbij tijdelijke oplossingen worden onderzocht.
 - a. Welke concrete beheersmaatregelen zijn voorzien als deze tijdelijke oplossingen niet realiseerbaar blijken?
In de aangeboden grondexploitatie is bij de fasering al rekening gehouden met dat de uitgifte van de bedrijfskavels voornamelijk na 2033 zal plaatsvinden; in de aangeboden grondexploitatie is ermee rekening gehouden dat de grondopbrengsten pas over 6 á 7 jaar worden ontvangen. Daarnaast onderzoeken we momenteel of een energiehubs kan helpen bij het oplossen van de energievraag.
 - b. Wat is de verwachte impact (planning, kosten, opbrengsten) als geen oplossing voor netcongestie wordt gevonden?
Als er op middellange termijn geen nieuwe aansluitingen kunnen worden gerealiseerd, leidt dit tot uitstel van de uitgifte van kavels. Concreet betekent dit dat de geplande uitgifte (deels) doorschuift in de tijd, met bijbehorende verschuiving van kosten en opbrengsten. Het restant woonrijpmaken zal in dat geval ook later worden uitgevoerd.
2. Het omschreven risico bij het Madderom Sint Pancras beschrijft dat kosten hoger uit kunnen vallen dan geraamd.
 - a. Wat is de bandbreedte van de mogelijke kostenoverschrijding?
De bandbreedte van de overschrijding is tussen de € 0 en de € 26.000.
 - b. Wat is het effect hiervan op de actuele exploitatieraming/ prognose (incl. NCW)?
Omdat de NCW van de deze grondexploitatie negatief is, kan het risico niet binnen de grondexploitatie worden opgevangen en is met € 26.000 rekening gehouden bij de berekening van het weerstandsvermogen.
3. Voor het Stadshart wordt gesteld dat projectspecifieke risico's binnen de NCW kunnen worden opgevangen, terwijl de NCW al negatief is.
 - a. Kan inzicht worden gegeven in de risico's en de beheersmaatregelen van het Stadshart vanwege de nu al negatief netto contante waarde?
Er worden geen projectspecifieke risico's voorzien en er wordt daarmee ook geen aanspraak gemaakt op de NCW van deze grondexploitatie.
4. Voor de Gildestraat wordt verwezen naar meerdere generieke risico's zonder nadere toelichting.

- a. Kan een specificatie worden gegeven van deze generieke risico's?
De generieke risico's binnen de grondexploitatie Gildestraat hebben betrekking op zogenoemde conjunctuureffecten, zoals beschreven in de MPG 2026 (paragraaf 2.9 Risico's). Deze betreffen niet-projectspecifieke risico's die samenhangen met economische ontwikkelingen en zich kunnen vertalen in afwijkingen op parameters zoals kostenontwikkeling, opbrengstenontwikkeling en rente.
 - b. Is er een kwantitatieve onderbouwing/berekening waaruit blijkt dat deze risico's binnen de NCW van circa €0,39 mln. kunnen worden opgevangen?
Voor de kwantitatieve onderbouwing van deze generieke risico's wordt verwezen naar de uitwerking van de conjunctuureffecten in de MPG 2026 (paragraaf 2.9). Hierin is een scenario doorgerekend waarin afwijkingen op de belangrijkste parameters inzichtelijk zijn gemaakt en beoordeeld in relatie tot de beschikbare weerstandscapaciteit. In dit scenario werd duidelijk dat de effecten voor de Gildestraat opgevangen kunnen worden binnen het resultaat van de grex.
5. Voor het IKOC zijn de kosten voor sanering en opruiming hoger uitgevallen dan verwacht.
 - a. Hoe zijn de risico's ten aanzien van bouwrijp maken vooraf geïnventariseerd en gekwantificeerd?
Voorafgaand aan de uitvoering heeft er bodemonderzoek plaatsgevonden. De kostenraming die daarop is gebaseerd bevatte ook een post onvoorzien. Vanwege de vondst van (extra) vervuilde grond zijn aanvullende saneringskosten gemaakt en was meer schone grond nodig (opvullen). Daarnaast pakte de verwerking van de grond duurder uit door een hoger slibpercentage dan verwacht.
 - b. In hoeverre zijn deze specifieke risico's vooraf meegenomen, en welke beheersmaatregelen waren voorzien?
De vertraging met bijbehorende hogere kosten was vooraf niet voorzien. Wel was een post onvoorzien in de ramingen opgenomen, maar deze was niet toereikend om alle kosten te dekken.
6. Voor de Oostrand worden een tweetal risico's zonder concreet financieel effect.
 - a. Wat is het verwachte financiële effect (bandbreedte/scenario's) van de risico's m.b.t.
 - i. Parkeerhubs en gebiedseigen kosten?
De financiële effecten van de parkeerhubs en gebiedseigen kosten bedragen respectievelijk € 2.800.000 en € 450.000. Deze bedragen zijn meegenomen bij de berekening van het weerstandsvermogen; zie ook de toelichting daar.
 - b. Welke maatregelen worden ingezet om deze effecten te mitigeren, en wat is het verwachte restrisico?
De eventuele meerkosten van de parkeerhubs vormen een gezamenlijk risico met de ontwikkelende partijen. Hierover zijn financiële afspraken vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomsten.
7. Is er een geconsolideerd risico-overzicht voor alle grondexploitaties (naast generieke risico's), inclusief beheersmaatregelen en actualisatie? Zo ja, kan dit overzicht worden gedeeld?
Er is geen overzicht van de projectspecifieke risico's van alle grondexploitaties. Deze risico's worden per grondexploitatie beschreven. De effecten worden meegenomen bij de bepaling van het weerstandsvermogen tenzij het bedrag in het NCW opgevangen kan worden.

