Gemeente Texel

.txl

# Rapportage “Grondexploitaties en grote projecten” *- versie mei 2026*



Zaaknummer 3750506
Versie gemeenteraad behandeling 30 juni 2026

# Inhoudsopgave

**Inleiding** ..... **3**

**Hoofdstuk 1 Actualisatie grondexploitaties** ..... **4**

**Hoofdstuk 2 Grote projecten** ..... **10**

# Inleiding

Volgens afspraak met de gemeenteraad wordt één keer per jaar gerapporteerd, buiten de planning en control producten om, over de grote projecten en de grondexploitaties.
Daarnaast is de afspraak met de gemeenteraad dat de herberekening van de grondexploitaties separaat wordt aangeboden aan de gemeenteraad voor behandeling. In deze rapportage wordt de herberekening en de informatie over de grote projecten aan de raad aangeboden.

# Hoofdstuk 1 Actualisatie grondexploitaties

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moeten gemeenten hun grondexploitaties minstens één keer per jaar actualiseren, dit gebeurt bij de jaarrekening. Om de gemeenteraad op de hoogte te houden van de tussentijdse ontwikkelingen van de grondexploitaties, worden deze op Texel eenmaal per jaar geactualiseerd. In deze rapportage informeren wij u over de lopende grondexploitaties, de geactualiseerde eindwaardes en verschillen ten opzichte van de eerder dit jaar vastgestelde versies. Dit document dient dus om u, naast de planning en control producten, over de stand van de grondexploitaties te informeren.
De financiële consequenties zullen worden meegenomen in de programmarekening 2025. Hiervoor komt geen separaat voorstel.

## Definitie grondexploitatie

Een grondexploitatie is een overzicht van kosten en opbrengsten bij een gebiedsontwikkeling, gefaseerd in de tijd. Het dient als de financiële paragraaf bij een omgevingsplan en kan worden gezien als een begroting met te accorderen budgetten waarop budgetbewaking kan worden uitgeoefend ter verantwoording naar de gemeenteraad.
Grondexploitaties zijn daarmee instrumenten voor als de gemeente een actief grondbeleid voert. Dat wil zeggen dat de gemeente zelf gronden verwerft of al in bezit heeft, die bouw- en woonrijp maakt en de gronden vervolgens uitgeeft.

## Grondbeleid

In het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) staat dat de paragraaf grondbeleid moet ingaan op:

1. Een visie op het grondbeleid in relatie tot de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
2. Een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
3. Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
4. Een onderbouwing van de geraamde winstneming;
5. De beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

Deze punten zijn dan ook bij de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening toegelicht, evenals in deze rapportage.

## Visie op en wijze van grondbeleid

De Omgevingswet verplicht de gemeente om haar ruimtelijk beleid vast te leggen in een omgevingsvisie. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van de omgevingsvisie. De gemeente Texel heeft in het verleden een actief grondbeleid gevoerd. Dit heeft tot een grondpositie geleid die voor de komende jaren de realisatie van nieuwbouwprojecten heeft veiliggesteld (uitvoering Actieplan Wonen). Uitgaande van de gemeentelijke visie op wonen, retail en bedrijventerreinen is de grondpositie van de gemeente voldoende groot om gewenste ontwikkelingen via actief grondbeleid mogelijk te maken. De Omgevingswet biedt voldoende ruimte voor een sterke gemeentelijke regierol in de ruimtelijke ontwikkeling, ook als de gemeente de bouwgrond niet zelf in eigendom heeft (facilitair grondbeleid). De wijze waarop de gemeente haar grondbeleid uitvoert staat beschreven in de nota grondbeleid. Daarbij is gekozen voor situationeel grondbeleid, per project wordt gekeken of de gemeente een actieve of meer faciliterende rol oppakt.

# Actualisatie 2026

Deze rapportage bevat de actualisatie voor de grondexploitaties op Texel. De vorig jaar vastgestelde grondexploitaties vormen de basis voor de actualisatie, waarbij is voortgebouwd op de tussentijds geactualiseerde grondexploitaties. Hierbij is onderzocht welke kosten en opbrengsten in 2025 gepland stonden en in hoeverre deze gerealiseerd zijn. Er is vervolgens onderzocht of de begrotingen voor kosten en opbrengsten aangepast moesten worden.

De actualisatie van de grondexploitaties is samen te vatten in onderstaande tabel, welke hierna verder wordt toegelicht.

**Overzicht actuele boekwaarde + vermoedelijk resultaat bij afsluiting grondexploitaties**
**Grondexploitatie d.d. 01.01.2026 in vergelijking met grondexploitatie d.d. 01.01.2025.**
**Bedragen x €1.000**

| Grondexploitatie | Actuele Boekwaarde saldo 31.12.2025 | Jaar realisatie | Verwachte eindwaarde 01/01/2026 | Verwachte eindwaarde 01/01/2025 | Boekwaarde saldo 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Oosterend | -257 V | 31/12/2026 | 266 N | 635 N | 74 N |
| Oudeschild | -555 V | 31/12/2026 | 32 N | 55 N | -848 V |
| De Cocksdorp | -477 V | 31/12/2026 | 89 N | 102 N | -504 V |
| Jan Drijverschool | 440 N | 31/12/2025 | 440 N | 828 N | 243 N |
| Marsweg | 654 N | 31/12/2026 | 1.528 N | 1541 N | -866 V |
| Gezondheidsplein Den Burg Zuid | 86 N | 31/12/2028 | 315 N | 219 N | 74 N |
| De Kompas | -51 V | 31/12/2025 | -51 V | -62 V | -177 V |
| Totalen | **-159 N** | | | | **-2.005 V** |

**V** staat voor **Voordeel, N** staat voor **Nadeel**

## Te verwachten resultaat

De gemeente Texel heeft per 1-1-2026 vijf lopende grondexploitaties. Het gaat hier om exploitaties waarvoor de financiële kaders door de raad zijn vastgesteld (vaststellen van de grondexploitatiebegroting). Er is sprake van actief grondbeleid en dat betekent dat de gemeente risicodragend optreedt. Dat betreft onder andere het zelf aankopen van gronden, het bouw – en woonrijp maken en vervolgens uitgifte van bouwrijpe gronden. De gemeentelijke kosten worden gedekt door het uitgeven van bouwrijpe gronden en/of het instellen van een voorziening.

In het volgende overzicht zijn daarnaast ook drie recent afgesloten grondexploitaties, inclusief aanvankelijk beoogde einddatum en bijgestelde einddatum (zoals verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie op 1 januari 2026):

| Bouwgrond in Exploitatie | Peildatum 01-01-2025 prognose einddatum | Peildatum 01-01-2026 prognose einddatum |
|---|---|---|
| Oosterend | 31/12/2026 | Ongewijzigd |
| Oudeschild | 31/12/2025 | Verschoven naar 2026 |
| De Cocksdorp | 31/12/2026 | Ongewijzigd |
| Jan Drijverschool | 31/12/2025 | Ongewijzigd |
| Marsweg | 31/12/2025 | Verschoven naar 2026 |
| Gezondheidsplein Den Burg Zuid | 31/12/2027 | Verschoven naar 2028 |
| De Kompas | 31/12/2025 | Ongewijzigd |

In het onderstaande overzicht wordt het boekwaardeverloop in 2025 weergegeven:

| Project | Boekwaarde Per 31-12-2024 | Mutatie 2025 Regulier | Boekwaarde per 31-12-2025 |
|---|---|---|---|
| Oosterend | € 74 | € -331 | € -257 |
| Oudeschild | € -848 | € 293 | € -555 |
| De Cocksdorp | € -504 | € 28 | € -477 |
| Jan Drijverschool | € 243 | € 197 | € 440 |
| Marsweg | € -866 | € 1.520 | € 654 |
| Gezondheidsplein Den Burg Zuid | € 74 | € 13 | € 86 |
| De Kompas | € -177 | € 126 | € -51 |
| **Totaal** | **€ -2.005** | **€ 1.846** | **€ -159** |
| | | | *Bedragen x € 1.000* |

Een negatief bedrag bij de boekwaarde betekent dat er per saldo meer is ontvangen dan uitgegeven. Een positief bedrag bij boekwaarde betekent dat er op 31 december van het betreffende jaar meer is uitgegeven dan ontvangen.
Uit het overzicht volgt dat voor de grondexploitaties de boekwaarde per saldo uitkomt op € 158.745 per 31 december 2025.

De grondexploitaties zijn geactualiseerd naar prijspeil 1 januari 2026 op basis van de meest recente inzichten. Een samenvatting van de resultaten is hieronder opgenomen:

| Project | Boekwaarde | Nog te realiseren Kosten | Opbrengsten | Eindwaarde | |
|---|---|---|---|---|---|
| Oosterend | € -257 | € 975 | € -452 | € 266 | 31/12/2026 |
| Oudeschild | € -555 | € 591 | € -5 | € 32 | 31/12/2026 |
| De Cocksdorp | € -477 | € 960 | € -394 | € 89 | 31/12/2026 |
| Jan Drijverschool | € 440 | € - | € - | € 440 | 31/12/2025 |
| Marsweg | € 654 | € 874 | € - | € 1.528 | 31/12/2026 |
| Gezondheidsplein Den Burg Zuid | € 86 | € 797 | € -568 | € 315 | 31/12/2028 |
| De Kompas | € -51 | € - | € - | € -51 | 31/12/2025 |
| **Totaal** | **€ -159** | **€ 4.197** | **€ -1.420** | | |
| | | | | | *Bedragen x € 1.000* |

Uit het overzicht volgt dat vijf grondexploitaties een negatieve eindwaarde hebben. De grexen Jan Drijverschool en de Kompas zijn reeds afgesloten, maar nog wel meegenomen in het overzicht. Volgens het BBV moet bij een verwacht verlies op eindwaarde een voorziening worden getroffen ter hoogte van het betreffende tekort.

Het overzicht hieronder (hier zijn nog de grexen Jan Drijverschool en de Kompas meegenomen) geeft het saldo voorraad gronden onderhanden werken per 31 december 2025 weer:

| Project | Boekwaarde | Voorziening | Kapitaalbeslag gronden |
|---|---|---|---|
| Oosterend | € -257 | € 266 | € 10 |
| Oudeschild | € -555 | € 32 | € -523 |
| De Cocksdorp | € -477 | € 89 | € -387 |
| Jan Drijverschool | € 440 | € - | € 440 |
| Marsweg | € 654 | € 1.528 | € 2.182 |
| Gezondheidsplein Den Burg Zuid | € 86 | € 315 | € 402 |
| De Kompas | € -51 | € - | € -51 |
| **Totaal** | **€ -159** | **€ 2.230** | **€ 2.072** |

*Bedragen x € 1.000*

Uit het overzicht volgt dat er voorzieningen zijn getroffen voor de onrendabele grondexploitaties. Het totaal saldo voorraad gronden onderhanden werken is daarmee € 2.071.570.

## Algemene toelichting grondexploitaties

Na actualisatie van de grondexploitaties zijn de huidige verwachte eindwaardes vergeleken met die van de vastgestelde grondexploitaties. Dit is samengevat in onderstaande tabel:

| Project | EW 2025 (A) | EW tussentijds | EW 2026 (B) | Verschil (B-A) |
|---|---|---|---|---|
| Oosterend | € 635 | € *318* | € 266 | € -369 |
| Oudeschild | € 55 | € *45* | € 32 | € -23 |
| De Cocksdorp | € 102 | € *131* | € 89 | € -13 |
| Jan Drijverschool | € 828 | € *437* | € 440 | € -388 |
| Marsweg | € 1.541 | € *1.535* | € 1.528 | € -13 |
| Gezondheidsplein Den Burg Zuid | € 219 | € *219* | € 315 | € 96 |
| De Kompas | € -62 | € *-56* | € -51 | € 11 |
| **Totaal** | **€ 3.318** | **€ 3.710** | **€ 2.619** | **€ -699** |

*Bedragen x € 1.000*

Houd hierbij rekening dat het verschil in de totaal regel nu ook de afsluiting van Jan Drijverschool en de Kompas meerekent. Onderstaand worden de grondexploitaties nader toegelicht.

### *Jan Drijverschool*

Dit project is inmiddels grotendeel afgerond. Er resteren nog een paar laatste werkzaamheden voor het afronden van het woonrijp maken. De gemeente heeft in 2025 daarnaast een subsidie ontvangen (SPUK) van het Rijk die circa 50% van het tekort dekt. Bij de eindverantwoording zal duidelijk worden of de gemeente hierin nog een deel moet terugbetalen bij eventuele verbetering van het resultaat. De grondexploitatie is per eind 2025 afgesloten tegen circa € 440.000. De € 388.000 die vrijvalt wordt opgenomen in het rekening resultaat.

*Oudeschild*

Het uitvoeren van de civiele werkzaamheden liep iets minder snel dan aanvankelijk werd verwacht. Omdat het afronden van de civiele werkzaamheden nog een significante omvang heeft ten opzichte van de totale investering is het niet mogelijk om de grex te sluiten. De verwachting is dat medio 2026 de laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken zijn afgerond waarmee de grex eind dit jaar afgesloten kan worden. De post onvoorzien die was geraamd voor eventuele tegenvallers wordt wel iets afgebouwd, wat voor een verbetering van de eindwaarde zorgt.

*Oosterend*

De locatie Oosterend is in uitvoering. Oosterend is bouwrijp en zijn de laatste kavels inmiddels verkocht. De kavels zijn voor een hogere prijs verkocht dan was begroot. Tevens is er een rijksbijdrage ontvangen voor de versnelling woningbouw. De hogere opbrengsten en de rijksbijdrage zorgt voor een verbetering van het resultaat.

*De Cocksdorp*

In de Cocksdorp is het bouwrijp maken bijna afgerond en zijn ook de laatste kavels verkocht. De eindwaarde voor de Cocksdorp is iets verbeterd ten opzichte van vorig jaar door het geleidelijk afbouwen van de post onvoorzien.

*Flexwoningen Marsweg*

De grondexploitatie Flexwoningen Marsweg is halverwege 2022 opgesteld en eind 2022 vastgesteld. De planontwikkeling verloopt hier sneller dan bij de andere grondexploitaties om zo snel mogelijk aan de behoefte aan betaalbare woningen op Texel te voldoen. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente WBI-subsidie ontvangen. De werkzaamheden zijn in 2025 langzamer verlopen dan aanvankelijk gepland. De omvang van de civiele werkzaamheden hebben een te significante omvang om de grex al per 31 december 2025 te sluiten. De werkzaamheden voor Texelwende (Marsweg Zuid) zijn bijna klaar. De laatste zaken van het woonrijpmaken vinden op dit moment plaats. De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken voor Texelwende (Marsweg Zuid) en de Rietdijk (Marsweg Noord) zijn wel hoger uitgevallen dan begroot en in mindering gebracht op de post onvoorzien. De realisatie van Marsweg Noord is in volle gang. Het woonrijpmaken van Marsweg Noord wordt naar verwachting in 2026 afgerond. Er zijn een aantal bovenwijkse voorzieningen komen te vervallen. Dit leidt tot een verbetering van het resultaat van de grondexploitatie Flexwoningen Marsweg.

*Gezondheidscluster (voorheen Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum)*

Het project Gezondheidsplein en -centrum is in 2025 herzien.
Bij de nieuwe ruimtelijke invulling van het project Gezondheidscluster zijn nu 3 uitgeefbare kavels voorzien, een kavel voor het gezondheidsplein (apotheek), voor het gezondheidscentrum en een derde kavel die nog vrij beschikbaar is.
Bij deze nieuwe ruimtelijke invulling is ook een nieuwe civiele raming opgesteld. In de afgelopen jaren zijn de eenheidsprijzen voor de civiele kosten flink gestegen. De hogere eenheidsprijzen en nieuwe ruimtelijke invulling van het plangebied vertalen zich in meer kosten. Bij het herzien van het plan vallen de nominale opbrengsten ook iets lager uit. Door de vertraging is ook de einddatum verschoven van 2027 naar 2028.

*De Kompasschool*

Dit project is inmiddels grotendeels afgerond. Er moeten nog een paar kleine werkzaamheden worden uitgevoerd voor het afronden van woonrijp maken. De kosten voor de laatste werkzaamheden zijn wel iets hoger dan aanvankelijk was geraamd. Hierdoor neemt de eindwaarde beperkt af. De grex is inmiddels wel afgesloten en zal het positieve resultaat van circa € 51.000 ten goede komen aan het rekening resultaat.

*Risico's en kansen projecten*

In grondexploitaties kunnen diverse risico's optreden. Voorbeelden zijn vertraging van uitgifte, hoger uitvallende kosten of juist kansen zoals hogere opbrengsten. Om meer inzicht te geven in de mogelijke uitkomsten van de grondexploitaties, rekening houdend met verschillende risico's, is bij de actualisatie voor elke grondexploitatie een risicoanalyse gedaan op basis van de Monte Carlo systematiek. De Monte Carlo analyse

is een simulatietechniek waarbij een proces vele malen, in dit geval tienduizend keer, wordt gesimuleerd met telkens andere startcondities. Van tevoren worden de bandbreedtes voor deze startcondities bepaald. Bijvoorbeeld: de kostenstijging kan mee- of tegenvallen. De uitgevoerde risicoanalyse hield rekening met de volgende risico's:

- Kostenstijging van -1% tot 2%.
- Opbrengstenstijging van 0% tot 1% (waar van toepassing).
- Rentestijging van -0,5% tot 0,5%.
- Projectvertraging van één jaar.

Op basis van deze risico's verwachten we dat de eindwaarde van de projecten ergens binnen de onderstaande bandbreedte zal vallen:

| Project | Onderkant bandbreedte | Uitgangspunt | Bovenkant bandbreedte |
|---|---|---|---|
| Oosterend | € -271 | € -266 | € -264 |
| Oudeschild | € -34 | € -32 | € -30 |
| De Cocksdorp | € -94 | € -89 | € -87 |
| Jan Drijverschool | € -850 | € -440 | € -828 |
| Marsweg | € -1.532 | € -1.528 | € -1.526 |
| Gezondheidsplein Den Burg Zuid | € -329 | € 315 | € -309 |
| De Kompas | € 60 | € -315 | € 62 |

*Bedragen x € 1.000*

# Hoofdstuk 2 Grote projecten

Hierbij informeren wij u over de voortgang van onze belangrijke projecten. Voor enkele van deze projecten zijn er geen significante veranderingen ten opzichte van de rapportage van maart 2025, zoals vermeld in de betreffende sectie van het rapport.

## Definitie groot project

Hoewel er geen strikte definitie is voor wat als "grote projecten" wordt beschouwd, verwijzen we doorgaans naar kostbare projecten met aanzienlijke bestuurlijke, financiële of maatschappelijke impact. Structurele begrotingsposten vallen niet onder deze definitie.
Het college heeft de volgende projecten aangemerkt als zijnde van groot belang:

## Grote projecten

- Cultuurhuis
- Reconstructie fietspaden Staatsbosbeheer – Rozendijk 2 tussen Pontweg en Grensweg
- Herinrichting De Ruyterstraat
- Parkeerterreinen strandslagen
- Ondergrondse afvalmodules optimaliseren en uitbreiden
- Voormalige ijsbaan in Den Burg herinrichten
- Realisatie De Rietdijk (voorheen Marsweg Noord)

Per project wordt u (onder andere) geïnformeerd over:

- beschikbaar gestelde krediet door de gemeenteraad
- eventuele subsidie toekenning
- eventueel tekort en of overschot op basis van de huidige informatie
- toelichting/analyse als er een tekort/overschot is
- planning – actuele ontwikkelingen
- risico's
- beheersmaatregelen

In deze rapportage wordt verslag gedaan van de stand van zaken van de grote projecten die momenteel lopen binnen de gemeente Texel.
Voorgesteld wordt om het project "Ondergrondse afvalmodules optimaliseren en uitbreiden" in de toekomst niet meer op te nemen in deze rapportage. Bij de overige projecten wordt u geïnformeerd over de laatste stand van zaken.

Het bleek de afgelopen periode noodzakelijk te zijn om uw raad tussentijds te informeren over de actuele stand van zaken bij het project Cultuurhuis en bij het project Marsweg Noord. Dat is gebeurd via de raadsbrieven van 17 februari 2026 en van 13 maart 2026 (Cultuurhuis) en via de raadsinformatiebrieven op 16 mei, 22 mei en 9 september 2025 (De Rietdijk).

## Cultuurhuis (Thijssehuis)

| | |
|---|---|
| **Portefeuillehouder** | R. Van de Belt |
| **Programma** | 5 – Samen beleven en bewegen |
| **Omschrijving project** | Nieuwbouw voor Artex, Young4Ever, de bibliotheek en Radio Texel op de locatie van de voormalige Thijsseschool. |
| **Beschikbaar gestelde krediet** | € 12.180.000<br>Dit bedrag is inclusief niet verrekenbare btw |
| **Subsidie toekenning** | Er is een aanvraag gedaan voor een bijdrage in de stichtingskosten vanuit de Regiodeal De Wadden ad. € 1.575.000. Deze subsidie is verleend. |

### Prognose financieel – alle bedragen inclusief niet verrekenbare btw

Met onze raadsinformatiebrieven van 17 februari 2026 (zk 3719347), van 13 maart 2026 (zk 3719347) en de beantwoording van de raadsvragen van Hart voor Texel (zk 3724505) hebben wij u geïnformeerd over de verdere vertraging van de oplevering van het Thijssehuis en de oorzaken daarvan. Naar de inhoud waarvan wij hier kortheidshalve verwijzen.

Inmiddels hebben wij in beeld welke financiële gevolgen dit heeft. Door de vertraging als gevolg van het faillissement van de kozijnen- en gevelleverancier en gevelwijziging als gevolg van de brandtest zijn er extra kosten ontstaan door onder meer extra cameratoezicht, zwaardere constructie gevel, vertraging installateur, extra advieskosten en aanvullend projectmanagement tot een bedrag van ca. € 480.000.

Zoals eerder gemeld is er vanuit de Regiodeal voor de Wadden een bijdrage in de stichtingskosten ontvangen ad. € 1.575.000, die de vertragingskosten ruimschoots compenseert. Onderstaand een analyse van het krediet en de overschrijdingen.

### Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

| **Kredietanalyse Thijssehuis inclusief niet verrekenbare btw** | **€** | **%** |
|---|---|---|
| **Krediet na besluitvorming september 2023 o.b.v. aanbesteding (*)** | **€ 12.176.907** | |
| **Rapportage Grondexploitaties en grote projecten mei 2025** | **€ 316.036** | **2,6%** |
| **Rapportage Grondexploitaties en grote projecten juni 2026** | **€ 478.880** | **3,9%** |
| **Totaal** | **€ 12.971.823** | |
| **Bijdrage Regiodeal** | **€ 1.575.000** | |
| **Realisatiekosten na aftrek Regiodeal** | **€ 11.396.823** | |
| **Onderschrijding ten opzichte van krediet september 2023 (*)** | **€ 780.084** | **6,4%** |
| * De definitieve 'go' op de realisatie van het Thijssehuis. | | |

### Actuele ontwikkelingen

Zie onder planning.

### Planning van het project

Recent is bekend geworden dat de oplevering door de aannemer op 10 juli 2026 gaat plaatsvinden. Na de oplevering door de aannemer moet er door de gebruikers veel gebeuren richting de in gebruik name, naar verwachting op 31 augustus 2026.

### Risico's en beheersmaatregelen

Er zijn op dit moment geen directe risico's of beheersmaatregelen nodig.

## Reconstructie fietspaden Staatsbosbeheer – Rozendijk 2 tussen Pontweg en Grensweg

| | |
|---|---|
| **Portefeuillehouder** | C. Heijne-Dros |
| **Programma** | 2 - Goede bereikbaarheid |
| **Omschrijving project** | Reconstructie Rozendijk 2 tussen Pontweg en Grensweg |
| **Beschikbaar gestelde krediet** | Raadsbesluit 9 november 2023 € 1.800.000 |
| **Subsidie toekenning** | Provincie, wordt nog aangevraagd<br>Stift |

### Prognose financieel

In het eerste kwartaal van 2026 wordt de laatste hand gelegd aan de uitvoering.

### Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Het werk zelf is binnen het beschikbare budget uitgevoerd. Wel wordt er een overschrijding van ongeveer € 300.000 verwacht. Dit is voor een klein deel veroorzaakt door de inzet van verkeersregelaars. Gezien de druk van met name de toeristische fietsers bleek dit noodzakelijk. Het grootste deel van de overschrijding zit in het opruimen van onverwacht veel bodemvervuiling. Het was bekend dat er teerhoudend asfalt uit de fundering zou moeten worden afgevoerd. De verwachting was dat dit een eenvoudig te scheiden bovenlaag zou zijn. Uiteindelijk bleek dat het teerhoudend asfalt door de hele fundering was verspreid, waardoor er aanzienlijk meer vervuild puin moest worden afgevoerd. In totaal heeft deze sanering zo'n € 500.000 gekost.

### Actuele ontwikkelingen

In december 2025 is het project door de portefeuillehouder in een bijeenkomst met aanwonenden geopend.

### Planning van het project

Het project is nagenoeg gereed.

### Risico's en beheersmaatregelen

Er is een keuze gemaakt om extra in te zetten op begeleiding van fietsverkeer. Aan de ene kant om te voorkomen dat het werk vertraging op zou lopen door continue verstoring door fietsers die het bouwterrein opkwamen ondanks fysieke afsluitingen, en aan de andere kant om ook de fietsers tegemoet te komen (uitleg en advies over andere routes geven, en waar mogelijk de fietser toch een stukje over het bouwterrein laten gaan).

Conform vigerend beleid is de in de fundering van de weg gevonden vervuiling gesaneerd. Hiervoor is onze programmabegroting een risico paragraaf opgenomen.

### Conclusie

In de tussenrapportage 2026 zal budget gevraagd worden voor de extra kosten van de sanering en kan het krediet worden afgesloten.

## Herinrichting De Ruyterstraat

| | |
|---|---|
| **Portefeuillehouder** | C. Heijne-Dros |
| **Programma** | 2 - Goede bereikbaarheid |
| **Omschrijving project** | In het vastgestelde Beheerplan Wegen is onder andere opgenomen het herinrichten van De Ruyterstraat. Het plan bestaat uit het herinrichten en klimaat-adaptief maken van de strook tussen de gevels en Het Bolwerk. |
| **Beschikbaar gestelde krediet** | Raadsbesluit 9 november 2022 € 1.200.000 |
| **Subsidie toekenning** | geen |

### Prognose financieel

Het werk is aanbesteed, en het is nu wachten op de inschrijving. De verwachting is dat het budget voldoende is.

### Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Op dit moment geen over- of onderschrijdingen te melden.

### Actuele ontwikkelingen

In het najaar van 2025 is het definitief ontwerp aan de bewoners gepresenteerd en zijn de laatste keuzes gemaakt. Het ontwerp is in een bestek omgezet en op de markt gezet.

### Planning van het project

Het streven is om in juni met de werkzaamheden te beginnen.

### Risico’s en beheersmaatregelen

Op dit moment zijn er geen risico’s om te beheersen. Mocht de inschrijving hoger uitvallen dan verwacht, dan wordt er in eerste instantie gekeken naar besparingen in het werk.

### Conclusie

Op dit moment geen besluitvorming noodzakelijk.

## Parkeerterreinen strandslagen

| | | |
|---|---|---|
| **Portefeuillehouder** | C. Heijne-Dros | |
| **Programma** | 2. Goede bereikbaarheid | |
| **Omschrijving project** | Als onderdeel van de kustvisie wordt er gewerkt aan het ophogen en opnieuw inrichten van diverse parkeerterreinen bij de strandslagen | |
| **Beschikbaar gestelde krediet** | Raadsbesluit 10 november 2021 | € 200.000 |
| | Raadsbesluit 9 november 2022 | € 200.000 |
| | Raadsbesluit 9 november 2023 | € 460.000 |
| | Raadsbesluit 16 oktober 2024 | € 3.100.000 |
| | Totaal beschikbaar gesteld | € 3.960.000 |
| **Subsidie toekenning** | STIFT | € 300.000 |

### Prognose financieel

De ophoging en herinrichting van de parkeerterreinen bij Paal 12 en 15 is binnen het beschikbaar gestelde budget gerealiseerd. Van het beschikbaar gestelde krediet wordt 300.000 gedekt vanuit een bijdrage van STIFT, dit betekent dat de kapitaallasten lager uitvallen.

### Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Van het totaal beschikbare krediet blijft ongeveer 15.000 over, wat op het in 2022 beschikbaar gestelde krediet blijft staan, om als voorbereidingskredieten voor de volgende parkeerterreinen te gebruiken.

### Actuele ontwikkelingen

De parkeerterreinen zijn in 2025 opgeleverd en in gebruik genomen.

### Planning van het project

Het project is gereed.

### Risico's en beheersmaatregelen

Er zijn vanuit het werk geredeneerd geen risico's meer.

### Conclusie

Op dit moment geen besluitvorming noodzakelijk. Met de jaarrekening over 2025 zullen vier van de vijf kredieten worden afgesloten. Het beperkte overschot zal als voorbereidingskrediet voor de volgende parkeerterreinen worden gebruikt.

## Ondergrondse afvalmodules optimaliseren en uitbreiden

| | |
|---|---|
| **Portefeuillehouder** | R. Kieft |
| **Programma** | 7 – Volksgezondheid, duurzaam en schoon |
| **Omschrijving project** | Een deel van het huidige areaal bereikt einde levensduur en zal moeten worden vervangen en de nieuwe generatie zal ook worden voorzien van elektronische sloten. De nieuwe woonwijken zijn zodanig ontworpen dat er weinig ruimte aan huis voor het plaatsen van minicontainers. Hier zullen dus ondergrondse afvalmodules moeten worden geplaatst. Tot slot anticiperen we op restafval op afstand en optimalisatie papierinzameling in ondergrondse voorzieningen. |
| **Beschikbaar gestelde krediet** | € 400.000 |
| **Subsidietoekenning** | n.v.t. |

### Prognose financieel

Van het budget is in 2025 ruim 100.000 besteed, waardoor nog ongeveer 50.000 resteert. In 2026 zal het budget volledig benut zijn.

### Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Er zijn geen onder- of overschrijdingen.

### Actuele ontwikkelingen

Bij alle nieuwbouwprojecten zijn nieuwe ondergrondse afvalmodules geplaatst. In het kader van het recycleplan is recent de afvalpas verstuurd, en wordt gewerkt aan de elektronische toegangscontrole.

### Planning van het project

Het werk is voor een groot deel uitgevoerd. In 2026 worden de puntjes op de i gezet.

### Risico's en beheersmaatregelen

Niet van toepassing.

### Conclusie

Wij stellen voor het project niet meer op te nemen in de rapportage "grote projecten".

## Voormalige ijsbaan in Den Burg herinrichten

| | | |
|---|---|---|
| **Portefeuillehouder** | R. van de Belt | |
| **Programma** | 5 – Samen beleven en bewegen | |
| **Omschrijving project** | In juli 2022 heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven om het voorkeursmodel voor het beweegpark uit te werken. In navolging van het vastgestelde Voorlopig Ontwerp (VO) is het project inmiddels de realisatiefase ingegaan. Het project behelst de integrale herinrichting van het IJsbaanterrein tot een multifunctioneel beleef- en beweegpark, bestaande uit recreatieve voorzieningen en natuurontwikkeling met een versterkte groenstructuur. | |
| **Beschikbaar gestelde krediet** | Raadsbesluit 9 november 2023<br>Raadsbesluit 21 mei 2025 | € 1.415.000<br>€ 247.500<br>€ 1.662.500 |
| **Subsidie toekenning** | Zie raadsbesluit 21 mei 2025 | |

### Prognose financieel

De verwachting is dat de werkzaamheden binnen het beschikbare budget kunnen worden gerealiseerd. Bij de verdere uitwerking van het bestek en de aanbesteding wordt de budgetbewaking nadrukkelijk meegenomen, zodat waar nodig tijdig kan worden bijgestuurd binnen de gestelde financiële kaders.

### Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Aansluitend op bovenstaande prognose is een nadere analyse van mogelijke over- of onderschrijding van het krediet op dit moment nog niet van toepassing.

### Actuele ontwikkelingen

De uitvoering van het project De IJsbaan is officieel gestart met de eerste terreinwerkzaamheden. Door voortschrijdend inzicht in het ontwerp zijn er bomen behouden die aanvankelijk gemarkeerd waren voor kap; voor de noodzakelijke kap geldt een 1-op-2 herplant, gericht op biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Een belangrijke ontwikkeling is de integrale opname van de herinrichting van het skatepark in de uitvoering van het project. Hoewel het skatepark formeel als afzonderlijk deelproject is geprogrammeerd, is er bewust voor gekozen de realisatie in één contract te combineren met de herinrichting van de IJsbaanlocatie. Hiermee wordt de samenhang in ontwerp, gebruik en onderhoud geborgd en worden uitvoerings- en organisatielasten beperkt gehouden.

### Planning van het project

De uitvoering van het project De IJsbaan is deze periode officieel van start gegaan met de eerste voorbereidende werkzaamheden in het veld.

#### *Fasering van de uitvoering*

Vanwege de omvang van het plangebied en de wens om de omgeving zoveel mogelijk bereikbaar en bruikbaar te houden, wordt de uitvoering gefaseerd vormgegeven. In de eerste fase wordt het oostelijke deel van het IJsbaan-areaal gerealiseerd. In een daaropvolgende fase volgt het westelijke deel, inclusief de herinrichting van het skatepark en een klein resterend deel van de oorspronkelijke IJsbaanopgave. De werkzaamheden worden wel in één contract aanbesteed, maar de feitelijke uitvoering vindt plaats in opeenvolgende fasen. Dit maakt het mogelijk om de planning beter af te stemmen op onder meer beschikbaarheid van capaciteit, omgevingsbelangen en seizoensgebonden werkzaamheden.

### *Planning en fasering*

Door de fasering en de integrale opname van de herinrichting van het skatepark in de uitvoering, is er een aanvullend planningsrisico ontstaan. De tweede fase van het project (westelijk deel met skatepark) sluit qua uitvoering aan op de eerste fase, maar wordt in een latere periode in het veld gerealiseerd. De belangrijkste aandachtspunten hierbij zijn:

- de afstemming tussen de verschillende uitvoeringsfasen binnen hetzelfde contract;
- mogelijke effecten van markt- en prijsontwikkelingen tussen de fasen;
- het beheersbaar houden van de tijdelijke situatie in en rond het plangebied tussen de fasen.

Deze risico's worden gemitigeerd door:

- de fasering en de bijbehorende randvoorwaarden expliciet in het contract op te nemen;
- in de planning extra aandacht te besteden aan de logistieke raakvlakken tussen de fasen;
- de marktontwikkeling nadrukkelijk te monitoren en waar nodig binnen de contractuele mogelijkheden te sturen;
- de tijdelijke situatie (bereikbaarheid, veiligheid, gebruiksmogelijkheden) in overleg met gebruikers en omgeving in te richten.

Op dit moment worden deze planningsrisico's als beheersbaar ingeschat binnen de huidige projectkaders.

Naar verwachting wordt de eerste fase (oostelijk deel) binnen de huidige planning afgerond. De tweede fase (westelijk deel inclusief skatepark) sluit hier in tijd zoveel mogelijk op aan.

### Risico's en beheersmaatregelen

In de afgelopen periode zijn belangrijke stappen gezet in het beheersen van de technische en financiële risico's. In samenwerking met de ingenieursdienst zijn de technische uitdagingen van het project gedetailleerd in kaart gebracht. Voor de geïdentificeerde risico's zijn inmiddels concrete technische beheersmaatregelen uitgewerkt. Met het opstellen van het bestek en de daaruit voortvloeiende directiebegroting wordt de financiële kaderstelling verder verstevigd.

### Conclusie

De uitvoering van het project De IJsbaan is conform planning opgestart en wordt, met inbegrip van de herinrichting van het skatepark, gefaseerd uitgevoerd binnen één contract. De financiële prognose ligt op dit moment binnen het beschikbare krediet. De geïdentificeerde risico's worden actief gemonitord en beheerst.

Op dit moment is geen besluitvorming door de raad noodzakelijk.

## Realisatie De Rietdijk (voorheen Marsweg Noord)

| | | |
|---|---|---|
| **Portefeuillehouder** | R. van de Belt | |
| **Programma** | 2 – Goede bereikbaarheid | |
| **Omschrijving project** | De snelle realisatie van 90 sociale huurwoningen voor een periode van 15 jaar op de locatie Marsweg Noord, waarbij de gemeente zelf risicodragend realiseert en exploiteert. | |
| **Beschikbaar gestelde krediet** | Raadsbesluit 17 april 2024 | €12.750.000 |
| **Subsidie toekenning** | Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen | € 702.000 |

### Prognose financieel

Er zijn geen specifieke zaken.

### Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Naar verwachting wordt het krediet met een onderschrijding van ca. € 100.000 afgesloten.

### Actuele ontwikkelingen

In mei 2025 zijn alle woningen opgeleverd. Alle woningen in het complex zijn in gebruik. Het woonrijp maken van de omgeving is afgerond inclusief de aanleg van de ontsluiting rechtstreeks op de Waalderweg.

### Planning van het project

De realisatie is afgerond.

### Risico’s en beheersmaatregelen

Er zijn op dit moment geen risico’s meer.

### Conclusie

Op dit moment geen besluit noodzakelijk.