

Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026

19 maart 2026

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 25 juni 2026, nr 3866553
De griffier,



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Samenvatting	4
1. Algemeen	10
1.1 Inleiding: wat is het MPG?	10
1.2 Relevante wettelijke en gemeentelijke beleidskaders	10
1.3 Economische ontwikkelingen	15
1.4 Parameters en uitgangspunten MPG 2026	16
1.5 Verantwoording en relatie met P&C cyclus	18
2. Financieel volume, saldo MPG en MPG reserves	20
2.1 Inleiding	20
2.2 Saldo MPG 2026 en Programmaverslag 2025	21
2.3 Resultaat af te sluiten exploitaties	23
2.4 Resultaat te openen exploitaties	23
2.5 Resultaat mee- en tegenvallers	24
2.6 Boekwaarde en nog te realiseren kosten en opbrengsten MPG 2026	26
2.7 Reserve grondexploitaties	28
2.8 Bestemmingsreserve plankosten	31
2.8 Voorzieningen projecten MPG	31
2.9 Kasstroomoverzicht grondexploitaties	32
3. Risicobeheersing MPG	33
3.1 Inleiding	33
3.2 Verband risicoprofiel en saldo MPG	33
3.3 Risico's op MPG niveau	34
3.4 Projectspectifieke risico's	35
3.5 Weerstandsvermogen	35
3.6 Conjuncturele risico's	36
4. Inhoudelijke toelichting MPG 2026 en portefeuille gronden	38
4.1 Inleiding	38
4.2 Verdeling te realiseren opbrengsten en grondportefeuille MPG 2026	38
4.3 Ontwikkelingen grond- en grotere facilitaire exploitaties	42

4.3.1 Grondexploitaties.....	43
4.3.2 Grotere facilitaire exploitaties	52
4.4 Afgesloten projecten	56

Samenvatting

Wat is het MPG?

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026, in het vervolg van dit rapport 'MPG 2026' genoemd, geeft een integraal financieel beeld van het grondbeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn. In het MPG zijn de vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties opgenomen en de projecten waarbij sprake is van kostenverhaal (facilitaire exploitaties).

Het MPG vervult als instrument drie functies. Het MPG heeft een informatieve functie, omdat deze inzicht geeft in de financiële stand van het gemeentelijk grondbeleid. Daarnaast legt het college met het MPG verantwoording af over de gerealiseerde kosten, opbrengsten, winstneming en verwachte resultaten van de binnen het MPG opgenomen projecten. Tot slot vervult het MPG een sturingsfunctie voor de raad, omdat zij het budgetrecht heeft en het MPG vaststelt. Ook kan de raad het MPG hanteren als afwegingskader voor nieuw beleid.

Het MPG 2026 heeft als peildatum 1-1-2026 en geeft een beeld van de omvang van de investeringen, opbrengsten en het verwacht financieel resultaat van de gemeentelijke grondexploitaties en de facilitaire exploitaties. Ook gaat het MPG in op het risicoprofiel van deze projecten en de in te zetten beheersmaatregelen. Tot slot geeft het MPG inzicht in de opbrengsten die de gemeente vanaf 1-1-2026 verwacht nog te realiseren, waaronder opbrengsten uit de verkoop van de portefeuille bouwgronden die zijn opgenomen in de gemeentelijk grondexploitaties. Ook beschrijft het MPG de belangrijkste ontwikkelingen van de (lopende) gemeentelijke grondexploitaties en grotere facilitaire exploitaties. Om inzicht te geven in de belangrijkste financiële wijzigingen bevat het MPG 2026 een bijlage waarin voor de gemeentelijke grondexploitaties een onderbouwing wordt gegeven van het resultaatverschil tussen het MPG 2026 en MPG 2025.

Het resultaat van het MPG 2026 wordt verwerkt in de Jaarrekening 2025.

Wettelijke en gemeentelijke beleidskaders

Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

In het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) zijn de verslagleggingsregels voor het grondbeleid vastgelegd. Concreet geeft het BBV invulling aan de inrichting van de financiële kaders van ruimtelijke ontwikkelingen, zijnde grond- en facilitaire exploitaties, en stelt zij eisen aan de verwerking hiervan in de P&C-stukken.

De meest recente notitie van de commissie BBV dateert van december 2023. Deze notitie, 'Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)' is een actualisatie van de notitie van 2019. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- Aansluiting van het kostenverhaal op de Omgevingswet, die sinds 1 januari 2024 van kracht is.
- Aanpassing van de voorwaarden voor 'warme gronden' naar aanleiding van praktijksituaties sinds 1 januari 2022.
- Een betere aansluiting op de fiscale regelgeving heeft geleid tot wijziging van de rentetoerekening in grondexploitaties en de voorlopige winstneming. Ten aanzien

van de rentetoerekening dient voor grondexploitaties met ingang van 1 januari 2025 de omslagrente te worden gehanteerd. Ten aanzien van de voorlopige winstneming geldt als aanvullende voorwaarde dat de resterende looptijd minder dan 10 jaar dient te zijn.

- Tot slot mag het resultaat van gemengde grond- en faciliterende exploitaties met elkaar gesaldeerd worden indien deelgebieden onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

De actuele regels zijn verwerkt in voorliggende Jaarrekening 2025 en het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2026.

Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht (vpb-plicht) overheidsondernemingen

De Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen is in januari 2016 ingegaan. Dit houdt in dat gemeenten vennootschapsbelastingplichtig zijn, ook voor de grondexploitaties. Tot op heden is geconstateerd dat de gemeente niet vennootschapsbelastingplichtig is. Dit komt met name door de opname van de grondexploitatie Stadshart Lage Zijde, dat een groot tekort kent.

Momenteel wordt een quickscan uitgevoerd, waarin op basis van het MPG 2026 wordt beoordeeld of dit nog steeds het geval is. Indien hieruit blijkt dat de gemeente door de 'ondernemerspoort' gaat, zullen de effecten hiervan bij de doorkijk naar het MPG 2027, in september 2026, worden toegelicht.

Nota Grondbeleid en Nota Grondprijsbeleid

Het gemeentelijk grondbeleid is verankerd in de Nota Grondbeleid 2020–2023, die in december 2020 door de raad is vastgesteld. Deze nota gaat in op de gemeentelijke rol bij gebiedsontwikkeling en het hierbij in te zetten instrumentarium. Kort samengevat kiest de gemeente Alphen aan den Rijn voor 'situationeel grondbeleid'. Dit houdt in dat per initiatief een keuze gemaakt wordt voor de toe te passen vorm van grondbeleid. Dit grondbeleid kan actief, faciliterend of een tussenvorm zijn. De Nota Grondbeleid bevat een afwegingsmodel waarmee per ontwikkeling tot de meest geschikte vorm van grondbeleid gekomen kan worden.

Daarnaast kent de gemeente ook een Nota Grondprijsbeleid. Het gemeentelijk grondprijsbeleid gaat in op de wijze waarop grondprijzen en vergoedingen voor zakelijke rechten worden vastgesteld. De Nota Grondprijsbeleid dateert van 2019. Categorieën of functies waarvoor vaste grondprijzen of vergoedingen gelden zijn opgenomen in een Grondprijsentabel. De Grondprijsentabel wordt jaarlijks geactualiseerd. De Grondprijsentabel 2025 is in de loop van 2025 door het college vastgesteld. In 2026 worden zowel de Nota Grondbeleid als Grondprijsbeleid geactualiseerd. Beide zullen worden opgenomen in een (nieuwe) Nota Grond(prijs)beleid. Hierbij wordt ook aansluiting gezocht wordt op de Omgevingswet, die sinds 1 januari 2024 van kracht is.

Toekomstperspectief 'Landschap en stad'

De vraag naar woningen is nog altijd hoog. De verwachting is dat in de stad Alphen aan den Rijn over een aantal jaar onvoldoende ruimte is voor nieuwe woningen, die aansluiten op de vraag van woningzoekenden. Om in de toekomst voldoende woonruimte te kunnen bieden aan onze inwoners, is in 2018 en 2019 onderzoek gedaan naar mogelijke nieuwe locaties aan de randen van de stad. Een aantal locaties bleken kansen te bieden om de woningbouwopgave slim te combineren met klimaat-, natuur- en energieopgaven en tegelijkertijd een nieuw perspectief te bieden voor het landelijk gebied. Op deze manier ontstaat een perspectief voor landschap én stad.

Noordrand

In juni 2021 heeft het college een Masterplan voor de gebiedsontwikkeling van de Noordrand aan de gemeenteraad voorgelegd. In dit Masterplan werd de financiële, technische en ruimtelijke haalbaarheid wordt aangetoond. De gemeenteraad heeft toen naar aanleiding van onder meer de uitkomsten van de participatie over dat Masterplan het college de opdracht gegeven nader onderzoek uit te voeren naar een alternatieve verkeersontsluiting. Op basis van dat onderzoek heeft de gemeenteraad besloten om bij een eventuele gebiedsontwikkeling van de Noordrand als randvoorwaarde te stellen dat er zekerheid dient te zijn over een verkeersontsluiting via een (on)gelijkvloerse aansluiting op de N207.

Gnephoek

Op 12 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn het Contourenplan Gnephoek vastgesteld. Dit Contourenplan heeft het college aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland aangeboden. GS heeft in november 2023 een positieve integrale afweging gemaakt. In 2024 is voldaan aan de door GS gestelde voorwaarden om de planologische procedure voor herziening van het Provinciaal Omgevingsbeleid op te starten:

1. De Gnephoek is onderdeel van het regionale woningbouwprogramma, dat door GS is vastgesteld. Dit is in maart van 2024 besloten.
2. Er is zekerheid over de (financiële) uitvoerbaarheid.
3. Het opstellen van een bestuurlijke overeenkomst met (in ieder geval) de Gemeente Alphen aan den Rijn.
4. Er is steun vanuit Provinciale Staten om het provinciale Omgevingsbeleid aan te passen als aan deze voorwaarden wordt voldaan.

In 2025 is het Contourenplan uitgewerkt in een Masterplan. Het resultaat is een integraal Masterplan met ca. 5.600 woningen, bijbehorende voorzieningen en circa 60 hectare natuurgebied voor de Gnephoek, dat als voorbeeld kan dienen voor een duurzame en klimaatbestendige gebiedsontwikkeling met het bodem-, water- en landschapssysteem als sturend principe. Voor het opstellen van het Masterplan is een zorgvuldig en zeer uitgebreid communicatie- en participatieproces doorlopen.

Parallel aan dit proces is samen met de provincie gewerkt aan het (laten) opstellen van een Milieu Effect Rapportage (MER), dat kon rekenen op een positief advies van de commissie-

MER. De provincie heeft in 2025 gewerkt aan de herziening van het Provinciaal Omgevingsbeleid voor de Gnephoek, dat op 22 april 2026 door provinciale staten wordt vastgesteld. Hiermee maakt de provincie de ontwikkeling van de Gnephoek planologisch mogelijk. De gemeente werkt aan het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek. Deze wordt het vierde kwartaal van 2026 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Om speculatie tegen te gaan, heeft de gemeente vooruitlopend op deze planuitwerking een voorkeursrecht gevestigd op basis van de voormalige Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Daarnaast is in 2025 een Hoofdlijnenakkoord tussen gemeente en marktpartijen gesloten, waarmee ook de contouren van de ontwikkelstrategie vorm hebben gekregen. Momenteel wordt dit Hoofdlijnenakkoord uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst, die medio 2026 ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. De samenwerkingsovereenkomst is de opmaat voor het oprichten van een publiek-private samenwerking (PPS) in de vorm van een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM). Deze GEM zal de locatieontwikkeling uitvoeren.

Oog van Koudekerk en Oostvaartpark

Voor het Oog van Koudekerk en het Oostvaartpark zijn kavelpaspoorten met ontwerpprincipes opgesteld, waarbinnen de gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden. De uitwerking van de Zuid- & Noordeinderpolder is betrokken bij de Toekomstvisie van het buitengebied.

Voor de dorpskernen is de komende jaren voldoende plancapaciteit beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte als het gaat om dorps wonen.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties Alphen aan den Rijn

Het MPG 2026 geeft het volgende beeld, zie tabel 1. De cijfers in de tabel zijn in mln. euro's en op netto contante waarde per prijspeil 1-1-2026.

	Programma begroting 2026-2029 x mln. €	MPG 2026 x mln. €	Verschil x mln. €
A Vastgestelde grondexploitaties (NCW)	€ -135,60	€ -125,57	€ 10,02
B Kostenverhaal (NCW)	€ 3,54	€ 4,88	€ 1,34
Facilitaire exploitaties voor 2017	€ 3,03	€ 2,97	€ -0,06
Facilitaire exploitaties na 2017	€ 0,52	€ 1,91	€ 1,40
C Reserve grondexploitaties (saldo voor aftrek reserveringen)	€ 7,61	€ 18,66	€ 11,05
D Benodigde weerstandscapaciteit grondexploitaties	€ 7,30	€ 8,70	€ 1,40

Tabel 1: Samenvatting resultaat MPG 2026 en verschil t.o.v. Programmabegroting 2026-2029 (MPG 2025)

Tabel 1 geeft de belangrijkste resultaten van het MPG 2026 weer en zet deze af tegen de Programmabegroting 2026-2029. De programmabegroting is gebaseerd op het MPG 2025.

- A) Het (verwachte) resultaat van de grondexploitaties is negatief. Voor grondexploitaties met een verwacht negatief resultaat is een verliesvoorziening ter grootte van het verwachte negatieve resultaat op contante waarde getroffen. Het resultaat van de

grondexploitaties verbetert op basis van het MPG 2026 t.o.v. 2025 in totaliteit met ca. € 10,02 mln. op contante waarde per 1-1-2026. Dit is een saldo van de volgende mutaties:

- Opening nieuwe grondexploitaties Edelhof en Euromarkt. Het verwachte resultaat van deze grondexploitaties is positief en wordt in totaliteit gecijferd op € 2,82 mln.
- Mee- en tegenvallers: het saldo van de mee- en tegenvallers is positief en wordt gecijferd op ca. € 16,75 mln. Dit is een saldo, waarbinnen de belangrijkste mutaties zijn: een resultaatsverbetering ten gevolge van een gunstig aanbestedingsresultaat in de grondexploitatie Nieuwe Sloop Rembrandtlaan (positief effect), een positieve ontwikkeling van het resultaat van de grondexploitatie Gnephoek door de planuitwerking tot een Masterplan (positief effect), een gunstige marktontwikkeling van bedrijfskavels (positief effect) en hogere civieltechnische en plankosten die een drukkend effect hebben op het resultaat (negatief effect).
- Winstnemingen: op grond van de door de commissie BBV voorgeschreven richtlijnen over tussentijdse winstneming bedroeg de tussentijdse winstneming (per saldo) ca. € 9,55 mln. (op contante waarde). Aangezien dit een onttrekking aan de grondexploitatie betreft, heeft dit een negatief effect ter grootte van ca. -€ 9,55 mln. op het MPG.

B) Het resultaat van de facilitaire exploitaties is binnen het MPG onder post 'kostenverhaal' opgenomen. Bij de facilitaire exploitaties wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën: facilitaire exploitaties die reeds bestonden voor 2017 en facilitaire exploitaties die zijn geopend na 2017. Het verschil tussen beide categorieën is dat aan laatstgenoemde categorie door gewijzigde regelgeving in 2016 geen rente wordt toegerekend en een eventueel tekort niet door middel van een verliesvoorziening wordt afgedekt.

- Het resultaat van de facilitaire exploitaties voor 2017 wordt op contante waarde per 1-1-2026 gecijferd op ca. € 2,97 mln. en is ten opzichte van 2025 met ca. € 0,06 mln. verslechterd. Dit heeft de volgende oorzaken:
 - Een saldo van verschillende mee- en tegenvallers ter grootte van ca. € 0,02 mln.
 - Afsluiting van de facilitaire exploitatie Kalverdans, die een begroot resultaat van ca. € 0,08 mln. kende. Doordat deze exploitatie niet meer is opgenomen in het MPG, bedraagt het effect op het MPG ca. -€ 0,08 mln.
- De facilitaire exploitaties na 2017 betreffen hoofdzakelijk projecten waarbij enkel sprake is van gemeentelijke plankosten die op de initiatiefnemer worden verhaald. Deze exploitaties zijn in de regel neutraal. Het positieve resultaat komt met name doordat bij sommige exploitaties sprake is van grondverkoop. Het resultaat van de facilitaire exploitaties na 2017 (C) wordt op contante waarde per 1-1-2026 gecijferd op ca. € 1,91 mln. en is met ca. € 1,40 mln. verbeterd. Dit heeft de volgende oorzaken:
 - Een saldo van mee- en tegenvallers ter grootte van ca. € 0,67 mln. De

belangrijkste mutaties zijn een administratieve correctie van de boekwaarde binnen Rijnhaven-Oost en Havenfront facilitair van ca. € 0,62 mln.

- Daarnaast heeft de afsluiting van 18 en opening van 17 facilitaire exploitaties een effect op het resultaat van het MPG van in totaliteit ca. € 0,72 mln.

C) Het saldo van de reserve grondexploitaties (voor aftrek reserveringen) neemt met ca. € 11,05 mln. toe. Dit is een saldo van de volgende mutaties:

- Stortingen aan de Reserve wonen & infra en een eenmalige bijdrage ten behoeve van de verhuizing van tenniscentrum Nieuwe Sloot ten laste van de Reserve grondexploitaties conform diverse raadsbesluiten met een effect ter grootte van in totaliteit ca. –/– € 0,75 mln.
- Toevoeging tussentijdse winstnemingen 2025 ter grootte van ca. € 9,38 mln. (nominaal)
- Verlies en winstnemingen afgesloten exploitaties ter grootte van ca. –€ 0,12 mln.
- Bijstellen verliesvoorzieningen en treffen verliesvoorzieningen geopende grondexploitaties met een effect van in totaliteit ca. € 2,54 mln.

Het saldo per 31-12-2025 van de reserve grondexploitaties bedraagt ca. € 18,66 mln. Hierbij wordt opgemerkt dat de benodigde reserveringen ca. € 8,28 mln. bedragen, waardoor na aftrek van reservering een (positief) saldo van ca. € 10,38 mln. ontstaat.

D) Om grip te houden op de grondexploitaties worden ook de risico's op de grondexploitaties in beeld gebracht. De benodigde weerstandscapaciteit om het risico op de grondexploitaties af te dekken is ten opzichte van 2025 met ca. € 1,40 mln. toegenomen. Dit komt met name door opening van nieuwe grondexploitaties en investeringen in grondexploitaties waarvan de ontwikkeling zich nog in een beginstadium bevindt en doordoor nog een relatief hoog risicoprofiel kennen.

1. Algemeen

1.1 Inleiding: wat is het MPG?

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026, in het vervolg van dit rapport 'MPG 2026' genoemd, geeft een integraal financieel beeld van het grondbeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn. In het MPG zijn de vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties opgenomen en de projecten waarbij sprake is van kostenverhaal (facilitaire exploitaties).

Het MPG vervult als instrument drie functies. Het MPG heeft een informatieve functie, omdat deze inzicht geeft in de financiële stand van het gemeentelijk grondbeleid. Daarnaast legt het college met het MPG verantwoording af over de gerealiseerde kosten, opbrengsten, winstneming en verwachte resultaten van de binnen het MPG opgenomen projecten. Tot slot vervult het MPG een sturingsfunctie voor de raad, omdat zij het budgetrecht heeft en het MPG vaststelt. Ook kan de raad het MPG hanteren als afwegingskader voor nieuw beleid.

Het MPG 2026 heeft als peildatum 1-1-2026 en geeft een beeld van de omvang van de investeringen, opbrengsten en het verwacht financieel resultaat van de gemeentelijke grondexploitaties en de facilitaire exploitaties. Ook gaat het MPG in op het risicoprofiel van deze projecten en de in te zetten beheersmaatregelen. Tot slot geeft het MPG inzicht in de opbrengsten die de gemeente vanaf 1-1-2026 verwacht nog te realiseren, waaronder opbrengsten uit de verkoop van de portefeuille bouwgronden die zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitaties. Ook beschrijft het MPG de belangrijkste ontwikkelingen van de (lopende) gemeentelijke grondexploitaties en grotere facilitaire exploitaties. Om inzicht te geven in de belangrijkste financiële wijzigingen bevat het MPG 2026 een bijlage waarin voor de gemeentelijke grondexploitaties een onderbouwing wordt gegeven van het resultaatverschil tussen het MPG 2026 en MPG 2025. Het resultaat van het MPG 2026 wordt verwerkt in de Jaarrekening 2025.

1.2 Relevante wettelijke en gemeentelijke beleidskaders

Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

In het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) zijn de verslagleggingsregels voor het grondbeleid vastgelegd. Concreet geeft het BBV invulling aan de inrichting van de financiële kaders van ruimtelijke ontwikkelingen, zijnde grond- en facilitaire exploitaties, en stelt zij eisen aan de verwerking hiervan in de P&C-stukken.

De meest recente notitie van de commissie BBV dateert van december 2023. Deze notitie, 'Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)' is een actualisatie van de notitie van 2019. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- Aansluiting van het kostenverhaal op de Omgevingswet, die sinds 1 januari 2024 van kracht is. Dit heeft onder andere geleid tot een uitbreiding van de op te nemen kostensoorten.
- Aanpassing van de voorwaarden voor 'warme gronden' naar aanleiding van praktijksituaties sinds 1 januari 2022. Zo hoeven warme gronden niet meer uitsluitend betrekking te hebben op woningbouw en is betrokkenheid van de

provincie en/of het Rijk niet meer noodzakelijk. De toekomstige functies dienen daarentegen wel goed onderbouwd te worden.

- Een betere aansluiting op de fiscale regelgeving heeft geleid tot wijziging van de rentetoerekening in grondexploitaties en de voorlopige winstneming. Ten aanzien van de rentetoerekening dient voor grondexploitaties met ingang van 1 januari 2025 de omslagrente te worden gehanteerd. Voor de gemeente Alphen aan den Rijn betekent dit dat de rekenrente voor grondexploitatie stijgt van 1,07% naar 2,50%. Dit is in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 verwerkt. Ten aanzien van de voorlopige winstneming geldt als aanvullende voorwaarde dat de resterende looptijd minder dan 10 jaar dient te zijn.
- Tot slot mag het resultaat van gemengde grond- en faciliterende exploitaties met elkaar gesaldeerd worden indien deelgebieden onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

De actuele regels zijn verwerkt in voorliggende Jaarrekening 2025 en het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2026.

Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht (vpb-plicht) overheidsondernemingen

De Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen is in januari 2016 ingegaan. Dit houdt in dat gemeenten vennootschapsbelastingplichtig zijn, ook voor de grondexploitaties. Tot op heden is geconstateerd dat de gemeente niet vennootschapsbelastingplichtig is. Dit komt met name door de opname van de grondexploitatie Stadshart Lage Zijde, dat een groot tekort kent.

Momenteel wordt een quickscan uitgevoerd, waarin op basis van het MPG 2026 wordt beoordeeld of dit nog steeds het geval is. Indien hieruit blijkt dat de gemeente door de 'ondernemerspoort' gaat, zullen de effecten hiervan bij de doorkijk naar het MPG 2027, in september 2026, worden toegelicht.

Stikstofdepositie Natura 2000 en PFAS

Stikstofdepositie Natura 2000-gebieden

Wet- en regelgeving voor stikstof, die was opgenomen in de Wet natuurbescherming (Wnb) en Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), zijn per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet. Waarbij de Wsn is opgenomen als verplicht programma voor het rijk onder artikel 3.9 van de Omgevingswet. Stikstofemissies die worden uitgestoten bij activiteiten (zoals woningbouw, bedrijventerreinen en wegen) kunnen negatieve effecten hebben op omliggende Natura 2000-gebieden. Van de rond de gemeente Alphen aan den Rijn liggende Natura 2000-gebieden is (op dit moment) alleen de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck stikstofrelevant. Gelet op de positionering van dit gebied, kunnen gevolgen voor de projecten die Alphen aan den Rijn uitvoert optreden, waarvan de (grond)exploitatie is opgenomen in het MPG 2026. Als de afstand tot dit gebied groter dan 10 kilometer is, kan voor verreweg de meeste kleine (bouw)projecten (tot 10 woningen) op voorhand worden geconcludeerd dat significante effecten v.w.b. stikstof zijn uit te sluiten, wanneer er geen grote verkeersaantrekkende werking optreedt.

PFAS

Vanaf begin 2019 is PFAS een landelijk thema geworden. Door het ontbreken van landelijke afspraken over grondverzet met PFAS, is eerder het “Tijdelijk handelingskader PFAS (THK)” vastgesteld.

In december 2021 is het definitieve “handelingskader PFAS” verschenen. De stagnatie in grondverzet en daarmee stilleggen van vele bouw- en baggerklussen is zo goed als opgeheven. Ondertussen is in de regio Midden-Holland achtergrondwaardenonderzoek uitgevoerd, waarop een PFAS-bodemkwaliteitskaart met beleidsregels was gebaseerd. In 2023 is deze kaart met beleidsregels vervangen door vaststelling van de bodemkwaliteitskaart 2022 en nota bodembeheer 2023. Hierin is ook het beleid en de kwaliteit voor PFAS vastgelegd. Alphen ligt betreffende PFAS in Zone C wat de relatief schoonste PFAS waarden (klasse landbouw/natuur) heeft. De bodemkwaliteitskaart is een bewijsmiddel dat grondverzet binnen de regio versoepelt en kostbaar bodemonderzoek vaak onnodig maakt. Hierdoor is grondverzet naar en uit Alphen eenvoudiger.

Nota Grondbeleid en Nota Grondprijsbeleid

Het gemeentelijk grondbeleid is verankerd in de Nota Grondbeleid 2020–2023, die in december 2020 door de raad is vastgesteld. Deze nota gaat in op de gemeentelijke rol bij gebiedsontwikkeling en het hierbij in te zetten instrumentarium. Kort samengevat kiest de gemeente Alphen aan den Rijn voor ‘situationeel grondbeleid’. Dit houdt in dat per initiatief een keuze gemaakt wordt voor de toe te passen vorm van grondbeleid. Dit grondbeleid kan actief, faciliterend of een tussenvorm zijn. De Nota Grondbeleid bevat een afwegingsmodel waarmee per ontwikkeling tot de meest geschikte vorm van grondbeleid gekomen kan worden.

Daarnaast kent de gemeente ook een Nota Grondprijsbeleid. Het gemeentelijk grondprijsbeleid gaat in op de wijze waarop grondprijzen en vergoedingen voor zakelijke rechten worden vastgesteld. De Nota Grondprijsbeleid dateert van 2019.

Categorieën of functies waarvoor vaste grondprijzen of vergoedingen gelden zijn opgenomen in een Grondprijzentabel. De Grondprijzentabel wordt jaarlijks geactualiseerd. De Grondprijzentabel 2025 is in de loop van 2025 door het college vastgesteld.

In 2026 worden zowel de Nota Grondbeleid als Grondprijsbeleid geactualiseerd. Beide zullen worden opgenomen in een (nieuwe) Nota Grond(prijs)beleid. Hierbij wordt ook aansluiting gezocht wordt op de Omgevingswet, die sinds 1 januari 2024 van kracht is.

Toekomstperspectief 'Landschap en stad'

De vraag naar woningen is nog altijd hoog. De verwachting is dat in de stad Alphen aan den Rijn over een aantal jaar onvoldoende ruimte is voor nieuwe woningen, die aansluiten op de vraag van woningzoekenden. Om in de toekomst voldoende woonruimte te kunnen bieden aan onze inwoners, is in 2018 en 2019 onderzoek gedaan naar mogelijke nieuwe locaties aan de randen van de stad. Een aantal locaties bleken kansen te bieden om de woningbouwopgave slim te combineren met klimaat-, natuur- en energieopgaven en tegelijkertijd een nieuw perspectief te bieden voor het landelijk gebied. Op deze manier ontstaat een perspectief voor landschap én stad.

Noordrand

In juni 2021 heeft het college een Masterplan voor de gebiedsontwikkeling van de Noordrand aan de gemeenteraad voorgelegd. In dit Masterplan werd de financiële, technische en ruimtelijke haalbaarheid wordt aangetoond. De gemeenteraad heeft toen naar aanleiding van onder meer de uitkomsten van de participatie over dat Masterplan het college de opdracht gegeven nader onderzoek uit te voeren naar een alternatieve verkeersontsluiting. Op basis van dat onderzoek heeft de gemeenteraad besloten om bij een eventuele gebiedsontwikkeling van de Noordrand als randvoorwaarde te stellen dat er zekerheid dient te zijn over een verkeersontsluiting via een (on)gelijkvloerse aansluiting op de N207.

Gnephhoek

Voor de Gnephhoek heeft het college in 2020 opdracht gegeven om een aantal scenario's op te stellen, waaruit een financieel en (ontwerp)technisch haalbare ontwikkeling blijkt en de (middel)lange termijnontwikkeling voor verstedelijking, mobiliteit en landelijk gebied is betrokken. Een eerste uitwerking staat beschreven in de Propositie Alphen aan den Rijn, die op 29 september 2021 met de gemeenteraad is besproken.

Naar aanleiding van de gemeentelijke ambitie heeft op 9 mei 2022 minister De Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) een werkbezoek gebracht aan de Gnephhoek. Aansluitend op dit bezoek heeft de minister onafhankelijk advies ingewonnen bij de heer Kuijken (voormalig deltacommissaris). Op 5 oktober 2022 heeft een bestuurlijk overleg over dit advies plaatsgevonden tussen het ministerie van BZK, provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap Rijnland, de regio Holland Rijnland en de gemeente Alphen aan den Rijn. Tijdens en naar aanleiding van dit bestuurlijk overleg is, mede op basis van het advies van de heer Kuijken, afgesproken dat de gemeente Alphen aan den Rijn een ontwikkelperspectief (een integrale ontwikkeling van de Gnephhoekpolder met gedeeltelijk woningbouw van ca. 5.500 woningen) zal uitwerken, met betrokkenheid van de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap Rijnland en de regio Holland Rijnland.

Dit ontwikkelperspectief is uitgewerkt in een contourenplan, waarover tijdens een bestuurlijk overleg in de zomer van 2023 is geconcludeerd dat de onderzoeken goed zijn uitgevoerd en er sprake is van een haalbare gebiedsontwikkeling.

Op 12 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn het Contourenplan Gnephhoek vastgesteld. Dit Contourenplan heeft het college aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland aangeboden. GS heeft in november 2023 een positieve integrale

afweging gemaakt. In 2024 is voldaan aan de door GS gestelde voorwaarden om de planologische procedure voor herziening van het Provinciaal Omgevingsbeleid op te starten:

1. De Gnephhoek is onderdeel van het regionale woningbouwprogramma, dat door GS is vastgesteld. Dit is in maart van 2024 besloten.
2. Er is zekerheid over de (financiële) uitvoerbaarheid.
3. Het opstellen van een bestuurlijke overeenkomst met (in ieder geval) de Gemeente Alphen aan den Rijn.
4. Er is steun vanuit Provinciale Staten om het provinciale Omgevingsbeleid aan te passen als aan deze voorwaarden wordt voldaan.

In 2025 is het Contourenplan uitgewerkt in een Masterplan. Het resultaat is een integraal Masterplan met ca. 5.600 woningen, bijbehorende voorzieningen en circa 60 hectare natuurgebied voor de Gnephhoek, dat als voorbeeld kan dienen voor een duurzame en klimaatbestendige gebiedsontwikkeling met het bodem-, water- en landschapssysteem als sturend principe. Voor het opstellen van het Masterplan is een zorgvuldig en zeer uitgebreid communicatie- en participatieproces doorlopen.

Parallel aan dit proces is samen met de provincie gewerkt aan het (laten) opstellen van een Milieu Effect Rapportage (MER), dat kon rekenen op een positief advies van de commissie-MER. De provincie heeft in 2025 gewerkt aan de herziening van het Provinciaal Omgevingsbeleid voor de Gnephhoek, dat op 22 april 2026 door provinciale staten wordt vastgesteld. Hiermee maakt de provincie de ontwikkeling van de Gnephhoek planologisch mogelijk. De gemeente werkt aan het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephhoek. Deze wordt het vierde kwartaal van 2026 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Om speculatie tegen te gaan, heeft de gemeente vooruitlopend op deze planuitwerking een voorkeursrecht gevestigd op basis van de voormalige Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Daarnaast is in 2025 een Hoofdlijnenakkoord tussen gemeente en marktpartijen gesloten, waarmee ook de contouren van de ontwikkelstrategie vorm hebben gekregen. Momenteel wordt dit Hoofdlijnenakkoord uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst, die medio 2026 ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. De samenwerkingsovereenkomst is de opmaat voor het oprichten van een publiek-private samenwerking (PPS) in de vorm van een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM). Deze GEM zal de locatieontwikkeling uitvoeren.

Oog van Koudekerk en Oostvaartpark

Voor het Oog van Koudekerk en het Oostvaartpark zijn kavelpaspoorten met ontwerpprincipes opgesteld, waarbinnen de gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden. De uitwerking van de Zuid- & Noordeinderpolder is betrokken bij de Toekomstvisie van het buitengebied.

Voor de dorpskernen is de komende jaren voldoende plancapaciteit beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte als het gaat om dorps wonen.

1.3 Economische ontwikkelingen

Economische groei als gevolg van hogere overheidsuitgaven

Het bruto binnenlands product (bbp) is in 2025 met ca. 1,9 procent gegroeid. De groei is gematigd en komt net als vorig jaar zowel door uitgaven van huishoudens als de overheid. Voor 2026 wordt een bbp-groei van 1,4% verwacht¹. Hierbij wordt opgemerkt dat de geopolitieke ontwikkelingen en de aanhoudende handelsspanningen onzekere factoren zijn voor deze groei. Een aanhoudende oorlog in het Midden-Oosten leidt tot stijging van de energieprijzen. Hierdoor neemt de inflatie waarschijnlijk komend jaar toe. Dit zal het vertrouwen in de economie raken. Ook zorgen de aanhoudende geopolitieke (handels)spanningen voor economische onzekerheid².

De inflatie was gelijk aan vorig jaar

De inflatie over 2025 kwam gemiddeld uit op ca. 3,3% en is hiermee gelijk aan de inflatie van 2024. In 2025 hadden de prijsontwikkelingen van huisvesting, voedingsmiddelen en alcoholvrije dranken de grootste invloed op de prijsstijging³. Voor 2026 en 2027 wordt een inflatie van respectievelijk 2,3% en 2,1% verwacht. Als reactie op de hoge inflatie stegen ook de lonen door; deze stijging bedroeg in Cao's in het najaar van 2025 ca. 5,3%. In 2026–2027 neemt de loongroei verder af naar rond de 3%².

Onzekerheid over inflatie: aanhoudende oorlog in Midden-Oosten leidt tot hoge(re) inflatie

De oorlog in het Midden-Oosten heeft geleid tot forse stijgingen van energieprijzen. Zo is zowel de gasprijs als de olieprijs flink gestegen. Deze hogere energieprijzen vergroten de Nederlandse inflatiedruk. Het CPB houdt op basis van de recente geopolitieke ontwikkelingen rekening met een verhoging van de inflatie van 0,6%–1,5%¹. Binnen de gemeente volgen wij deze ontwikkelingen. Ten tijde van de doorkijk naar het MPG 2027 in september/oktober dit jaar zal naar verwachting meer duidelijkheid bestaan over welke gevolgen dit heeft voor de parameters van het MPG. Eventuele bijstellingen zullen op dat moment betrokken worden in de vaststelling van de voorlopige parameters voor het MPG 2027.

Ontspanning van de arbeidsmarkt, maar blijvende lage werkloosheid door krapte

In december 2025 is de werkloosheid licht toegenomen naar 4% van de beroepsbevolking, halverwege 2025 was dat nog 3,8% en in december 2024 nog 3,7%³. Ondanks deze stijging is de werkloosheid (in vergelijking met andere EU-landen) laag. De verwachting is dat deze werkloosheid ook de komende jaren ook relatief laag blijft en in 2027 verder toeneemt naar 4,4%². Daarmee is sprake van een ontspanning van de arbeidsmarkt, waarbij vraag en aanbod meer in balans komen.

1 Bron: Centraal Planbureau, Centraal Economisch Plan 2026

2 Bron: De Nederlandsche Bank (DNB), Najaarsraming, december 2025

3 Bron: CBS 2025

Woningprijzen stijgen door, maar financieringslasten nemen toe

Op de woningmarkt was de prijsstijging in 2025 bijna even hoog als in 2024. Aangejaagd door gestegen lonen en een krappe woningmarkt, kwam deze voor 2025 uit op ca. 8,6%. Voor 2026 wordt door ABN AMRO een stijging van de huizenprijzen van gemiddeld 3,0% verwacht en voor 2027 ca. 4,0 %⁴.

De hypotheekrente is in 2025 relatief constant gebleven. De verwachting is dat de hypotheekrentes op de korte termijn zullen toenemen. Een belangrijke maatstaf is de rente op langlopende staatsobligaties. Deze is in de afgelopen periode opgelopen door de groeiende overheidsschulden in de Eurozone. Naar verwachting leidt dit tot hogere hypotheekrentes, waardoor uiteindelijk de vraag naar hypotheekleningen iets zal afzwakken. De oorlog in het Midden-Oosten heeft waarschijnlijk ook weerslag op de hypotheekrente, door een verwachte verhoging van de rente door de ECB in 2026⁵.

Sterke prijsstijgingen voor (kavels van) tussenwoningen

De bouwkosten zijn in 2025 gestegen met 3,63%, vooral door stijgende personeelskosten. Dit heeft een negatief effect op de grondprijs. Deze wordt berekend door op de verkoopprijs van de woning de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) in mindering te brengen. De gemiddelde kavelprijzen zijn met 12,6% toegenomen in 2025. Deze verschillen overigens sterk per woningtype, met voor tussenwoningen de sterkste stijging (+31,4%)⁶.

Binnen de grondexploitatie is de residuele grondwaarde de opbrengst waaruit alle kosten voor planvoorbereiding, bouw- en woonrijp maken en bestemmingsplanprocedure gedekt moeten worden. Ook deze kosten die de gemeente maakt om bouwrijpe grond te kunnen verkopen zijn afgelopen jaar gestegen, deze kostenstijging over 2025 is verwerkt en terug te vinden in de parameters. Voor deze kosten (plankosten, GWW- en bijkomende kosten) raamt Metafoor voor de middellange termijn een gemiddelde stijging van ca. 3,0% op jaarbasis. De gemeente sluit hierbij aan.

In het MPG 2026 zijn zowel gronden voor de ontwikkeling van woningen als bedrijven opgenomen. De vraag naar beide houdt nog aan. Voor woningbouw zijn in nieuw geopende grondexploitatie bouw kavels opgenomen.

1.4 Parameters en uitgangspunten MPG 2026

De actualisatie van de projecten binnen het MPG vindt plaats op basis van vastgesteld beleid per 31 december 2025. Elke voorgenomen significante wijziging in ruimtelijke plannen en projecten met effect op de vastgestelde grondexploitaties wordt separaat in het college c.q. raad met inbegrip van de financiële consequenties en dekking vastgesteld. Daarnaast zijn bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties mutaties doorgevoerd als gevolg van

4 Bron: ABN AMRO, woningmarktmonitor, januari 2026

5 Bron: Rabobank, Dossier Midden-Oosten, maart 2026

6 Bron: Metafoor kwartaalbericht Q4 2025

gewijzigde wetgeving en economische ontwikkelingen (zoals taxaties, prijswijzigingen op basis van nacalculaties en referentieprijzen, etc.). De parameters worden jaarlijks vastgesteld via het MPG.

De parameters⁷ die de gemeente aanhoudt staan in onderstaande tabel 1.1 en 1.2. Tabel 1.1 gaat in op de wijze waarop de kosten en opbrengsten van de projecten binnen het MPG zijn berekend op prijspeil 1-1-2026. Voor de opbrengsten geldt dat deze, voor zover nog niet vastgelegd in gronduitgifteovereenkomsten, door middel van een (onafhankelijke) taxatie of deskundigenadvies zijn vastgesteld. Voor de kosten geldt dat deze zijn geïndexeerd en indien nodig opnieuw geraamd. Tabel 1.2 gaat in op de parameters die in het MPG worden gehanteerd vanaf 2026. Ook zijn deze afgezet tegen het MPG 2025.

	MPG 2026
parameter	2025 naar 2026
Rente*	gerealiseerde rente bij grondexploitaties (2,50%) en facilitaire exploitaties voor 2017 (1,07%)
Discontovoet*	2,00%
Prijsontwikkeling kosten	
Verwervingskosten	gerelateerd aan prijsontwikkeling te verwerven object
Civieltechnische kosten	3,50% / o.b.v. herziene ramingen
Plankosten	5% / interne tarieven 2026
Prijsontwikkeling grondopbrengsten	
Wonen	o.b.v. taxatie
Overige functies commercieel	o.b.v. taxatie
Overige functies maatschappelijk	o.b.v. taxatie
Bij lopende overeenkomsten	conform overeenkomst
Risico's	kans van optreden > 50% opnemen in exploitatie

Tabel 1.1: Parameters MPG 2026

⁷ Gebaseerd op bureauonderzoek, waarbij onder andere de volgende bronnen zijn gehanteerd: Kwartaalbericht grondexploitaties (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling), prognoses grootbanken en cijfers NVM.

Parameters MPG	MPG 2025		MPG 2026	
	2025-2029	2030 e.v.	2026-2030	2031 e.v.
Rente	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	2025 - 2026: 1,07%		2026: 2,40%	n.v.t.
	2027 - 2029: 1,75%		2027: 2,70%	
Rente facilitaire exploitaties voor 2017*		1,75%	na 2027: n.v.t.	
Rente facilitaire exploitaties na 2017*	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	3,00% civiel en 3,50% planontwikkeling	2,00% civiel en planontwikkeling	3,00% civiel en planontwikkeling	2,00% civiel en planontwikkeling
Prijsontwikkeling kosten				
Prijsontwikkeling opbrengsten				
Wonen sociale huur	1,00%	2,00%	1,00%	2,00%
Wonen middeldure huur	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Wonen vrije sector koop	2,50%	2,00%	2,50%	2,00%
Commercieel	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Maatschappelijk	1,00%	2,00%	1,00%	2,00%
Lopende overeenkomsten	conform overeenkomst, vaak CPI		conform overeenkomst, vaak CPI	

Tabel 1.2: Parameters MPG 2026, indices vanaf 1-1-2026 en afgezet tegen MPG 2025

1.5 Verantwoording en relatie met P&C cyclus

De verantwoording van het grondbeleid is ingebed in de reguliere P&C cyclus. Het grondbeleid wordt conform het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) verantwoord in de paragraaf grondbeleid van de Jaarrekening en de Programmabegroting. In aanvulling hierop stelt de gemeente jaarlijks het MPG op. De raad stelt via het MPG de actualisatie van de projecten in het MPG vast en daarmee de nieuwe budgetten voor de projecten in het MPG. De financiële consequenties van het MPG 2026 worden verwerkt in de Jaarrekening 2025. De administratieve verwerking van de grondexploitaties vindt, zoals aangegeven in paragraaf 1.2, plaats conform het BBV.

In het MPG wordt het resultaat van het voorgaande jaar verantwoord en wordt een vooruitblik gegeven op de komende jaren. De ontwikkelingen over het afgelopen jaar worden financieel vertaald en er wordt een inschatting van de risico's gegeven. Op basis van het MPG kan opnieuw gekeken worden naar de plannen en kan beoordeeld worden of aanpassingen noodzakelijk zijn. Het college kan tussentijds verantwoording afleggen over de voortgang van de projecten. Hierbij kan dan gekeken worden naar planning versus realisatie. Daarmee vormt het MPG een afwegingskader voor besluiten over lopende en toekomstige grondexploitaties.

Projectrapportages

Per project worden er periodiek projectrapportages opgesteld, waarin de voortgang van een project wordt beschreven. Een samenvatting van deze projectrapportages wordt meegenomen in de voor- en de najaarsrapportage. De afzonderlijke rapportages kunnen, naar behoefte, voorgelegd worden aan het bestuur.

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de verantwoordingscyclus van de grondexploitaties.

Verantwoording grondexploitaties	Via
Actualisatie grondexploitaties	MPG
MPG	Jaarrekening/Programmaverslag
Paragraaf Grondbeleid	Programmaverslag en Programmabegroting
Projectrapportages	Voor- en najaarsrapportage

Tabel 1.3: Verantwoordingscyclus grondbeleid

2. Financieel volume, saldo MPG en MPG reserves

2.1 Inleiding

Door wijziging van het BBV is sinds 2017 een strikter onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties en facilitaire exploitaties. Facilitaire exploitaties, die geopend zijn na 1-1-2017 mogen niet meer behandeld worden als grondexploitatiecomplex.

Ook komen in voorbereiding zijnde grondexploitaties en toekomstige grondexploitaties (waaronder ook de niet in exploitatie genomen gronden) door wijziging van het BBV niet meer voor in het MPG.

Het MPG 2026 maakt onderscheid in:

A (Actieve) grondexploitaties

B Kostenverhaal (facilitaire exploitaties *voor* 2017)

C Kostenverhaal (facilitaire exploitaties *na* 2017)

A: (Actieve) grondexploitaties

Bij actief grondbeleid verwerft de gemeente gronden en/of heeft zij een grondpositie, maakt zij het exploitatiegebied bouwrijp, geeft zij bouw kavels uit, richt zij het openbaar gebied in en wijzigt zij het bestemmingsplan. Deze werkzaamheden worden ook wel de locatieontwikkeling genoemd en dit komt voor rekening en risico van de gemeente. De grondexploitatie vormt het financiële kader voor de locatieontwikkeling.

Actieve grondexploitaties zijn projecten waarvan door de gemeenteraad tot uitvoering is besloten. De planinhoud en de grondexploitatie zijn vastgesteld (uitvoeringskrediet). Deze projecten zijn onomkeerbaar. Het financieel resultaat van deze projecten is taakstellend. Voor zover het projecten met een negatief saldo betreft is voor het tekort een voorziening gevormd.

B en C: Kostenverhaal / facilitaire exploitaties

Bij faciliterend grondbeleid komt de locatieontwikkeling voor rekening van een derde (ontwikkelaar). De gemeentelijke inzet is beperkt en voor de gemeentelijke inzet pleegt zij kostenverhaal. Het kostenverhaal wordt juridisch verzekerd door een (anterieure) overeenkomst tussen gemeente en locatieontwikkelaar. De facilitaire exploitatie vormt het financiële kader voor de gemeentelijke inzet en het kostenverhaal.

De binnen het MPG opgenomen facilitaire exploitaties kunnen verdeeld worden in twee categorieën:

- B. Facilitaire exploitaties *voor* 2017, waaraan nog steeds rente wordt toegerekend en een verwacht tekort wordt gedekt door middel van een verliesvoorziening.
- C. Facilitaire exploitaties *na* 2017, waaraan ten gevolge van gewijzigde regelgeving van de commissie BBV in 2017 geen rente wordt toegerekend en een verwacht tekort niet wordt gedekt door middel van een verliesvoorziening. Indien het resultaat negatief is, dan wordt in de Reserve grondexploitaties een reservering aangehouden ter dekking van dit tekort.

In het MPG wordt over actieve grondexploitaties en facilitaire exploitaties apart gerapporteerd.

2.2 Saldo MPG 2026 en Programmaverslag 2025

Een samenvatting van het financieel resultaat van het MPG is opgenomen in tabel 2.1. Ook wordt het resultaat van het MPG 2026 hierin afgezet tegen de programmabegroting 2026–2029 waaraan het MPG 2025 ten grondslag ligt. Het resultaat van het MPG is opgedeeld in het resultaat op grondexploitaties en kostenverhaal (facilitaire exploitaties). Ook is per categorie het saldo van de positieve exploitaties en negatieve exploitaties aangegeven. Voor het saldo van de negatieve exploitaties zijn verliesvoorzieningen gevormd. Genoemde bedragen zijn op netto contante waarde per 1-1-2026.

Saldo MPG (netto contante waarde)				
	Programma begroting 2026-2029 NCW 1-1-2025	Programma begroting 2026-2029 NCW 1-1-2026	Mutaties	Actueel MPG 2026 NCW 1-1-2026
Positieve projecten	€ 21.894.857	€ 22.332.755	€ 7.467.775	€ 29.800.530
Negatieve projecten	-€ 154.832.448	-€ 157.929.097	€ 2.554.501	-€ 155.374.596
A – Vastgestelde Grondexploitaties	-€ 132.937.591	-€ 135.596.342	€ 10.022.276	-€ 125.574.066
Positieve projecten	€ 3.789.434	€ 3.865.222	-€ 45.309	€ 3.819.913
Negatieve projecten	-€ 820.063	-€ 836.464	-€ 11.087	-€ 847.551
B – Kostenverhaal exploitaties voor 2017	€ 2.969.371	€ 3.028.758	-€ 56.396	€ 2.972.362
Positieve projecten	€ 3.300.433	€ 3.300.433	€ 178.884	€ 3.479.317
Negatieve projecten	-€ 2.785.339	-€ 2.785.339	€ 1.216.473	-€ 1.568.866
C – Kostenverhaal exploitaties na 2017	€ 515.094	€ 515.094	€ 1.395.357	€ 1.910.451
Positieve projecten	€ 28.984.724	€ 29.498.410	€ 7.601.350	€ 37.099.760
Negatieve projecten	-€ 158.437.850	-€ 161.550.900	€ 3.759.887	-€ 157.791.013
TOTAAL ALLE PROJECTEN	-€ 129.453.126	-€ 132.052.490	€ 11.361.237	-€ 120.691.253

Tabel 2.1: Resultaten MPG 2026 afgezet tegen programmabegroting 2026–2029 (MPG 2025)

Vastgestelde grondexploitaties (A)

Het saldo van de grondexploitaties (A) binnen het MPG 2026 bedraagt ca. –€ 125,57 mln. op contante waarde per 1-1-2026 (negatief). Ten opzichte van het MPG 2025 is dit een verbetering van ca. € 10,02 mln. Deze verbetering is als volgt te verklaren:

- Opening nieuwe grondexploitaties Euromarkt en Edelhof. Het verwachte resultaat van deze grondexploitaties is positief en wordt in totaliteit becijferd op ca. € 2,82 mln.
- Mee- en tegenvallers: het saldo van de mee- en tegenvallers is positief en wordt becijferd op ca. € 16,75 mln. Dit komt voornamelijk door gunstig aanbestedingsresultaat op de ontwikkeling van grond voor woningbouw bij en een gunstige marktontwikkeling voor bedrijfskavels. Deze worden echter deels gedrukt door prijsstijgingen in de grond- weg en waterbouw (civiele kosten), plankosten en kosten ten gevolge van langere doorlooptijden.
- Winstnemingen: op grond van de door de commissie BBV voorgeschreven richtlijnen over tussentijdse winstneming bedroeg de tussentijdse winstneming nominaal ca. € 9,55 mln. Aangezien dit een onttrekking aan de grondexploitatie betreft, heeft dit een (negatief) effect op contante waarde ter grootte van ca. –€ 9,55 miljoen op het MPG.

Facilitaire exploitaties voor en na 2017 (B en C)

Het saldo van de facilitaire exploitaties is binnen het MPG onder post 'kostenverhaal' opgenomen. Bij de facilitaire exploitaties wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën: facilitaire exploitaties die reeds bestonden voor 2017 (B) en facilitaire exploitaties die zijn geopend na 2017 (C). Het verschil tussen beide categorieën is dat aan laatstgenoemde categorie (C) geen rente wordt toegerekend en een eventueel tekort niet door middel van een verliesvoorziening wordt afgedekt. Indien voor deze exploitaties het geprognosticeerde resultaat in zijn totaliteit negatief is, dan wordt een reservering aangehouden in de Reserve grondexploitaties ter grootte van dit tekort.

- Het resultaat van de facilitaire exploitaties voor 2017 (B) wordt op contante waarde per 1-1-2026 becijferd op ca. € 2,97 mln. en is ten opzichte van 2025 met ca. € 0,06 mln. verslechterd. Dit heeft de volgende oorzaken:
 - o Een saldo van verschillende mee- en tegenvallers ter grootte van ca. € 0,02 mln.
 - o Afsluiting van de facilitaire exploitatie Kalverdans, die een begroot resultaat van ca. € 0,08 mln. kende. Doordat deze exploitatie niet meer is opgenomen in het MPG, bedraagt het effect op het MPG ca. –€ 0,08 mln.
- De facilitaire exploitaties na 2017 (C) betreffen hoofdzakelijk projecten waarbij enkel sprake is van gemeentelijke plankosten die op de initiatiefnemer worden verhaald. Deze exploitaties zijn in de regel neutraal. Het positieve resultaat komt met name doordat bij sommige exploitaties sprake is van grondverkoop. Het resultaat van de facilitaire exploitaties na 2017 (C) wordt op contante waarde per 1-1-2026 becijferd op ca. € 1,91 mln. en is met ca. € 1,40 mln. verbeterd. Dit heeft de volgende oorzaken:
 - o Een saldo van mee- en tegenvallers van ca. € 0,67 mln. De grootste heeft betrekking op een administratieve correctie van de boekwaarde plankosten binnen Rijnhaven-Oost en Havenfront facilitair ter grootte van ca. € 0,62 mln. Het restant van ca. 0,05 mln. bestaat uit een saldo van mee- en tegenvallers op de overige 37 facilitaire exploitaties na 2017.
 - o Daarnaast heeft de afsluiting van 18 afgesloten en opening van 17 facilitaire exploitaties een positief effect op het resultaat van het MPG van in totaliteit ca. € 0,72 mln.

In totaliteit bedraagt het resultaat van het MPG 2026 op contante waarde – € 120,69 mln. (negatief). Ten opzichte van het MPG 2025 is dit een verbetering van ca. € 11,36 mln. op contante waarde per 1-1-2026. Deze verbetering is een saldo van afsluiting van (grond)exploitaties, mee- en tegenvallers, nieuw te openen (grond)exploitaties en verwerking van de winstneming 2025. Paragraaf 2.8 gaat in op de dekking van het geprognosticeerde tekortsaldo van het MPG.

2.3 Resultaat af te sluiten exploitaties

Per 31 december 2025 zijn de volgende projecten afgesloten:

1. Kalverdans (facilitaire exploitatie voor 2017)
2. PCT terrein (facilitaire exploitatie voor 2017)
3. Afsluiting van 18 facilitaire exploitaties (na 2017)

Het resultaat van de afsluiting is opgenomen in tabel 2.2. Genoemde bedragen zijn op contante waarde per 1-1-2026.

Resultaten af te sluiten exploitaties (NCW 1-1-2026)			
	MPG 2025	Resultaat afsluiting	Vershil
PCT terrein	€ -	€ 7.565	€ 7.565
Kalverdans	€ 79.885	€ 97.996	€ 18.111
Af te sluiten facilitaire exploitaties na 2017 (18 totaal)	€ -747.109	€ -227.291	€ 519.818
Totaal	€ -667.224	€ -121.730	€ 545.494

Tabel 2.2: Resultaten af te sluiten exploitaties

Het resultaat van de afgesloten projecten werd bij het MPG 2025 becijferd op ca. -€ 0,67 mln. Onderstaand volgt een nadere toelichting op de resultaten bij afsluiting en verrekening met de Reserve grondexploitaties.

PCT terrein

Het resultaat van de facilitaire exploitatie PCT terrein werd in het MPG 2025 als neutraal ingeschat. Bij afsluiting viel dit nagenoeg hetzelfde uit. Het resultaat ter grootte van ca. € 0,01 mln. komt ten gunste van de Reserve grondexploitaties.

Kalverdans

Het resultaat van de facilitaire exploitatie PCT terrein werd in het MPG 2025 becijferd op ca. € 0,08 mln. Bij afsluiting viel dit licht hoger uit. Het resultaat ter grootte van ca. € 0,10 mln. komt ten gunste van de Reserve grondexploitaties.

Af te sluiten facilitaire exploitaties na 2017

Het resultaat van de af te sluiten facilitaire exploitaties heeft betrekking op 18 exploitaties die na 2017 zijn geopend. Het resultaat hiervan werd op basis van het MPG 2025 becijferd op ca. -€ 0,75 mln.. Bij afsluiting viel het resultaat minder negatief uit, namelijk ca. -€ 0,23 mln. Dit resultaat komt ten laste van de Reserve grondexploitaties.

2.4 Resultaat te openen exploitaties

In 2025 zijn de volgende exploitaties geopend.

1. Euromarkt
2. Edelhof
3. Opening van 17 facilitaire exploitaties (na 2017)

Het resultaat van de opening is opgenomen in tabel 2.3. Genoemde bedragen zijn op contante waarde per 1-1-2026.

Resultaten geopende exploitaties (NCW 1-1-2026)			
	MPG 2025	Resultaat opening	Vershil
Edelhof	€ -	€ 2.107.917	€ 2.107.917
Euromarkt	€ -	€ 712.628	€ 712.628
Geopende facilitaire exploitaties na 2017 (8 totaal)	€ -	€ -24.277	€ -24.277
Totaal	€ -	€ 2.796.268	€ 2.796.268

Tabel 2.3: Resultaten te openen exploitaties

Het resultaat van de geopende projecten wordt bij het MPG 2026 becijferd op ca. € 2,80 mln. Onderstaand volgt een nadere toelichting op de resultaten van opening en verrekening met de Reserve grondexploitaties.

Edelhof

Het resultaat van de grondexploitatie Edelhof bedroeg bij opening in 2025 ca. € 1,34 mln. op contante waarde per 1-1-2025. Na actualisatie bedraagt het resultaat op contante waarde per 1-1-2026 ca. € 2,11 mln. Ten opzichte van het geraamde resultaat bij opening is deze verbeterd. Dit komt met name doordat een deel van de civiele werken in de aanbesteding verlegd wordt naar de ontwikkelende partij en de kosten voor deze werken uit de grondexploitatie gehaald zijn. Aangezien het resultaat positief is, hoeft geen verliesvoorziening gevormd te worden.

Euromarkt

De ontwikkeling van de Euromarkt was in het MPG 2025 vastgelegd in een facilitaire exploitatie (geopend na 2017). Aangezien het huidig plan verder is uitgewerkt en er ook sprake is van de verkoop van gemeentelijke bouwgronden, is de facilitaire exploitatie neutraal afgesloten en opgegaan in een grondexploitatie.

Het resultaat van de grondexploitatie Euromarkt bedroeg bij opening in 2025 ca. € 0,92 mln. op contante waarde per 1-1-2025. Na actualisatie bedraagt het resultaat op contante waarde per 1-1-2026 ca. 0,71 mln. Het resultaat is verslechterd door hoger (geraamde) civieltechnische kosten en lagere bijdragen. Aangezien het resultaat positief is, hoeft geen verliesvoorziening gevormd te worden.

Geopende facilitaire exploitaties na 2017

Het resultaat van de geopende facilitaire exploitaties heeft betrekking op 17 exploitaties die na 2017 zijn geopend. Het resultaat op contante waarde per 1-1-2026 bedraagt ca. – € 0,02 mln. (negatief).

2.5 Resultaat mee- en tegenvallers

Zoals in paragraaf 2.2 reeds aangegeven is ook sprake van mee- en tegenvallers. Onderstaande tabel 2.4 geeft aan op welke MPG projecten de mee- en tegenvallers betrekking hebben. Voor de grondexploitaties en facilitaire exploitaties voor 2017 waar het saldo van mee- en tegenvallers groter is dan € 0,05 mln. en facilitaire exploitaties na 2017 groter dan € 0,10 mln. geeft onderstaande tabel een nadere toelichting. Gelet op de oorzaak

die aan de mee- en tegenvallers ten grondslag ligt maakt de tabel onderscheid naar marktsegment (wonen of bedrijventerrein). Ook is een opdeling gemaakt naar grondexploitaties en kostenverhaalsprojecten (facilitaire exploitaties) binnen het MPG. Genoemde bedragen zijn in mln. euro's en op contante waarde per 1-1-2026.

Mee en tegenvallers MPG 2026	€ 17,45	
Bedrijventerreinen grondexploitaties (6x GREX)	€ 4,90	voornamelijk door hogere (verwachte) grondopbrengsten
De Schans	€ 0,59	(met name lagere (te realiseren) civiele kosten)
Steekterpoort	€ 3,49	(met name hogere verkoopopbrengst t.o.v. raming (kavel Steekterpoort, verzilvering kans)
Leidse Schouw	€ 0,69	(saldo van enerzijds hogere civiele kosten en anderzijds hogere prognose opbrengsten door marktontwikkeling en meer m2 uitgeefbaar)
Leeuwenhoek	€ 0,31	(lagere prognose civiele kosten en hogere prognose opbrengsten door marktontwikkeling)
De werf	€ -0,19	(saldo van enerzijds hogere (plan)kosten en lager resultaat tijdelijke exploitatie en anderzijds hogere prognose opbrengsten)
Overig (Hoogewaard)	€ 0,00	(diverse mutaties)
Wonen grondexploitaties (13x GREX)	€ 11,85	saldo van enerzijds hogere (verwachte) grondopbrengsten, planoptimalisatie & -uitwerking en hogere grondexploitatiekosten
s Molenaarspad-Noord	€ 0,45	(saldo van enerzijds hogere prognose saneringskosten en anderzijds verwerking WBI beschikking)
Nieuwe Sloot Rembrandtlaan	€ 9,10	(met name verwerking resultaat aanbesteding)
Gnephoek	€ 3,05	(actualisatie en verwerking effecten planuitwerking naar Masterplan)
Havenfront	€ 0,20	(saldo van enerzijds hogere plankosten, correctie boekwaarde BOVO en anderzijds verwerking inbreng bloot eigendom tegen boekwaarde en verwerking resultaat en prognose tijdelijke exploitatie)
Goudse Rijpad	€ -0,22	Hogere civieltechnische en saneringskosten a.g.v. saneringsproblematiek en daardoor ook hogere plankosten
Weteringpad	€ -0,55	(hogere prognose civiele en plankosten door planuitwerking)
Stadshart Lage Zijde	€ -0,16	(saldo van enerzijds hogere verlenging looptijd en anderzijds lagere prognose civiele kosten)
Overig (Stationsomgeving, Bospark, Mendelweg, Marokkostraat, Arnoldus van Os en Klompenmaker)	€ -0,03	(diverse mutaties)
Wonen facilitair voor 2017 (5x FEX)	€ 0,02	diverse mutaties
Facilitair na 2017 (>0,1 mln.)	€ 0,67	saldo van enerzijds hogere niet-verhaalbare kosten en anderzijds hogere index op opbrengsten en administratieve correctie boekwaarde
Zone Spoorlaan en Buitendorpstraat	€ 0,11	Bijstelling van kostenraming
Bentlanden II	€ 0,13	Vrijval van budgetten die niet meer nodig zijn.
Transformatie Rijnhaven-Oost fase 1	€ 0,76	(actualisatie kostenverhaal o.b.v. verwacht programma en te verhalen kosten incl. correctie boekwaarde)
Havenfront facilitair	€ -0,14	(actualisatie kostenverhaal o.b.v. verwacht programma en te verhalen kosten incl. correctie boekwaarde)
Overig (35 facilitaire exploitaties)	€ -0,18	(diverse mutaties)
Verklaard	€ 17,45	op contante waarde per 1-1-2026

Tabel 2.4: Mee- en tegenvallers MPG 2026

In totaliteit bedraagt het saldo van de mee- en tegenvallers ca. € 17,45 mln. (positief). De meevallers zijn dus groter dan de tegenvallers.

Kijkend naar de oorzaken van dit saldo, ontstaat op basis van tabel 2.4 het volgende beeld:

- De grondexploitaties waarbij sprake is van de uitgifte van bedrijventerreinen verbeteren met ca. € 4,90 mln. Deze verbetering komt met name door hogere

indexatie van overeengekomen koopsommen en hogere (verwachte) grondopbrengsten. Ten aanzien van de raming van de grondopbrengsten wordt opgemerkt dat deze zijn gebaseerd op (onafhankelijke) taxaties.

- De grondexploitaties waarbij sprake is van gronduitgifte ten behoeve van woningbouw, leiden per saldo tot een verbetering van ca. € 11,85 mln. Hieraan liggen verschillende oorzaken ten grondslag, waarvan de belangrijkste zijn: een verbetering van het resultaat van grondexploitatie Nieuwe Sloot Rembrandtlaan met ca. € 9,10 mln. ten gevolge van een gunstig aanbestedingsresultaat. Daarnaast heeft de planuitwerking naar een Masterplan binnen de grondexploitatie Gnephoek geleid tot een verbetering van ca. € 3,05 mln. Bij de planuitwerking naar het Masterplan is de optimalisatietaakstelling van het Contourenplan hiermee ingevuld. De meevallers worden gedrukt door hogere civieltechnische en saneringskosten binnen o.a. de grondexploitaties Weteringpad en Goudse Rijkpad.
- De exploitaties *voor* 2017 hebben uitsluitend betrekking op woningbouw en zijn met een saldo van mee- en tegenvallers van ca. € 0,02 mln. nagenoeg onveranderd.
 - o De exploitaties *na* 2017 hebben vrijwel alle betrekking op woningbouw en verbeteren met ca. € 0,67 mln. De grootste heeft betrekking op een administratieve correctie van de boekwaarde plankosten binnen Rijnhaven-Oost en Havenfront facilitair ter grootte van ca. € 0,62 mln. Feitelijk betreft dit een herverdeling van de boekwaarde per 31-12-2025 over voornoemde twee facilitaire exploitaties en de grondexploitaties Havenfront, zodat deze naar proportionaliteit is toegerekend aan de drie exploitaties binnen Rijnhaven-Oost. Het restant van ca. 0,05 mln. bestaat uit een saldo van mee- en tegenvallers op de overige 37 facilitaire exploitaties na 2017.
- Een nadere toelichting op het resultaat per (actieve) grondexploitatie en de verschillen ten opzichte van het MPG 2025 is opgenomen in **bijlage III (geheim)**.

2.6 Boekwaarde en nog te realiseren kosten en opbrengsten MPG 2026

Het MPG 2026 bestaat per 1-1-2026 uit 21 grondexploitaties en 61 projecten waar sprake is van kostenverhaal.

In onderstaande tabel 2.5 is de samenvatting opgenomen van de gerealiseerde kosten en opbrengsten t/m 31-12-2025 en de prognose voor de toekomstige kosten en opbrengsten.

Prognose kosten en opbrengsten MPG 2026				
	A Vastgestelde GREXen	B – Kostenverhaal exploitaties voor 2017	C – Kostenverhaal exploitaties na 2017	TOTAAL A + B + C
Gerealiseerd t/m 31-12-2025	€ 363.824.343	€ 14.091.053	€ 20.929.425	€ 398.844.821
Prognose reële kosten	€ 702.298.130	€ 590.326	€ 13.487.243	€ 716.375.699
Rente (2,5%)	€ 23.514.893	€ -127.493	€ -	€ 23.387.400
TOTAAL KOSTENBEGROTING	€ 1.089.637.365	€ 14.553.886	€ 34.416.668	€ 1.138.607.920
Gerealiseerd t/m 31-12-2025	€ 174.470.863	€ 15.396.501	€ 23.955.120	€ 213.822.484
Prognose reële opbrengsten	€ 786.266.053	€ 2.260.749	€ 12.371.999	€ 800.898.801
TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 960.736.917	€ 17.657.250	€ 36.327.119	€ 1.014.721.286
Eindwaarde SALDO	€ -128.900.449	€ 3.103.363	€ 1.910.451	€ -123.886.634
<i>Netto contant saldo 01-01-2026</i>	<i>€ -125.574.066</i>	<i>€ 2.972.362</i>	<i>€ 1.910.451</i>	<i>€ -120.691.253</i>

Tabel 2.5: Gerealiseerde en te realiseren kosten en opbrengsten MPG 2026

De kosten incl. prijsstijgingen en rente van de grondexploitaties (A) worden in totaliteit becijferd op ca. € 1.089,64 mln. Hiervan is per 31-12-2025 reeds ca. € 363,82 mln. als boekwaarde opgenomen. Dit komt neer op ca. 33% van de totale kosten.

De opbrengsten incl. prijsstijgingen van de grondexploitaties (A) worden in totaliteit becijferd op ca. € 960,74 mln. Hiervan is per 31-12-2025 reeds ca. 174,47 mln. in de boekwaarde opgenomen, zijnde ca. 18% van de totale opbrengsten. Geconcludeerd wordt dat de grootste risico's/onzekerheid zich aan de opbrengstenkant bevinden. Op de risico's wordt in hoofdstuk drie nader ingegaan. Het aandeel gerealiseerde kosten en opbrengsten ten opzichte van respectievelijk het totale kosten- en opbrengstvolume is ten opzichte van vorig jaar licht toegenomen. Ter vergelijking: vorig jaar was ca. 32% van de totale kosten en ca. 15% van de gerealiseerde opbrengsten in de boekwaarde opgenomen. De toename komt door voortgang in de projecten, waarbij deze wordt gedrukt door de opening van nieuwe grondexploitaties. Het moge duidelijk zijn dat het risicoprofiel over de nog te realiseren kosten en opbrengsten hierdoor nog altijd hoog is, zie ook hoofdstuk 3. Het geprognosticeerde resultaat op eindwaarde van de grondexploitaties bedraagt ca. – € 128,90 mln. (negatief)⁸.

De kostenverhaalsprojecten binnen het MPG (facilitaire exploitaties) zijn uitgesplitst naar facilitaire exploitaties die reeds bestonden *voor* 2017 (B) en facilitaire exploitaties *na* 2017 (C). De kosten incl. prijsstijgingen en rente voor deze twee categorieën bedragen in totaliteit ca. € 48,97 mln. Binnen de kostenverhaalsprojecten (B en C) is per 31-12-2025 in totaliteit reeds ca. € 35,02 mln. van de kosten in de boekwaarde opgenomen, zijnde ca. 72% van de totale kosten.

De opbrengsten incl. prijsstijgingen worden voor de facilitaire exploitaties die reeds bestonden *voor* 2017 (B) en voor de facilitaire exploitaties *na* 2017 (C) worden in totaliteit becijferd op ca. € 53,98 mln. Binnen de kostenverhaalsprojecten (B en C) is per 31-12-2025 reeds ca. € 39,35 mln. van de opbrengsten in de boekwaarde opgenomen, zijnde ca. 73% van de totale opbrengsten. Aangezien bij de facilitaire exploitaties een kleiner deel van de opbrengsten gerealiseerd dient te worden en de opbrengsten deels zijn vastgelegd in anterieure overeenkomsten, is het risico hier kleiner. Ook is minder sprake van hoge voorinvesteringen, wat tot uitdrukking komt in een kleiner verschil tussen het percentage gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten.

In **bijlage I (geheim)** is een specificatie opgenomen van de kosten, opbrengsten en het resultaat per project. In het overzicht zijn zowel de gerealiseerde als de nog te realiseren kosten verwerkt. In **bijlage II (geheim)** is een prognose van de nog te realiseren kosten en opbrengsten per kostensoort per project opgenomen.

⁸ Opgemerkt wordt dat de grondexploitaties verschillende einddata hebben. Het weergegeven resultaat is een samenstelling hiervan.

2.7 Reserve grondexploitaties

Het MPG bestaat uit winstgevende en verlieslatende projecten. Voor grondexploitaties met een positief saldo wordt tussentijds winst genomen conform de BBV regelgeving. Voor projecten met een negatief saldo worden de mee- en tegenvallers in de verliesvoorziening verrekend met de Reserve grondexploitaties. Ook zijn binnen de Reserve grondexploitaties enkele reserveringen opgenomen.

Tabel 2.6 (op blz. 29) geeft de stand van de Reserve grondexploitaties weer inclusief de mutaties in de reserve en de bijstelling van de verliesvoorziening. Tabel 2.7 (op blz. 30) gaat in op de stand van de reserve grondexploitaties per 31-12-2025, de reserveringen en het beschikbare saldo voor storting in de Reserve wonen en infra.

Per 31-12-2025 is na aftrek van reserveringen sprake van een saldo ter grootte van ca. € 10,06 mln. dat in aanmerking komt voor afdracht aan de reserve wonen & infra.

Toelichting Winstneming

Voor de berekening van de winstneming wordt de percentage of completion methode (POC) toegepast. De Commissie BBV schrijft de percentage of completion methode voor als een evenwichtige en voorzichtige methode van tussentijdse winstneming gebaseerd op zowel het realisatiebeginsel als het voorzichtigheidsbeginsel. Eind 2017 is de richtlijn nader uitgelegd door de Commissie BBV. Hierbij wordt een vaste formule voor berekening opgelegd. De POC-methode kan niet op meerdere manieren worden toegepast. Deze methode dient te worden toegepast door het resultaat op de grondexploitatie te vermenigvuldigen met het percentage reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten. Indien er nog risico's of onzekerheden bestaan ten aanzien van het te realiseren resultaat, dan dienen deze eerst in het verwachte resultaat te worden verdisconteerd waarna op het dan ontstane winstsaldo de POC-methode wordt toegepast. Een positieve of negatieve stand van de boekwaarde speelt geen rol in de berekening.

De POC methode kan als volgt in een formule worden samengevat:

$(\% \text{ realisatie kosten} \times \% \text{ realisatie opbrengsten}) \times (\text{resultaat} - \text{onzekerheden})$

Tussentijdse winsten uit de grondexploitaties worden in principe toegevoegd aan de reserve grondexploitaties. Een uitzondering op deze regel betreft de herontwikkeling van schoollocaties. De opbrengsten uit deze locaties gaan naar de Reserve onderwijshuisvesting. Voor verlieslatende (vastgestelde) grondexploitaties wordt een verliesvoorziening gevormd ter grootte van het (geprognosticeerde) grondexploitatie resultaat op netto contante waarde per 1-1-2026.

Stand Reserve grondexploitaties		
Stand 01-01-2025		€ 7.613.212
<i>Afdrachten en onttrekkingen</i>		
Storting in reserve Wonen en infra (raadsbesluit 2025/3526660)	€ -358.710	
Eenm. 'bijdrage verhuizing Tennisverenigng NS (2024/3330506)	€ -390.133	
		€ -748.843
<i>Reserveringen</i>		
Bestemd investeringskrediet t.b.v. afrondende werkzaamheden Archeon-Burggoot	€ -175.109	
Bestemd investeringskrediet project herinrichting Amerikalaan	€ -1.764.000	
Reservering t.b.v. afdekking conjuncturele risico's	€ -6.000.000	
Bestemd investeringskrediet extra parkeerplaatsen Weidelanden (2025/3692149)	€ -25.000	
Bestemd investeringskrediet afrondende planbegeleiding Azalealaan	€ -25.000	
Reservering afdracht resultaatsbestemming Bospark aan Reserve onderwijs	€ -618.766	
Reservering afdekking tekort facilitaire exploitaties na 2017	€ -	
		€ -8.607.875
<i>Verlies/winstnemingen afsluiten complexen</i>		
Resultaat afsluiting PCT terrein	€ 7.565	
Resultaat afsluiting Kalverdans	€ 97.996	
Af te sluiten facilitaire exploitaties na 2017 (totaal)	€ -227.291	
		€ -121.730
<i>Opname reserveringen</i>		
		€ -
<i>Winstnemingen</i>		
De Schans	€ 2.120.032	
Steekterpoort	€ 6.455.354	
BT Leidse Schouw	€ 71.411	
BT Leeuwenhoek	€ 75.873	
Bospark	€ 28.375	
Nieuwe Sloot Rembrandtlaan	€ 603.111	
Euromarkt	€ 8.156	
Klompemaker	€ 15.011	
		€ 9.377.323
<i>Bijstelling verliesvoorzieningen</i>		
Havenfront	€ 204.847	
De Werf	€ -193.713	
Mendelweg	€ 19.622	
Stationsomgeving	€ 13.399	
Stadshart Lage Zijde	€ -158.374	
Weteringpad	€ -545.621	
Rijnpark	€ -17.278	
Marokkostraat	€ -35.897	
Torenpad-West	€ 6.191	
Goudse Rijpad	€ -218.114	
's Molenaarspad-Noord	€ 453.995	
Arnoldus van Os	€ -36.453	
Gnephoek	€ 3.050.809	
		€ 2.543.414
<i>Opening grondexploitaties</i>		
Opening grondexploitatie Edelhof	€ -	
Opening grondexploitatie Euromarkt	€ -	
		€ -
Stand per 31-12-2025 (na aftrek reserveringen)		€ 10.055.501

Tabel 2.6: Verloop Reserve grondexploitaties over 2025 (MPG 2026)

Reserveringen Reserve grondexploitaties	
Stand per 31-12-2025 (voor aftrek reserveringen)	€ 18.663.376
Reservering investeringskrediet t.b.v. afrondende werkzaamheden Archeon-Burggool	€ -175.109
Reservering project herinrichting Amerikalaan	€ -1.764.000
Reservering in verband met conjuncturele risico's	€ -6.000.000
Reservering investeringskrediet extra parkeerplaatsen Weidelanden (2025/3692149)	€ -25.000
Bestemd investeringskrediet afrondende planbegeleiding Azalealaan	€ -25.000
Reservering afdracht resultaatsbestemming Bospark en reserve Onderwijs	€ -618.766
Reservering afdekking tekort facilitaire exploitaties na 2017	€ -
Afdracht aan de Reserve Wonen & Infra per 01-01-2026	€ 10.055.501

Tabel 2.7: Reserveringen en beschikbaar voor afdracht aan reserve wonen en infra per 1-1-2026

Binnen de Reserve Grondexploitaties zijn enkele reserveringen aangehouden:

- Reservering ter grootte van ca. € 0,18 mln. ten behoeve van afrondende werkzaamheden en meerwerk na sluiting facilitaire exploitatie Burggool. Het betreffen begeleidingskosten voor de laatste werkzaamheden aan de Archeonlaan, die verder wordt gerealiseerd door BPD en is opgenomen in de grondexploitatie Burggool van BPD.
- Reservering ter grootte van ca. € 1,76 mln. ten behoeve van de herinrichting van de Amerikalaan. Dit betreft laatste werkzaamheden die voortkomen uit de afsluiting van de grondexploitatie Klop Plus in 2023 (MPG 2024).
- Reservering ter grootte van ca. € 6,00 mln. ter afdekking van conjuncturele risico's, zie hoofdstuk 3.6 voor een nadere toelichting. Anticiperend op een positief besluit op dit voorstel is dit verwerkt als reservering.
- Reservering ten behoeve van de aanleg van extra parkeerplaatsen in de wijk Weidelanden na afsluiting van de grondexploitatie. Aangezien de grondexploitatie in het recente verleden (2023) is afgeloten en deze positief resultaat kende, is besloten om deze werken ter grootte van ca. € 0,03 mln. ten laste van de Reserve grondexploitatie te brengen.
- Reservering ter grootte van ca. € 0,03 mln. ten behoeve van planbegeleiding van de afrondende werkzaamheden aan de Azalealaan. Dit betreft laatste werkzaamheden die voortkomen uit de afsluiting van de facilitaire exploitatie Azalealaan.
- Reservering afdracht winstneming Bospark aan Reserve onderwijshuisvesting. Bij de opening van de grondexploitatie Bospark is besloten dat het resultaat ten gunste wordt gebracht van de reserve Onderwijshuisvesting. Dit resultaat wordt via (voorlopige) winstnemingen genomen. Anticiperend op een positief besluit hiertoe is afdracht van de winstneming over 2024 en 2025 ter grootte van ca. € 0,62 mln. als reservering opgenomen.
- Aangezien het saldo van de facilitaire exploitaties na 2017 positief is, hoeft geen reservering ter dekking van een tekort te worden opgenomen.

Na aftrek van bovenstaande reserveringen is sprake van een saldo ter grootte van ca. € 10,06 mln. dat in aanmerking komt voor afdracht aan de reserve wonen & infra.

2.8 Bestemmingsreserve plankosten

Deze reserve is oorspronkelijk bedoeld om de plankosten te dekken (voorbereidingskrediet) die gemaakt worden vóórdat een grondexploitatie is vastgesteld. Per 31 december 2025 is de stand van de bestemmingsreserve plankosten verminderd met reserveringen € 82.610,-. Onderstaande tabel 2.8 geeft inzicht in de omvang van de mutaties over 2025 en huidige reserveringen voor onder meer proces- en projectkosten.

Stand Reserve plankosten		
Saldo 01-01-2025		€ 207.610
Mutaties		€ -
Saldo per 31-12-2025		€ 207.610
<i>Reserveringen</i>		
Haalbaarheidsstudie bedrijventerrein Prinsenschouw (2025/3755126)	€ 125.000	
Totaal reserveringen		€ 125.000
Saldo minus reserveringen		€ 82.610

Tabel 2.8: Mutaties en reserveringen binnen de reserve plankosten

2.8 Voorzieningen projecten MPG

Voor verlieslatende (vastgestelde) projecten is, conform het Besluit Begroting en Verantwoording, een verliesvoorziening gevormd op basis van de netto contante waarde per 1-1-2026. Op basis van het MPG 206 (Jaarrekening 2025) bedraagt de benodigde verliesvoorziening ca. € 156,22 mln., zie tabel 2.9.

Verliesvoorziening grondexploitatie MPG 2026	
Verliesvoorzieningen grondexploitatie MPG 2025 (NCW 1-1-2025)	€ 155.652.511
Rentetoevoeging	€ 3.113.050
Verliesvoorzieningen grondexploitatie MPG 2025 (NCW 1-1-2026)	€ 158.765.561
Af te sluiten projecten	€ 0
Beschikbare verliesvoorzieningen	€ 158.765.561
Verliesgevende grondexploitatie MPG 2026 (NCW 1-1-2026)	-€ 156.222.147
Toename verliesvoorzieningen	-€ 2.543.414
Verliesvoorzieningen grondexploitatie MPG 2026 (NCW 1-1-2026)	€ 156.222.147

Tabel 2.9: Saldo getroffen verliesvoorzieningen MPG 2026

Op basis van het MPG 2025 werden de verliesvoorzieningen in totaliteit becijferd op ca. € 155,65 mln. op contante waarde per 1-1-2025. Na rentetoevoeging (disconteringsrente) bedraagt dit per 1-1-2026 ca. € 158,77 mln. Zoals in paragraaf 2.3 beschreven zijn twee facilitaire exploitaties van voor 2017 afgesloten. Deze hadden beide een positief resultaat, waardoor dit niet leidt tot verrekening van reeds getroffen verliesvoorzieningen.

Hiermee worden de beschikbare verliesvoorzieningen becijferd op ca. € 158,77 mln. Op basis van het MPG 2026 is ca. € 156,22 mln. aan verliesvoorzieningen nodig. Dit betekent dat de verliesvoorzieningen met ca. € 2,54 mln. kunnen worden verlaagd. Deze verlaging komt ten gunste van de Reserve grondexploitatie. De oorzaak van deze verlaging ligt in:

- Mee- en tegenvallers op exploitaties met een negatief resultaat leiden per saldo tot een verbetering en hiermee een verlaging van de verliesvoorzieningen ter grootte van ca. € 2,54 mln. De grootste hierbinnen is de verbetering van het resultaat in de grondexploitatie Gnephoek ten gevolge van de planuitwerking in een Masterplan.

In hoofdstuk 4 en bijlagen I t/m III worden de lopende grondexploitaties nader toegelicht. Voor de verliesgevende projecten wordt, met uitzondering van de facilitaire exploitaties *na* 2017, op basis van de actualisatie per 1-1-2026 een verliesvoorziening gevormd ter grootte van het negatieve resultaat op contante waarde per 1-1-2026.

2.9 Kasstroomoverzicht grondexploitaties

Met het vaststellen van het MPG 2026 stelt de gemeente ook de budgetten vast voor de uitvoering van de vastgestelde grondexploitaties. Een uitgebreid kasstroomoverzicht is opgenomen in **bijlage IV (geheim)**. Het kasstroom overzicht vormt de input voor treasury.

3. Risicobeheersing MPG

3.1 Inleiding

Gemeente Alphen aan den Rijn kent op dit moment een breed scala aan projecten binnen het MPG. De rol van en het risico voor de gemeente verschillen sterk per project. Bij projecten waar de gemeente een faciliterend grondbeleid (kostenverhaal) voert is het risico anders dan bij projecten waar de gemeente een actief grondbeleid voert en daarmee zelf het risico loopt over o.a. de aankoop en uitgifte van grond.

Risicomanagement is een belangrijk aspect van de beheersing van de projecten binnen het MPG. Het risicoprofiel van het MPG wordt jaarlijks tegelijk met de projecten geactualiseerd. In dit hoofdstuk wordt een indicatie gegeven van het financieel risico op de projecten binnen het MPG en de wijze waarop de gemeente dit risico denkt te beheersen. Voor het MPG worden de volgende risico's onderscheiden:

- Risico's op MPG niveau.
- Projectrisico's

Het is niet altijd noodzakelijk risicomijdend gedrag te vertonen. Een risico hoeft zich immers niet altijd voor te doen of is goed beheersbaar. Ook kan het te behalen maatschappelijke rendement zwaarder wegen dan het risico dat een gemeente op een project loopt. Er moet per project beoordeeld worden, hoe omgegaan wordt met de risico's. Risico's kunnen gemeden worden, gereduceerd, afgewenteld of in het uiterste geval afgedekt. Getracht wordt te anticiperen op specifieke en algemene risico's door deze zoveel mogelijk uit te sluiten of te minimaliseren. Mogelijkheden hiervoor zijn bijvoorbeeld het verrichten van nader onderzoek, het inbouwen van flexibiliteit en het tijdig nemen van adequate maatregelen.

3.2 Verband risicoprofiel en saldo MPG

Gemeenten moeten verliezen op hun grondexploitaties nemen (Besluit Begroting en Verantwoording) op het moment dat een tekort op een grondexploitatie wordt voorzien. Het nemen van verliezen leidt tot een uitholling van de financiële positie van de gemeente. Tegenvallers op verlieslatende projecten komen namelijk direct ten laste van de vermogenspositie van de gemeente. Bij projecten met een positief saldo komen tegenvallers ten laste van het positieve saldo, de zogenaamde winstvoorraad c.q. het opbrengend vermogen van de grondexploitatie. Een verminderde winstvoorraad heeft daarmee geen direct effect op de financiële positie van Gemeente Alphen aan den Rijn. Wel beperkt het de mogelijkheden om in de toekomst winst te nemen.

Er is een verband tussen de risico's op de projecten binnen het MPG en het saldo van een project. Als risico's in de projectbegroting worden verwerkt (de kans dat het risico zich voordoet is groter dan 50%) verslechtert het saldo van het project, maar neemt in principe ook het risicoprofiel van het project af.

Om in control te blijven op de risico's op de grondexploitaties worden ook de risicoanalyses jaarlijks tegelijkertijd met het MPG geactualiseerd. Concreet betekent dit dat een risicoanalyse wordt uitgevoerd voor de volgende exploitaties, waarbij sprake is van een totaal aan nog te realiseren kosten en opbrengsten > € 250.000:

- alle grondexploitaties;
- alle facilitaire exploitaties die *voor* 2017 deel uitmaakten van het MPG en
- alle facilitaire exploitaties van *na* 2017 waarbij naast plankostenverhaal ook sprake is van aan- en verkoop van grond en verhaal van kosten ten behoeve van de uitvoering civieltechnische werken.

Voor alle overige grond- en facilitaire exploitaties wordt geen risicoanalyse uitgevoerd. Ook geldt voor grond- en facilitaire exploitaties waarbij sprake is van een totaal aan negatieve risico's < € 10.000 dat geen separaat risicoprofiel wordt berekend. Voor deze twee categorieën exploitaties is een stelpost opgenomen ter grootte van € 250.000.

Indien de winstvoorraad binnen de projecten ontoereikend is om de risico's op te vangen, dient er binnen het totale gemeentelijke weerstandsvermogen een buffer aangehouden te worden voor de risico's die met het MPG gepaard gaan. Binnen de gemeente zijn geen specifieke reserves/voorzieningen beschikbaar om risico's op het MPG af te dekken. Via het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) en de Paragraaf weerstandsvermogen wordt de raad over het risicosaldo van de grondexploitaties geïnformeerd.

3.3 Risico's op MPG niveau

Het saldo van het MPG 2026 wordt mede bepaald door de parameters (inflatie, rente) waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend. De prijsontwikkeling (inflatie/deflatie) van de kosten en opbrengsten en rente laat zich moeilijk voorspellen. De gevoeligheid van het resultaat voor de parameters inflatie (kosten en opbrengsten) en rente kan worden uitgedrukt via een gevoeligheidsanalyse. Onderstaande tabel toont de invloed op het resultaat wanneer de kosten, opbrengsten en rente 1 procent hoger of lager zijn dan in de grond- en facilitaire exploitatieberekeningen is verwerkt.

Resultaat gevoeligheidsanalyse +/- 1%			
	verschil kosten	verschil opbrengsten	verschil rente
TOTAAL	+/- € 42 mln.	+/- € 48 mln.	+/- € 9,4 mln

Tabel 3.1: Gevoeligheidsanalyse, effect op saldo MPG 2026

Opgemerkt wordt dat het effect van de gevoeligheidsanalyse in belangrijke mate wordt bepaald door de grondexploitatie Gnephoek. Deze grondexploitatie heeft een groot financieel volume, waarvan de kosten, opbrengsten en rentelasten nog grotendeels gerealiseerd moeten worden. De invloed van de parameters op het resultaat binnen deze grex is groot.

3.4 Projectspecifieke risico's

Naast de risico's op MPG niveau zijn er risico's die specifiek zijn voor een project. Dit kan bijvoorbeeld een locatie met bodemverontreiniging zijn of het risico op het faillissement van een contractpartij. Projectspectifieke risico's worden benoemd en gekwantificeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de kans dat een risico zich voordoet en de impact die het risico in dat geval op het resultaat van de grondexploitatie heeft. Per saldo resulteert dit in een gewogen risicoprofiel dat zich vertaalt in een bandbreedte in relatie tot het resultaat. Wanneer de kans dat een risico zich voordoet groter is dan 50% wordt het niet meer als risico beschouwd, maar als zekerheid en wordt het in de grondexploitatiebegroting opgenomen. Het gekwantificeerde risico moet als een indicatief beeld worden beschouwd. Dit wordt jaarlijks bijgesteld in samenhang met de actualisatie van het MPG. Ook zijn in de risicoanalyse de risico's met betrekking tot twee grote vaste activa complexen opgenomen. Het betreft de gemeentelijke grondposities in a) de Gnephoek, maar gelegen buiten het exploitatiegebied van de grondexploitatie en b) Oude Rijnzone. In **bijlage V (geheim)** is een overzicht opgenomen van het financiële risico per project.

3.5 Weerstandsvermogen

Het risico op de projecten in het MPG wordt meegewogen in de bepaling van het weerstandsvermogen. Voor zover risico's niet binnen een project opgevangen kunnen worden drukt het risico op het eigen vermogen van de gemeente en beperkt het de ruimte om nieuwe investeringen te doen.

Om tegenvallers op te kunnen vangen en tegelijkertijd ervoor te zorgen dat risico's geen onnodig beslag leggen op de investeringsruimte(/reserves) van de gemeente worden risico's beoordeeld op de kans dat ze zich voordoen en het mogelijke financiële effect van het risico. Hiermee wordt voorkomen dat alle mogelijke risico's volledig in het weerstandsvermogen worden meegewogen.

Onderstaande tabel 3.2 toont voor de MPG projecten onder 'A' de positieve risico's, oftewel kansen. Onder 'B' zijn de negatieve risico's, oftewel bedreigingen opgenomen. Het saldo van 'A' en 'B' is het financieel risicoprofiel en is aangeduid als 'C'. Indien een project een geprognosticeerd positief resultaat heeft, dan wordt onder 'D' opgenomen welk deel van het risicoprofiel binnen de projecten zelf opgevangen kan worden. Onder 'E' is vermeld welk deel van het risicoprofiel op het weerstandsvermogen van de gemeente drukt.

Benodigde weerstandscapaciteit MPG 2026	MPG 2025	MPG 2026	Vershil
A. Indicatie effect positief risico	€ 4,7	€ 4,7	€ -
B. Indicatie effect negatief risico	€ 14,6	€ 16,1	€ 1,5
C. Risico saldo (B-A)	€ 9,9	€ 11,4	€ 1,5
D. Dekking binnen grondexploitatie	€ 2,6	€ 2,7	€ 0,1
E. Benodigde weerstandscapaciteit (C-D)	€ 7,3	€ 8,7	€ 1,4

Tabel 3.2: Benodigde weerstandscapaciteit MPG 2026 t.o.v. MPG 2025

Tabel 3.2 geeft een samenvatting van het risicoprofiel van het MPG 2026 weer en zet deze af tegen het MPG 2025 (Programmabegroting 2026-2029).

- A) De positieve risico's, oftewel kansen, worden gecijferd op ca. € 4,7 mln. Ten opzichte van het MPG 2025 zijn deze (per saldo) ongewijzigd.
- B) De negatieve risico's, oftewel bedreigingen, worden gecijferd op ca. € 16,1 mln. Ten opzichte van het MPG 2025 zijn deze met ca. € 1,5 mln. toegenomen. Dit is een saldo van toe en afnames, waarvan de belangrijkste zijn: afname door voortgang in projecten, toename door opening van nieuwe grondexploitaties, toename van risico's ten gevolge van opening nieuwe exploitaties en toename risico's m.b.t. sanering, hogere civiele kosten en kostenverhaal in diverse projecten.
- C) Het (negatieve) risicoprofiel is het saldo van 'A' en 'B' en wordt gecijferd op ca. € 11,4 mln. De bedreigingen zijn groter dan de kansen. Ten opzichte van het MPG 2025 neemt het risicoprofiel met ca. € 1,5 mln. toe.
- D) De (grond)exploitaties binnen het MPG met een geprognosticeerd positief resultaat zijn in staat om voor ca. € 2,7 mln. het risicoprofiel af te dekken. Dit is ten opzichte van het MPG 2025 een toename van ca. € 0,1 mln.
- E) In totaliteit neemt de benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van het MPG 2025 toe met ca. € 1,4 mln. en wordt in het MPG 2026 gecijferd op ca. € 8,7 mln.

3.6 Conjuncturele risico's

Naast de in paragraaf 3.4 beschreven project specifieke risico's zijn er ook conjuncturele risico's. Conjuncturele risico's hebben met name betrekking op vraaguitval ten gevolge van economische neergang of crisis met vertraagde afzet van gronden of lagere verkoopopbrengsten. Dergelijke risico's hebben dus vooral nadelige effecten op de geraamde opbrengsten in grondexploitaties, aangezien in de grondexploitaties de verkoopopbrengsten van bouwgronden zijn opgenomen. Voor zover in facilitaire exploitaties opbrengsten uit grondverkoop zijn geraamd, zijn deze veelal contractueel vastgelegd waardoor het risico beperkt is.

Een actueel conjunctureel risico is het risico op daling van de grondwaarde en stagnatie van de uitgifte ten gevolge van een onzekere markt (rente, netcongestie) en stijging van de bouwkosten.

Om de omvang van dit risico te bepalen is geïnventariseerd welke deel van de grondopbrengsten in grondexploitaties nog niet contractueel in (koop)overeenkomsten zijn vastgelegd. Van deze niet contractueel vastgelegde opbrengsten is vervolgens op kavelniveau in beeld gebracht of wel of geen beoogd koper in beeld is en of er reeds onderhandelingen lopen.

Vervolgens is de impact (=negatieve gevolgen) bepaald 3 categorieën in het uitgifteproces:

- kavels waarvan de opbrengsten nog niet contractueel zijn vastgelegd maar waarvoor *wel*/reeds een koper in beeld is én de *onderhandelingen in vergevorderd stadium* zijn (bijv. een reserveringsovereenkomst is gesloten);
- kavels waarvan de opbrengsten nog niet contractueel zijn vastgelegd maar waarvoor *wel*/reeds een koper in beeld is en de onderhandelingen nog moeten starten;
- en kavels waarvan de opbrengsten nog niet contractueel zijn vastgelegd en waarvoor *nog geen* een koper in beeld is.

Door een inschatting te maken van de kans van optreden, die op basis van het huidige beeld, wordt ingeschat op 'gemiddeld' en deze te vermenigvuldigen met de som van de financiële impact, is het conjuncturele risicoprofiel per categorie in het uitgifteproces bepaald.

Opgemerkt wordt dat het risicoprofiel op nog te verkopen kavels van een project is gemaximeerd tot het risico dat van afboeking van de boekwaarde. Dit komt neer op de kans dat het saldo van de tot op heden gerealiseerde kosten en opbrengsten, verminderd met de actuele marktwaarde van verworven gronden, als verlies moet worden genomen. Dit is met name voor de Gnephhoek relevant, omdat deze grondexploitatie nog in een beginfase bevindt. De risico's voor dit project worden in de toekomst voor een groot deel beheerst door oprichting van een Publiek Private Samenwerking (PPS) in de vorm van een Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij (GEM), die een groot deel van de grondexploitatie zal worden. Hierdoor worden de risico's tussen gemeente en marktpartijen gedeeld.

Daarnaast is een algemeen risico van stijgende rente voor het MPG opgenomen, omdat het MPG een lange looptijd kent en de renteontwikkeling dynamisch is. Het risicoprofiel van dit risico is op eenzelfde wijze bepaald, namelijk: door vermenigvuldiging van ingeschatte impact met ingeschatte kans.

Het totale conjunctureel risicoprofiel wordt op basis van deze benadering becijferd op ca. € 6,0 mln. Hiervoor is in de reserve grondexploitaties een reservering aangehouden. Ten opzichte van het MPG 2025 is dit een toename van ca. € 1,3 mln. De belangrijkste oorzaak hiervoor ligt in toename van investeringen in de Gnephhoek, waardoor het risico toeneemt, alsmede de opening van nieuwe grondexploitaties.

Een nadere toelichting op de berekening van het conjuncturele risicoprofiel is opgenomen in **bijlage Vb (geheim)**.

4. Inhoudelijke toelichting MPG 2026 en portefeuille gronden

4.1 Inleiding

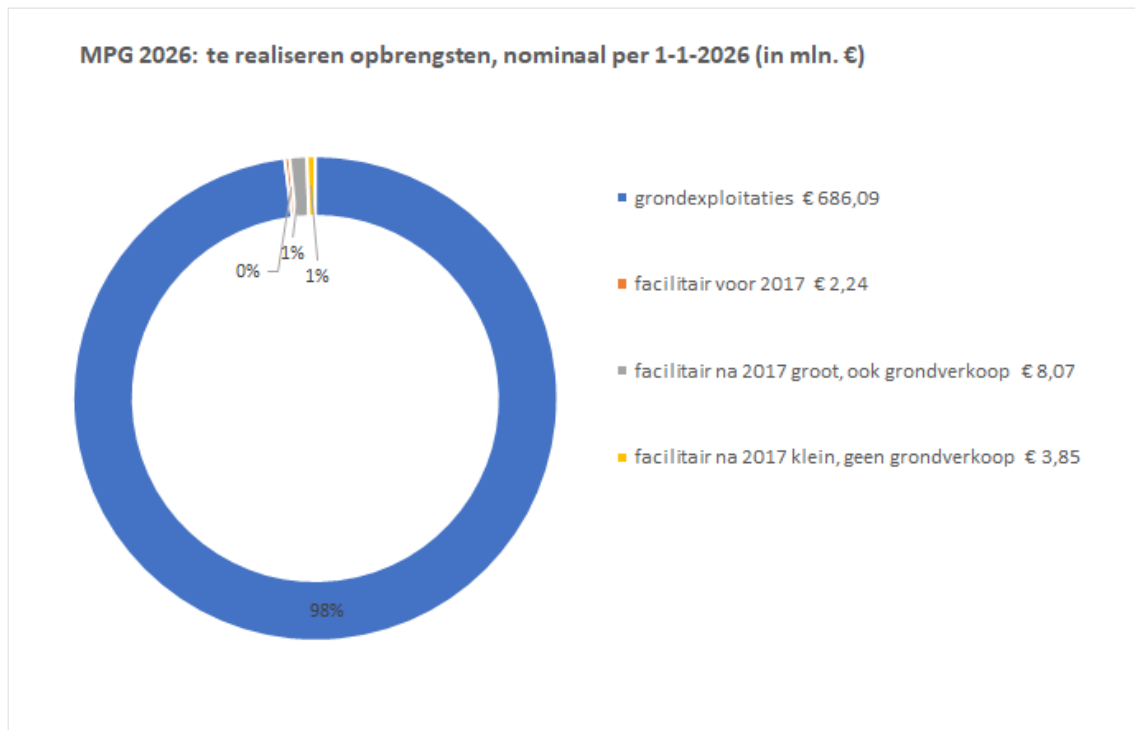
Het MPG 2026 telt 21 grondexploitaties en 61 projecten waar sprake is van kostenverhaal. Bij de projecten waarvoor een grondexploitatie is opgesteld voert de gemeente actief grondbeleid, wat wil zeggen dat zij (indien nodig) gronden verwerft, bouwrijp maakt, plannen opstelt, de openbare ruimte inricht en bouw kavels uitgeeft. In deze projecten heeft de gemeente dus relatief veel sturingsmogelijkheden op de uitwerking van het plan en programma, maar draagt zij ook het risico op de grondexploitatie. Dit is dus in 21 van de 82 projecten die zijn opgenomen in het MPG 2026 aan de orde.

Bij de projecten waarvoor kostenverhaal wordt toegepast, is een facilitaire exploitatie opgesteld. In deze projecten voert de gemeente facilitair grondbeleid en wordt de grondexploitatie door de (externe) initiatiefnemer gevoerd. De gemeente verkoopt, indien van toepassing, haar gronden in huidige staat en brengt de gemeentelijke inzet die zij pleegt in rekening bij de initiatiefnemer. In deze projecten heeft de gemeente dus minder sturingsmogelijkheden op de uitwerking van het plan en programma, maar draagt niet het risico op de grondexploitatie. Van de 61 facilitaire exploitaties zijn er 12 grotere facilitaire exploitaties. Dit zijn veelal exploitaties waarbij ook sprake is van grondverkoop (in huidige staat) en/of kostenverhaal voor civieltechnische werkzaamheden. Van deze 12 facilitaire exploitaties zijn er 5 geopend voor 2017 en 7 na 2017. De overige 49 facilitaire exploitaties zijn veelal kleiner en hierbij is veelal enkel sprake van verhaal van gemeentelijke plankosten. Dit hoofdstuk gaat nader in op de omvang van deze projecten en dan met name de omvang van de bouw kavels die de gemeente per 1-1-2026 in portefeuille heeft, de waarde die dit vertegenwoordigt en de belangrijkste actuele ontwikkelingen in de projecten waarvoor een grondexploitatie of grotere facilitaire exploitatie is opgesteld.

4.2 Verdeling te realiseren opbrengsten en grondportefeuille MPG 2026

De sturingsmogelijkheden en zoals in hoofdstuk 2.6 beschreven ook de risico's hebben betrekking op de *te realiseren* kosten en opbrengsten. Hierbij gaat het met name om de opbrengsten, omdat ten opzichte van de kosten een substantieel groter deel nog gerealiseerd dient te worden. Deze paragraaf gaat daarom nader in op de omvang van de te realiseren opbrengsten.

De 21 grondexploitaties, 12 grotere en 49 kleinere facilitaire exploitaties in beschouwing nemend, is de omvang van de per 1-1-2026 te realiseren opbrengsten als volgt verdeeld, zie figuur 4.1 (volgende bladzijde).

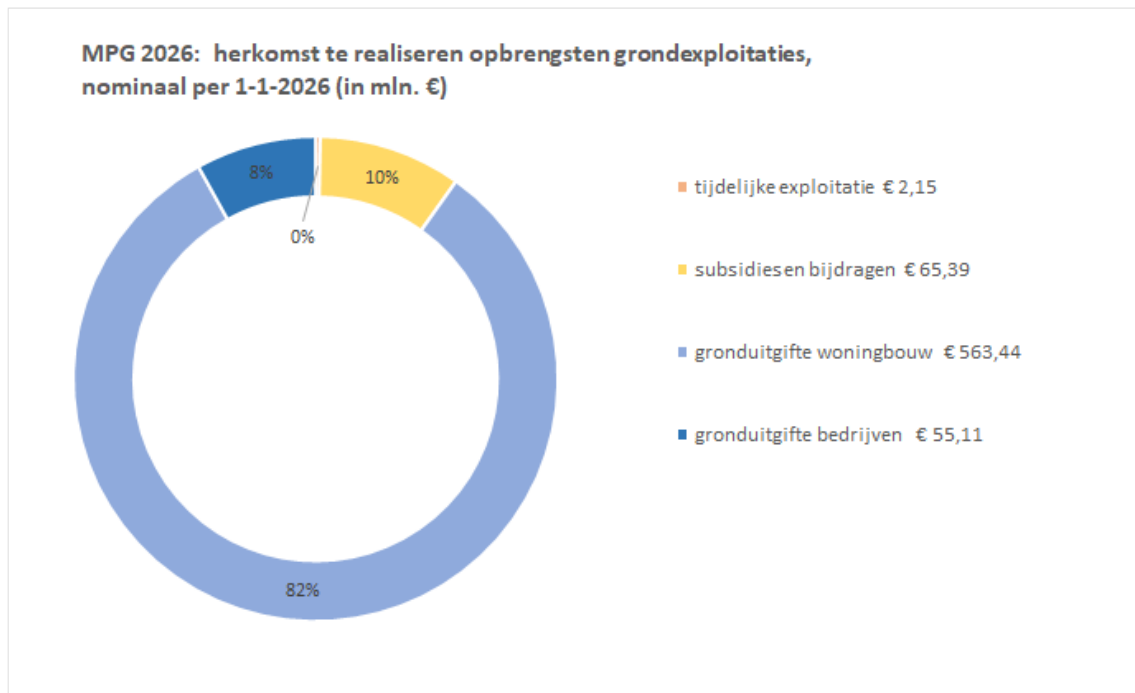


Figuur 4.1: Verdeling per 1-1-2026 te realiseren opbrengsten naar type exploitatie

Uit figuur 4.1 blijkt dat het grootste deel, ca. 98%, van de nog te realiseren opbrengsten betrekking heeft op projecten waarvoor grondexploitaties zijn opgesteld. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat in de grondexploitaties de opbrengsten uit de grondverkoop van bouwkavels zijn opgenomen. In de grotere facilitaire exploitaties, zijnde de facilitaire exploitaties voor projecten van voor 2017 en na 2017 waar sprake is van grondverkoop en/of uitvoering van civiele werken, is ca. 1,5% van de te realiseren opbrengsten opgenomen. In de projecten van de 49 kleinere facilitaire exploitaties is slechts ca. 0,5% van de te realiseren grondopbrengsten opgenomen.

Aangezien de opbrengsten voor de grotere facilitaire exploitaties reeds voor ca. 40% contractueel zijn vastgelegd en deze qua aandeel (ca. 1,5%) ondergeschikt zijn aan het totaal (grond- en facilitaire exploitaties), wordt in het vervolg van deze paragraaf nader ingegaan op de grondexploitaties en de hierin opgenomen portefeuille bouwkavels. In de grondexploitaties is immers ca. € 686,09 mln., oftewel ca. 98% van de totale te realiseren opbrengsten opgenomen.

Figuur 4.2 (volgende bladzijde) gaat in op de herkomst van de te realiseren opbrengsten in grondexploitaties.



Figuur 4.2: *Herkomst per 1-1-2026 te realiseren opbrengsten grondexploitaties*

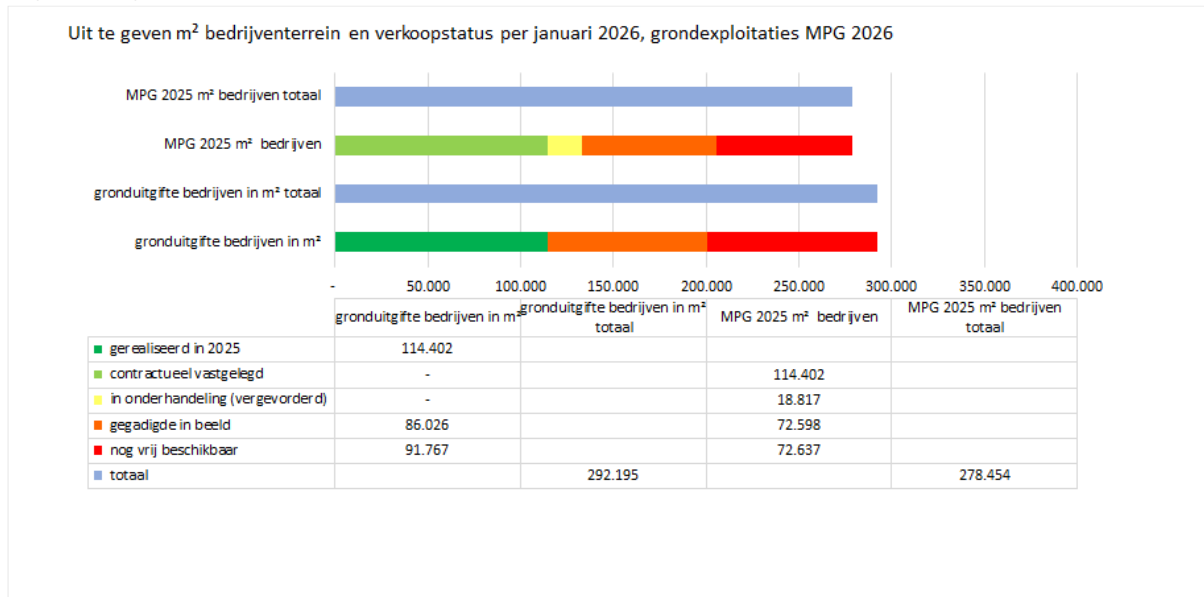
Uit figuur 4.2 is op te maken dat ca. 82% van de te realiseren opbrengsten betrekking heeft op de verkoop van bouw kavels voor bedrijven & voorzieningen en woningen. De te realiseren opbrengst uit de verkoop van bouw kavels die de gemeente in portefeuille heeft bedraagt ca. € 618,55 mln., waarvan ca. € 55,11 mln. betrekking heeft op kavels voor bedrijven & voorzieningen en ca. € 563,44 mln. op kavels voor woningbouw.

In onderstaande figuur 4.3 is de omvang aangegeven in m² bedrijfskavels en aantallen woningen dat de gemeente heeft opgenomen *in grondexploitaties*⁹. De figuren geven ook inzicht in de status met betrekking tot de verkoop c.q. gronduitgifte. Met groen zijn de kavels aangeduid waarvoor de verkoop reeds contractueel is vastgelegd, met geel de kavels waarvoor de onderhandelingen in vergevorderd stadium zijn (bijv. reserveringsovereenkomst gesloten), met oranje de kavels waarvoor zich een gegadigde heeft gemeld en met rood de nog vrij beschikbare kavels. Het afzetrisico en daarmee ook de conjuncturele risico's in hoofdstuk 3.6 zijn berekend over de waarde van de kavels waarvan de verkoop nog niet contractueel is vastgelegd. Hierbij wordt opgemerkt dat nog niet alle kavels die zijn opgenomen in grondexploitaties reeds zijn verworven. Dit drukt het conjunctureel risicoprofiel over de nog uit te geven gronden, zie ook hoofdstuk 3.6. Voor de kavels die de gemeente nog niet heeft verworven, zijn in de grondexploitatie verwervingskosten geraamd.

⁹ Nog niet alle kavels die zijn opgenomen in grondexploitaties zijn reeds verworven.

Ontwikkeling omvang en uitgiftestatus van bouw kavels voor bedrijven & voorzieningen

Onderstaande figuur gaat in op de omvang kavels voor bedrijven & voorzieningen en de status hiervan in het uitgifteproces, waarbij de omvang en status in voorliggend MPG wordt afgezet tegen het MPG 2025.



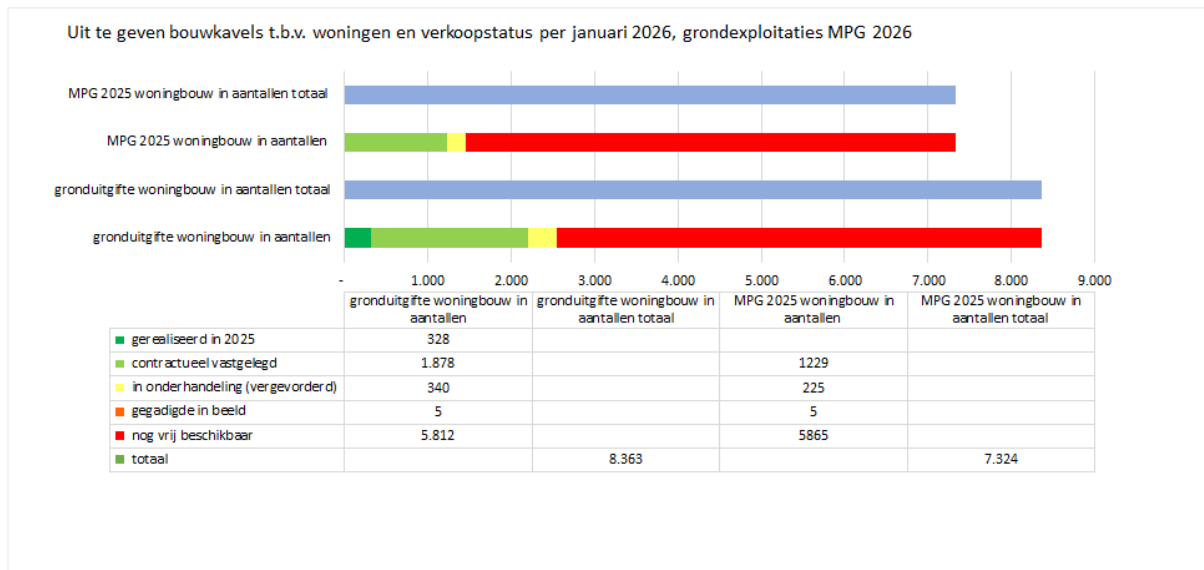
Figuur 4.3: Omvang uit te geven m² bedrijventerrein, gedifferentieerd naar uitgiftestatus, MPG 2026 t.o.v. MPG 2025

Het totaal areaal per 1-1-2026 uit te geven kavels voor bedrijven & voorzieningen binnen grondexploitaties meet ca. 17,8 ha. zijnde 29,2 ha minus ca. 11,4 ha uitgegeven kavels in 2025. Van het nog uit te geven areaal hebben zich voor ongeveer de helft (ca. 8,6 ha) gegadigden gemeld. De rest (ca. 9,2 ha) zijn nog vrij beschikbaar. Netcongestie werkt vertragend in de uitgifte, wat er in sommige gevallen toe leidt dat gegadigden afhaken.

Afgezet tegen het MPG 2025 is, rekening houdend met de in 2025 uitgegeven kavels, het areaal met ca. 1,4 ha. toegenomen. Dit komt voornamelijk door verwerving van percelen. Voor de reeds in portefeuille genomen kavels heeft zich een voortgang in de uitgifte voorgedaan door verkoop van kavels op Steekterpoort en de Schans.

Ontwikkeling omvang en uitgiftestatus van bouw kavels voor woningbouw

Onderstaande figuur gaat in op de omvang kavels t.b.v. woningbouw en de status hiervan in het uitgifteproces, waarbij de omvang en status in voorliggend MPG wordt afgezet tegen het MPG 2025.



Figuur 4.4: Omvang uit te geven m^2 kavels t.b.v. woningbouw, gedifferentieerd naar uitgiftestatus, MPG 2026 t.o.v. MPG 2025

De binnen grondexploitaties per 1-1-2026 opgenomen percelen voor woningbouw tellen ca. 8.360 woningen. Ten opzichte van het MPG 2025 is dit een toename met ca. 1.040 woningen, welke voornamelijk komt door de opening van nieuwe exploitaties (Euromarkt en Edelhof) en vergroting van het woningbouwprogramma van de Gnephoek.

Afgezet tegen het MPG 2025 is een voortgang in de uitgifte waarneembaar. Zo is de grondverkoop van kavels binnen o.a. Stationsomgeving, Klompenmaker en Mendelweg, in totaliteit ca. 325 woningen, geëffectueerd en is de verkoop van de kavels binnen Euromarkt, Arnoldus van Os en 's Molenaarspad, in totaliteit ca. 950 woningen, contractueel vastgelegd. Ook bevindt de verkoop van de bouw kavels binnen Nieuwe Sloot Rembrandtlaan, ca. 340 woningen, zich in een vergevorderd stadium. Echter is het grootste deel van de kavels, ca. 5.810, nog vrij beschikbaar. Het betreft kavels binnen exploitaties waar de plannen nog worden uitgewerkt en de pas over enkele jaren is voorzien. Verreweg het grootste deel, ca. 5.600 woningen, heeft betrekking op de Gnephoek. Ook geldt hiervoor dat binnen de Gnephoek deze kavels nog grotendeels verworven dienen te worden.

4.3 Ontwikkelingen grond- en grotere facilitaire exploitaties

Onderstaand volgt een korte beschrijving van de grondexploitaties, facilitaire exploitaties van voor 2017 en facilitaire exploitaties waarbij naast plankostenverhaal ook sprake is van aan- en verkoop van grond en/of verhaal van kosten ten behoeve van de uitvoering civieltechnische werken. Hierbij wordt tevens ingegaan op de belangrijkste ontwikkelingen in 2025 en verwachtingen voor 2026 e.v.

Een toelichting op het financiële resultaat van de herziening per 1-1-2026 van de grondexploitaties en een analyse van de verschillen ten opzichte van de herziening per 1-1-2025 is opgenomen in **bijlage IIb (geheim)**.

4.3.1 Grondexploitaties

Onderstaand volgt een korte beschrijving van de projecten die zijn vastgelegd in een grondexploitatie. Hierbij wordt tevens ingegaan op de belangrijkste ontwikkelingen in 2025 en verwachtingen voor 2026 e.v.

Stadshart Lage Zijde

Het project Stadshart Lage Zijde betreft de herontwikkeling van het centrumgebied Lage Zijde, in Alphen aan den Rijn. Het exploitatiegebied is opgedeeld in een aantal deelgebieden, waarbij herontwikkeling van de opstallen en inrichten van een (hoogwaardige) openbare ruimte centraal staat.

Anno 2025 zijn veel deelgebieden reeds ontwikkeld. De uitgifte van alle gronden heeft inmiddels plaatsgevonden. Deze opbrengsten zijn in de boekwaarde opgenomen. De in 2025 gerealiseerde kosten hebben hoofdzakelijk betrekking op plankosten en civieltechnische werkzaamheden.

De nog te realiseren werkzaamheden zijn met name gericht op het Aarplein en de Thorbeckestraat. Het financieel resultaat is ten opzichte van de grondexploitatie 2025 verslechterd. Dit is een saldo van enerzijds lagere civieltechnische kosten ten gevolge van doorbelasting van het retentie bassin naar andere kostendragers en anderzijds rentekosten door verlenging van de looptijd. De looptijd is met 1 jaar verlengd, omdat de planning van de civiele werken in ieder geval nog in 2026 zal voortduren. In de loop van 2026 wordt opnieuw beoordeeld wanneer afsluiting van de grondexploitatie aan de orde is.

Goudse Rijkpad

Eind 2023 is de grondexploitatie Goudse Rijkpad geopend. Het resultaat van deze grondexploitatie is negatief. Dit betekent dat voor deze grondexploitatie een verliesvoorziening ter grootte van het negatieve resultaat is getroffen. In dit project zijn inmiddels 13 woonwagendplaatsen gerealiseerd als uitbreiding van het bestaande woonwagencolplex. In 2024 is de uitvoering voor het bouwrijp maken gestart. Tijdens de werkzaamheden is in grote mate bodemvervuiling geconstateerd. Er zijn diverse bodemvreemde materialen aangetroffen, welke inmiddels gesaneerd zijn. De kosten in de grondexploitatie zijn als gevolg hiervan erg hoog. Ook de (milieukundige) begeleiding van de sanering en de complexiteit van het project hebben in hoge plankosten geresulteerd. Inmiddels is het project qua uitvoering gereed. 3 standplaatsen worden verkocht aan particulieren en de andere 10 standplaatsen worden verkocht aan Woonforte. Naar verwachting kan het project eind 2026 worden afgesloten.

Arnoldus van Os locatie

Het project betreft de herontwikkeling van de schoollocatie Arnoldus van Os tot een kleinschalig appartementencomplex van 14 woningen in de sociale sector en drie kleinere appartementenblokken van 5 woningen ($3 \times 5 = 15$) per blok in de betaalbare- en vrije sector. In totaal betreft dit project dus 29 appartementen.

Tevens wordt een groene, parkachtige inrichting van de openbare ruimte met een grote vijver gerealiseerd en worden de Irene- en Margrietstraat aangepast. De grond onder de sociale huurwoningen wordt aan Wywonen verkocht. In 2024 is een tender gehouden voor de overige 15 woningen. Met de winnaar van de tender is de koop inmiddels contractueel

vastgelegd. Het bestemmingsplan is vastgesteld, er loopt een beroepsprocedure tegen. De school is gesloopt. De gemeente heeft de gronden bouwrijp gemaakt en draagt deze juridisch over bij het onherroepelijk worden van beide vergunningen.

Er is nog 1 bezwaar op beide omgevingsvergunningen. Deze wordt momenteel behandeld bij de raad van state. Als de raad van state in het voordeel van de gemeente een besluit neemt heeft de ontwikkelaar circa 8 weken nodig om te starten met bouw. Wanneer RvS een besluit neemt is onbekend.

Gnephoek (nieuw)

De Gnephoek is gelegen ten Noordenwesten van Alphen. In dit gebied zullen de komende jaren ca. 5.600 woningen, waarvan 60% betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen). De woningen en bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd in een groene natuurlijke omgeving. Dit project zal klimaatadaptief en bodem-water gestuurd worden ontwikkeld, zie ook hoofdstuk 1.2.

In 2023 is het contourenplan vastgesteld. In 2024 is een Rijkssubsidie verleend ter dekking van een tekort dat met name wordt veroorzaakt door de benodigde hoofdinfrastructuur, bestaande uit o.a. een aquaduct en een fietsburg. Om speculatie tegen te gaan, heeft de gemeente vooruitlopend op deze planuitwerking (in 2023) een voorkeursrecht gevestigd op basis van de voormalige Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Tot slot is in 2024 de gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld dat als financieel kader dient voor de planuitwerking en –uitvoering. Hierbij wordt opgemerkt dat deze vooralsnog de fictie heeft dat de gemeente de volledige grondexploitatie (verwerving, sloop, sanering, bouw- en woonrijpmaken, aanleg hoofdinfrastructuur, planuitwerking, bouw kavels zal uitgeven, etc.) zal voeren. Echter zal op termijn worden ingezet op ontwikkeling in de vorm van een publiek private samenwerking (PPS).

In 2025 is het Contourenplan uitgewerkt in een Masterplan. Het resultaat is een integraal Masterplan met ca. 5.600 woningen, bijbehorende voorzieningen en circa 60 hectare natuurgebied voor de Gnephoek, dat als voorbeeld kan dienen voor een duurzame en klimaatbestendige gebiedsontwikkeling met het bodem-, water- en landschapssysteem als sturend principe. Voor het opstellen van het Masterplan is een zorgvuldig en zeer uitgebreid communicatie- en participatieproces doorlopen.

Parallel aan dit proces is samen met de provincie gewerkt aan het (laten) opstellen van een Milieu Effect Rapportage (MER), dat kon rekenen op een positief advies van de commissie-MER. De provincie heeft in 2025 gewerkt aan de herziening van het Provinciaal Omgevingsbeleid voor de Gnephoek, dat op 22 april 2026 door provinciale staten wordt vastgesteld. Hiermee maakt de provincie de ontwikkeling van de Gnephoek planologisch mogelijk. De gemeente werkt aan het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek. Deze wordt het vierde kwartaal van 2026 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Om speculatie tegen te gaan, heeft de gemeente vooruitlopend op deze planuitwerking een voorkeursrecht gevestigd op basis van de voormalige Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Daarnaast is in 2025 een Hoofdlijnenakkoord tussen gemeente en marktpartijen gesloten,

waarmee ook de contouren van de ontwikkelstrategie vorm hebben gekregen. Momenteel wordt dit Hoofdlijnenakkoord uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst, die medio 2026 ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. De samenwerkingsovereenkomst is de opmaat voor het oprichten van een publiek-private samenwerking (PPS) in de vorm van een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM). Deze GEM zal de locatieontwikkeling uitvoeren.

Ten opzichte van de grondexploitatie 2025 is het resultaat verbeterd. Deze verbetering komt met name door invulling van een optimalisatietaakstelling die bij vaststelling van het contourenplan was geformuleerd om bij de planuitwerking tot een Masterplan in te vullen.

's Molenaarspad-Noord

Eind 2024 is de grondexploitatie 's Molenaarspad Noord geopend. Het resultaat van de grondexploitatie is negatief. Dit betekent dat voor deze grondexploitatie een verliesvoorziening ter grootte van het negatieve resultaat is getroffen. Op de voormalige locatie van de Asphaltcentrale, Bakkerij Visser en De Leeuw worden woningen gebouwd. Er komen 225 woningen in verschillende prijsklassen, waaronder 35 procent sociale huurwoningen. Een groot deel van de locatie is ernstig vervuild. Het gaat om het voormalige terrein van de Asphaltcentrale. De kosten voor sanering zijn voor rekening van de gemeente als eigenaar van de grond. De sanering van de vervuilde grond, de herinrichting van de Zaagmolenweg en de relatief hoge boekwaarde van de gronden met een bedrijfsbestemming zorgen voor een verlieslatend resultaat. De gemeente heeft een verkoopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar die de woningen realiseert. De voorbereiding op de uitvoering is in volle gang. De civieltechnische kosten zijn op basis van de verdere planuitwerking en de actuele markt herijkt. De complexe saneringsopgave resulteert in hogere kosten. Hier staat tegenover dat de gemeente in 2025 een WBI subsidie voor dit project heeft ontvangen. Hierdoor neemt het tekort voor de ontwikkeling iets af. Het plan zal gefaseerd worden gerealiseerd.

Stationsomgeving

In het project Stationsomgeving zijn eind 2025 de gronden voor de door Woonforte te ontwikkelen appartementen aan het Noordpoolsingel verkocht. De bouw is in 2026 gestart. Nadat de bouw klaar is zal de gemeente het aangrenzend openbaar gebied nog woonrijp inrichten. Daarna kan de grondexploitatie worden afgesloten. De grondexploitatie heeft zich het afgelopen jaar ontwikkeld in lijn met de verwachtingen. Het resultaat blijft hierdoor zo goed als gelijk.

De Werf

Het project De Werf betreft de herontwikkeling in Alphen aan den Rijn van een bedrijventerrein gelegen aan de Eikenlaan en de Industriebeweg. Het exploitatiegebied is inmiddels lange tijd in gebruik als bedrijventerrein en ten gevolge van deze activiteiten is de bodem plaatselijk verontreinigd. In het verleden zijn de nodige saneringen uitgevoerd. De resterende verontreiniging concentreert zich op enkele locaties en door processen in de bodem breekt deze in de loop der tijd zichzelf grotendeels af.

Eind 2016 is door het college besloten om, vanuit het oogpunt van gebiedspromotie, de locatie niet in één keer uit te geven, maar de ruimte te bieden om de panden voor een periode van 10 jaar tijdelijk te verhuren. Door het aantrekken van startende ondernemers in de 'maakindustrie' wordt het Rijnhavengebied in brede zin op de kaart gezet, wat een aanjager vormt voor een transformatie naar een gemengd woon-werkmilieu. Het exploitatiegebied van de Werf zal echter na de tijdelijke exploitatie worden uitgegeven als bedrijventerrein. Tijdens de tijdelijke exploitatie zal een aantal panden in huidige staat worden verkocht. Het betreft de panden: 'magazijn', 'kantoor', 'ketelhuis' en 'tankenloods'. In 2022 de laatste van deze panden, het 'magazijn', verkocht. Ook is verder gegaan met de tijdelijke verhuur van panden. Inmiddels zijn nagenoeg alle ruimten voor tijdelijk exploitatie verhuurd. De grondexploitatie gaat uit van een tijdelijke exploitatie tot medio 2028. Na tijdelijke exploitatie sloopt de gemeente de opstallen en maakt zij de toekomstig uit te geven kavels bouwrijp en voert het woonrijp maken uit. De uitgifte van deze kavels is voorzien in 2028. Het uit te geven terrein meet ca. 1,2 ha. Ten gevolge van met name prijsstijgingen van de civieltechnische kosten, is het resultaat ten opzichte van 2025 verslechterd.

Opgemerkt wordt dat momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe visie op De Werf. Indien dit leidt tot (significante) wijziging van het exploitatiegebied, toekomstig programma en/of de tijdelijke exploitatie, dan zal dit worden verwerkt in een nieuwe grondexploitatie. Deze grondexploitatie zal separaat aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Steekterpoort

Het project Steekterpoort betreft de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsgronden aan de Steekterweg in Alphen aan den Rijn. In 2021 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. In 2021 is tevens een koopovereenkomst gesloten met Stahlberg voor de ontwikkeling van een distributiecentrum van ca 10 ha. Als gevolg van problemen met het elektriciteitsnetwerk was de levering van de grond vertraagd. Eind 2025 heeft een grote grondverkoop plaatsgevonden. De gemeente heeft de gronden bouwrijp gemaakt en de benodigde watercompensatie gerealiseerd. Ook de verkoop van de laatste woon-werkkavels is in volle gang. Door bijstelling van de grondopbrengsten op basis van taxatie en het verkoopresultaat van het verkochte perceel is er sprake van een verbetering van het resultaat. Op basis van de voortgang is winst genomen.

BT De Schans

Het project De Schans betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein gelegen aan de N11 in Alphen aan den Rijn. De ontwikkeling omvat de uitgifte van bedrijfspercelen. In 2025 is ca. 0,8 ha. uitgegeven. De opbrengsten hiervan zijn verwerkt in de boekwaarde. De in 2025 gerealiseerde kosten hebben hoofdzakelijk betrekking op bouwrijp maken van de uitgegeven kavel en planontwikkeling. Per 2026 dienen nog 2 kavels uitgegeven te worden. Het totaal uit te geven oppervlak meet ca. 0,2 ha. Dit volume is verdeeld over kavels variërend in grootte van ca. 1.000m² tot een kavel van 1.400m². Deze kavels zullen naar verwachting alle in 2026 en 2027 geleverd worden.

De gemeente draagt zorg voor het bouwrijp maken van deze kavels en voert het woonrijp maken uit. Het moment van uitgifte is gekoppeld aan het moment van afgifte omgevingsvergunning. Ten opzichte van het MPG 2025 is het resultaat verslechterd, wat met name komt door winstneming.

In overeenstemming met BBV regelgeving inzake winstneming is er in 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 en 2024 tussentijds winst genomen waardoor het geprognosticeerd grondexploitatie resultaat is afgenomen.

Nieuwe Sloot Rembrandtlaan – Woningbouwlocatie

Het plan bestaat uit maximaal 350 (grondgebonden & gestapeld) woningen waarbij de verdeling van de Woonvisie wordt aangehouden. Het ontwerpbestemmingsplan is door het college vastgesteld en inmiddels onherroepelijk (dec. 2024). Het tennis- & squashcomplex is in zijn geheel gesloopt en de locatie zal medio mei 2026 bouwrijp zijn gemaakt. In 2025 is de aanbestedingsprocedure 'Gebiedsontwikkeling Nieuwe Sloot' opnieuw gestart en inmiddels heeft de gunning (februari 2026) plaatsgevonden aan Van Wijnen. De Koop- & Realisatieovereenkomst tussen Gemeente en Van Wijnen wordt medio april 2026 door partijen ondertekend. De verwachting is dat medio 2027 wordt gestart met de bouwwerkzaamheden en dat de eerste woningen in Q1 2030 worden opgeleverd.

Mendelweg

De gemeente is reeds enkele jaren met Woonforte (en voorheen Trifolium) in gesprek over een herontwikkeling van de locatie van de vroegere Immanuelschool aan de Mendelweg in Boskoop. Deze gesprekken hebben geleid tot een programma van 23 eengezinswoningen in de sociale sector. Overeengekomen is dat de gemeente de bouw kavels in bouwrijpe staat zal verkopen en leveren. Ook voert de gemeente de hiervoor benodigde planologische procedure.

Inmiddels is de planologische procedure doorlopen. In 2023 is met Woonforte een koopovereenkomst gesloten en zijn de kavels in 2025 geleverd. De gerealiseerde kosten in 2025 hebben hoofdzakelijk betrekking afronding van het bouwrijp maken en plankosten. In 2026 zal het woonrijp maken van de openbare ruimte worden uitgevoerd. De grondexploitatie zal naar verwachting eind 2026 worden afgesloten. Ten gevolge van hogere o.a. een toegekende provinciale subsidie, is het resultaat ten opzichte van de grondexploitatie ten opzichte van 2025 verbeterd.

Marokkostraat

De woonwagenlocatie aan de Marokkostraat kampt door haar lage ligging met waterproblematiek. Concreet kan bij (hevige) regenval het water niet snel genoeg worden afgevoerd. Om deze problematiek effectief op te lossen is verplaatsing van de woonwagens noodzakelijk en om het aantal verhuisbewegingen te beperken is het voornemen om de bewoners te verhuizen naar een nieuwe locatie aan het Weteringpad. De locatie aan de Marokkostraat zal na aanpassing van de openbare ruimte worden herontwikkeld naar 6 eengezinswoningen.

In 2024 bestaan de gerealiseerde kosten met name uit planontwikkelingskosten en rente. De planontwikkeling is onder andere gericht op het voeren van gesprekken met de huidige

bewoners voor verhuizing naar het Weteringpad. In 2026 zullen deze gesprekken worden voortgezet.

Ten gevolge van met name prijsstijgingen van de civieltechnische kosten en verwachte lagere grondopbrengsten, is het resultaat ten opzichte van de grondexploitatie ten opzichte van het MPG 2025 verslechterd.

Weteringpad

De woonwagenlocatie aan de Marokkostraat kampt door haar lage ligging met waterproblematiek. Om dit op te lossen zal deze locatie worden herontwikkeld, waarbij de huidige bewoners ter beperking van het aantal verhuisbewegingen zullen verhuizen naar een nieuw te ontwikkelen locatie aan het Weteringpad. De grondexploitatie Weteringpad voorziet in de uitgifte van 6 kavels voor woonwagenwoningen en de inrichting van bijbehorende openbare ruimte.

In 2025 bestaan de gerealiseerde kosten met name uit bouwrijpmaak kosten, planontwikkelingskosten en rente. Aangezien de verhuizing van de huidige bewoners aan de Marokkostraat naar het Weteringpad langer duurt dan oorspronkelijk verwacht, is de looptijd van de grondexploitatie met 1 jaar verlengd.

Ten gevolge van met name prijsstijgingen van de civieltechnische kosten en langere doorlooptijd, is het resultaat ten opzichte van de grondexploitatie ten opzichte van het MPG 2025 verslechterd.

Bospark

In 2021 is de grondexploitatie voor de locatie Bospark geopend. Het betreft een locatie in Alphen aan den Rijn aan de Bosparkweg. De Gemeente heeft in 2021 een aanbesteding doorlopen voor de selectie van een partij die voor eigen rekening en risico wil investeren in de ontwikkeling, realisatie, financiering, verhuur en de zorgexploitatie van een woningzorgcomplex met circa 120 appartementen voor vitale senioren en senioren die zorg behoeven. De bouw van het complex is gestart in 2025. Na afronding van de bouwwerkzaamheden wordt de aangrenzende openbare ruimte nog woonrijp gemaakt door de gemeente. Uitgangspunt is dat het positieve saldo van de grondexploitatie ten gunste komt van de Reserve Onderwijs, aangezien het een voormalige onderwijslocatie betreft. Het project loopt in lijn met verwachtingen. Er is geen fundamentele wijziging in de resultaatsverwachting.

Klompenmaker

Aan de Klompenmaker zijn door St. Woonforte 43 seniorenwoningen gerealiseerd. Het omgevingsplan voor deze ontwikkeling is in 2024 onherroepelijk geworden, waarna de bouwrijpe grond aan Woonforte is overgedragen. In Q3 in 2024 is Woonforte gestart met de bouw van de 43 seniorenwoningen. 20 van deze woningen zijn voor senioren met een zorgvraag, de rest voor vitale senioren. In Q4 2025 zijn de woningen door de aannemer aan Woonforte opgeleverd. In februari 2026 zijn de eerste woningen door Woonforte verhuurd. Gemeente is gestart met het woonrijp maken van het terrein rondom het seniorencomplex.

Havenfront (actief)

Het project Havenfront betreft een herontwikkeling tot woningbouw binnen Rijnhaven-Oost. De gemeente voert hierbij actief grondbeleid en heeft een grondexploitatie geopend voor de locatieontwikkeling (verwerving, sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken, planontwikkeling, etc.) en uitgifte van bouwterrein t.b.v. woningbouw. De gemeente werkt hierbij samen met ontwikkelaars BPD en Vink bouw aan de planuitwerking.

In 2024 hebben partijen hiertoe een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten, die voorziet in de oprichting van een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM) in de vorm van een besloten vennootschap (BV). De gemeente en marktpartijen hebben hierin ieder voor 50% aandeel. De GEM zal de verdere locatieontwikkeling (sloop, sanering, bouw-, woonrijp maken en planuitwerking) uitvoeren. Ook zal deze de bouwkvavels uitgeven. In de SOK is tevens een grondprijs overeengekomen voor de door de gemeente aan de GEM te leveren gronden. Deze is door middel van een onafhankelijke taxatie op marktconformiteit getoetst.

Naar aanleiding van het aangaan van de SOK is ook de gemeentelijke grondexploitatie in 2024 geactualiseerd en door de raad vastgesteld. De gewijzigde gemeentelijke grondexploitatie richt zich met name op verwerving van de resterende gronden, dekking van bovenwijkse voorzieningen, tijdelijke exploitatie van verworven opstallen en planbegeleiding van deze werkzaamheden. Ook is hierin de verkregen Impulssubsidie verantwoord. Concreet wordt door het sluiten van de SOK en oprichting van de GEM het risicoprofiel van zowel de projectrisico's als de conjuncturele risico's voor de gemeente lager

De kosten in 2025 hebben voornamelijk betrekking op verwerving. Zo is de onteigening uitgesproken over percelen waarvoor een voorlopige schadeloosstelling is betaald. Daarnaast zijn plankosten ten behoeve o.a. verwerving, onteigeningsprocedures en planbegeleiding gerealiseerd. Ook zijn kosten en opbrengsten uit tijdelijke exploitatie gerealiseerd. Ten opzichte van de grondexploitatie 2025 is het resultaat verbeterd. Deze verbetering is een saldo van enerzijds inbreng van bloot eigendom tegen boekwaarde, hogere (geraamde) opbrengsten tijdelijke exploitatie en hogere kosten ten behoeve van planontwikkeling en een (administratieve) correctie van de boekwaarde van de (historisch) gerealiseerde kosten. Feitelijk is een deel van de (historische) kosten vanuit de facilitaire exploitatie Rijnhaven-Oost fase 1 doorbelast naar de facilitaire exploitatie Havenfront en de grondexploitatie Havenfront, waardoor de kosten naar rato van proportionaliteit aan de drie exploitaties binnen Rijnhaven-Oost zijn toebedeeld.

BT Leeuwenhoek

Het project Leeuwenhoek betreft de ontwikkeling van een aantal kvavels bedrijventerrein welke zijn gelegen aan de Anthonie van Leeuwenhoekweg en de Leeghwaterweg in Alphen aan den Rijn. De ontwikkeling omvat de uitgifte van bedrijventerrein, waarvan per 2026 nog ca.2,0 ha voor uitgifte beschikbaar is. Dit volume is verdeeld over ca. 10 kvavels. De gemeente draagt zorg voor het bouwrijp maken van deze kvavels en voert het woonrijp maken uit. De uitgifte van de resterende kvavels is voorzien in de periode 2026 t/m 2030.

Ook worden in deze periode de werkzaamheden ten behoeve van het bouw- en woonrijp uitgevoerd. De aanwezigheid van een ondergronds kabeltracé en nader onderzoek naar de gebruiksmogelijkheden leiden tot beperkingen in de uitgifte. De geraamde de grondopbrengsten zijn hierop bijgesteld.

De in 2025 gemaakte kosten en opbrengsten omvatten voornamelijk plankosten, rentekosten en winstneming.

Ten gevolge van met name prijsstijgingen van de civieltechnische kosten, is het resultaat ten opzichte van het MPG 2025 verbeterd

In het MPG 2025 is door verbetering van het exploitatieresultaat sprake van winstneming van een deel van de gerealiseerd resultaat. Deze winstneming is ten bate aan de reserve Grondexploitaties.

BT Leidse Schouw

Het project Leidse Schouw (Hoorn–West) betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein gelegen aan de Hoorn, ter plaatse van de Maximabrug, in Alphen aan den Rijn. De ontwikkeling omvat de uitgifte van bedrijventerrein en meet ca. 6,2ha uitgeefbare kavels. Dit volume is verdeeld over ca. 12 kavels. De gemeente ontwikkelt de plannen voor de locatieontwikkeling en voert de planologische procedure. Deze zal naar verwachting in 2025 worden afgerond. Ook zorgt de gemeente voor het bouwrijp maken van deze kavels en voert het woonrijp maken uit. De uitgifte van de kavels is voorzien in de periode vanaf eind 2026 t/m 2032. In verband met de vestiging van een (tijdelijke) asielzoekerscentrum (AZC) binnen Hoorn–West is de looptijd van de grondexploitatie destijds verlengd. De extra kosten voor planontwikkeling en tijdelijke exploitatie worden gedekt door de tijdelijke huurinkomsten van verhuur van de grond voor het AZC. De tijdelijke vestiging is hiermee financieel neutraal. In 2025 bestaan de gerealiseerde kosten voornamelijk uit civieltechnische kosten, plankosten en rentekosten. De opbrengsten bestaan uit de verhuur van grond t.b.v. het AZC gerealiseerd en een bijdrage door het COA aan de civieltechnische kosten die o.a. ten behoeve van het AZC zijn gerealiseerd.

Ten gevolge van enerzijds prijsstijgingen van de civieltechnische kosten en anderzijds hogere verwachte opbrengsten op basis van actuele taxatie en een geoptimaliseerde verkaveling, is het resultaat ten opzichte van de grondexploitatie 2025 verbeterd.

In overeenstemming met BBV regelgeving inzake winstneming is er in 2017, 2019, 2020 en 2024 tussentijds winst genomen waardoor het geprognoseerd grondexploitieresultaat is afgenomen. Aangezien in enkele jaren de geprognoseerde grondopbrengsten naar beneden zijn bijgesteld, is in de jaren 2021, 2022 en 2023 een deel van de winstneming uit 2017 teruggestort. Over 2025 is door een verbetering van het resultaat en voortgang in de uitgifte wederom sprake van winstneming.

Hoogwaard bedrijventerrein fase 1 (actief)

In 2019 is de grondexploitatie Hoogwaard Bedrijventerrein fase 1 geopend. Het project bestaat uit een actief deel en facilitair deel. Het plan en de grondexploitatie gaan uit van:

- De aanleg van een nieuwe rondweg/ontsluitingsweg. Deze weg (Stoopweg) is inmiddels gereed en opgeleverd.

- De aanleg van een groene omzoming (gedeeltelijk) om het bedrijventerrein heen. De planontwikkeling hiervoor loopt en een deel is aangelegd.
- De realisatie van nieuwe uitgeefbare bedrijfskavels (door gemeente en Wako). Gereed.
- Een herstructurering/ herverkaveling van de bestaande terreinen van Wako en Spanbeton. Gereed.
- De verplaatsing van de kraanbaan door Spanbeton. Gereed.

De gemeente ontvangt een subsidie van de provincie voor dit project. In 2026 moet tot eindvaststelling worden gekomen voor de definitieve subsidie beschikking. Het resultaat van de grondexploitatie is min of meer ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar.

Euromarkt

Het project Euromarkt is de ontwikkeling woningen Euromarkt in Alphen aan de Rijn. De ontwikkeling omvat de bouw van 700 woningen waarvan 40% sociaal (waaronder het YTCA) 5.250 m² commercieel (waaronder 2.000m² behoefte van gezondheidszorg). Hiervoor is in 2025 een gronduitgifte contract en anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. De gemeente draagt zorg voor het woonrijp maken van deze grond. De uitgifte van de kavels is voorzien in de periode 2028 t/m 2030. Ook worden in deze periode de werkzaamheden ten behoeve van het bouw- en woonrijp uitgevoerd.

De in 2025 gemaakte kosten en opbrengsten omvatten voornamelijk plankosten en kostenverhaal.

Ten gevolge van een correctie in de boekwaarde is het resultaat ten opzichte van het openingen in 2025 verslechterd.

Edelhof

De grondexploitatie Edelhof is begin 2025 geopend. Het betreft herontwikkeling van de Scala-/Arenalocatie naar woningbouw. Het plan bestaat uit maximaal 190 appartementen waarvan de verdeling 15% sociale huurwoningen, 15% koopstarterswoningen, 52% goedkope & betaalbare koopwoningen en 18% vrije sector koopwoningen omvat. De TAM-IMRO is door het college vastgesteld (februari 2026) en de verwachting is dat dit in 3^e week april 2026 onherroepelijk wordt. Het schoolgebouw (Scala-college) & sporthal (Arena) is in zijn geheel gesloopt en de locatie zal begin juni 2026 bouwrijp zijn gemaakt. De aanbestedingsprocedure bevindt zich nu in het begin van de inschrijvingsfase en de betreffende leidraad (incl. bijlagen) wordt medio april 2026 aan de 3 geselecteerde marktpartijen beschikbaar gesteld. De bedoeling is om eind Q3 2026 de definitieve gunning te hebben en dat de Koop- & Realisatieovereenkomst tussen Gemeente en marktpartij in oktober 2026 door partijen kan worden ondertekend.

De verwachting is dat Q3 2027 wordt gestart met de bouwwerkzaamheden en dat de eerste woningen in Q4 2029 worden opgeleverd.

4.3.2 Grotere facilitaire exploitaties

Onderstaand volgt een korte beschrijving van de kostenverhaalsprojecten, die zijn vastgelegd in facilitaire exploitaties. Hierbij wordt tevens ingegaan op de belangrijkste ontwikkelingen in 2025 en verwachtingen voor 2026 e.v.

Torenpad Oost

Het project bevindt zich in een afrondende fase. Er zijn nog enkele discussies met de ontwikkelaar over de oplevering van de openbare ruimte. De mutaties hebben hoofdzakelijk betrekking op hogere plankosten als gevolg van een langere doorlooptijd. Het resultaat is daardoor iets afgenomen. Doel is het project in 2026 af te sluiten.

Torenpad West

Met een ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten voor de realisatie van een plan met maximaal 100 woningen. De ontwikkelaar heeft in 2021 het laatste deel van de exploitatiebijdrage voldaan (vergoeding plankosten conform contractafspraken). De gemeente maakt in dit project alleen nog plankosten vanuit een toetsende rol. Door uitloop van het project nemen de plankosten toe. Het resultaat van de grondexploitatie is daarmee iets afgenomen.

Waterrijk West

Het exploitatiegebied van het project Waterrijk–West is gelegen binnen de bebouwde kom van Boskoop. Het betreft een transformatie van agrarisch gebruik naar woningbouw. Het exploitatiegebied meet ca. 15ha. en binnen het plan zijn ca. 440 woningen voorzien. De ontwikkelaar voert voor eigen rekening en risico de ontwikkeling van het plan uit. De gemeente treedt faciliterend op en levert een bijdrage aan de planontwikkeling. Ook verwerft de gemeente gronden ten behoeve van sociale woningbouw en levert deze door.

De gerealiseerde kosten over 2024 hebben hoofdzakelijk betrekking op plankosten, tijdelijk beheer en rente. Er zijn geen opbrengsten gerealiseerd.

In 2026 levert de gemeente de resterende kavels ten behoeve van sociale woningbouw door en verhaalt zij plankosten. Ook brengt de gemeente de kosten voor bovenwijkse voorzieningen in rekening en vindt de afdracht hiervan aan de reserve plaats. De looptijd is met 1 jaar verlengd en eindigt eind 2026.

Ten opzichte van het MPG 2025 is het resultaat op contante waarde (licht) verbeterd door de langere looptijd.

Rijnpark 1 fase 1 (Koudekerk aan den Rijn)

In 2020 is het besluit genomen te stoppen met de ontwikkeling van Rijnpark als woningbouwplan. Met de ontwikkelaar is een vaststellingsovereenkomst overeengekomen. Hierin is ondermeer afgesproken dat de ontwikkelaar een bedrag betaalt ter vergoeding van gemaakte kosten. Deze vergoeding is afhankelijk van het onherroepelijk worden van een nieuw bestemmingsplan voor een bedrijfsbestemming van de locatie Rijnpark. Dit bestemmingsplan (incl. herstelbesluit) is inwerking getreden. Het is nu wachten op de behandeling van de bodemzaak. De gemeente is hierin afhankelijk van de Raad van Staate. Dit proces duurt erg lang. Naar verwachting wordt er in 2026 uitspraak gedaan.

Nadat de vaststellingsovereenkomst is uitgewerkt zal de grondexploitatie worden gesloten. Door de vertraging als gevolg van de beroepsprocedure is het resultaat van de grondexploitatie afgenomen (extra rentelasten).

De Pastorie (Koudekerk aan den Rijn)

De gemeente heeft een anterieure exploitatieovereenkomst (AEO) gesloten met Vibuprojectontwikkeling B.V. voor de ontwikkeling en realisatie van 24 vrije sector appartementen in Koudekerk aan de Rijn (achter de Dorpsstraat 55a–59). In de AEO zijn afspraken gemaakt over de door exploitant te betalen vergoedingen voor de gemeentelijke plankosten en een bijdrage aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen. De ontwikkeling kent een voor de gemeente neutraal resultaat.

Hoogewaard fase 1 facilitair

Zie voor een toelichting op dit project Hoogewaard fase 1 (actief), paragraaf 4.3.1.

Bentlanden II (Bentwijk te Benthuizen)

Het project Bentlanden II betreft de ontwikkeling van een woningbouwplan 'Bentwijk' in Benthuizen tussen de Heerewegh en de Bentwoudlaan. De gemeente ontwikkelt dit plan in samenwerking met WYWonen (voorheen Habeko) en GB Vastgoed BV als samenwerkende grondeigenaren en met Van Wijnen als ontwikkelaar van de locatie. De realisatie van het plan is inmiddels vergevorderd. In het plan zijn zo'n 200 woningen waarvan 54 sociaal gerealiseerd. Daarnaast heeft de gemeente zelf een nieuwe Brede School in het gebied ontwikkeld. De school is in 2024 in gebruik genomen. Het project verloopt voorspoedig en het resultaat van de grondexploitatie heeft zich positief ontwikkeld. Niet alle geraamde plankosten zijn noodzakelijk. Deze kosten zijn in de grondexploitatie verlaagd. Naar verwachting zal de openbare ruimte dit jaar worden terug geleverd aan de gemeente. Aan de oostzijde van het plan dient nog een geluidsscherm te worden gerealiseerd door één van de aangrenzende bedrijven. De gemeente heeft met dit bedrijf een vaststellingsovereenkomst. Doel is dat dit ook dit jaar wordt gerealiseerd.

Westvaartpark

Het exploitatiegebied van het project Westvaartpark is gelegen in Hazerswoude-Rijndijk en meet ca. 12,7 ha. Het exploitatiegebied wordt aan de Noordzijde begrensd door de lintbebouwing aan de Oude Rijn, aan de Oostzijde door de deels te verleggen Gemeneweg, aan de Zuidzijde door het spoor en aan de Westzijde door een perceel landbouwgrond. De gemeente heeft met ontwikkelaars, die binnen dit gebied grondposities hebben, een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten voor de realisatie van een bouwprogramma van ca. 375 woningen, waarvan ca. 25% in het sociale (huur)segment. Dit bouwprogramma, alsmede het openbaar gebied, zullen de ontwikkelaars voor eigen rekening en risico ontwikkelen. De gemeente verwerft gronden van Staatsbosbeheer, levert deze door aan de ontwikkelaar en pleegt (plan)kostenverhaal. De in 2025 gerealiseerde kosten hebben betrekking op plankosten en afdracht bovenwijkse voorzieningen. De gerealiseerde opbrengsten hebben betrekking op bijdrage bovenwijkse voorzieningen en plankostenverhaal.

In 2026 zal het restant van de te realiseren plankosten worden verhaald. In 2026 wordt de bijdrage aan de rotonde worden geïnd. Ook zullen in de jaren 2026 tot en met 2027 de resterende afdrachten Bovenwijkse Voorzieningen worden geïnd en afgedragen. In deze periode zal de gemeente de gebiedsontwikkeling faciliteren.

Ten opzichte van het MPG 2025 is het resultaat verslechterd als gevolg van de verlenging van de looptijd.

Rijnhaven–Oost facilitair

De gronden binnen Rijnhaven–Oost, die niet door middel van actief grondbeleid ontwikkeld worden en waarop bouwplannen mogelijk zijn, zijn opgenomen in twee facilitaire exploitaties:

- Facilitaire exploitatie Havenfront, die deel uitmaakt van het plangebied Havenfront en waarvoor samen met de grondexploitatie Havenfront de Rijkssubsidie Woningimpuls is aangevraagd en
- Facilitaire exploitatie Rijnhaven–Oost fase 1, waarin de overige delen van het facilitaire exploitatiegebied zijn opgenomen

Beide exploitaties zijn facilitair. De locatieontwikkeling, zijnde onder andere de verwerving van grond, het bouw- en woonrijp maken vindt plaats door en voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeentelijke rol beperkt zich tot het voeren van de planologische procedure en mogelijke ruimtelijke ingrepen gericht op de infrastructuur en openbare ruimte. Voor de gemeentelijke inzet betaalt de ontwikkelaar een exploitatiebijdrage. Deze exploitatiebijdrage bestaat uit een bijdrage in de gemeentelijke plankosten, wegnemen van hindercirkels en bijdrage aan de ingrepen in de openbare ruimte. De afspraken inzake de betaling van de exploitatiebijdrage, verdeling van taken en risico's worden vastgelegd in een anterieure (exploitatie)overeenkomst.

Voor het project Rijnhaven–oost geldt dat er gebruikt wordt gemaakt van afwijkende kaders ten aanzien van de Wro en Bro. Dit in verband met de bijzondere aard van het project en de toepassing van uitnodigingsplanologie in combinatie met een organische ontwikkelstrategie. Het bestemmingsplan en de kaders voor het gemeentelijke kostenverhaal zijn vormgegeven middels de Crisis- en herstelwet (Chw).

De ontwikkelstrategie biedt flexibiliteit ten aanzien van planologie en financiën. Middels het bestemmingsplan via de Chw hebben eigenaren de mogelijkheid om snel (zonder belemmeringen vanuit proces en procedures) de herontwikkeling en transformatie uit te voeren. Ten aanzien van het kostenverhaal geldt dat de gemeente meer flexibiliteit en vrijheid heeft om deze ook fasegewijs uit te voeren. Ten aanzien van de ruimtelijke ingrepen in de openbare ruimte geldt het principe dat de gemeente in principe pas de investeringen doet, op het moment waarop er zekerheid is op het kostenverhaal (in de vorm van voor- of anterieure overeenkomsten).

Facilitaire exploitatie Havenfront

De facilitaire exploitatie Havenfront is in 2021 geopend. In 2025 zijn kosten gerealiseerd ten behoeve van planontwikkeling en inrichting van de openbare ruimte. Ook zijn opbrengsten gerealiseerd ten gevolge van kostenverhaal.

Het kostenverhaal is bij de actualisatie van het MPG 2026 geactualiseerd, waarbij een inschatting is gemaakt van de verwachte bouwplannen en anterieur te verhalen kosten. Ten opzichte van het MPG 2025 is het resultaat verslechterd wat voortkomt uit een (administratieve) correctie van de boekwaarde van de (historisch) gerealiseerde kosten. Feitelijk is een deel van de (historische) kosten vanuit de facilitaire exploitatie Rijnhaven-Oost fase 1 doorbelast naar de facilitaire exploitatie Havenfront en de grondexploitatie Havenfront, waardoor de kosten naar rato van proportionaliteit aan de drie exploitaties binnen Rijnhaven-Oost zijn toebedeeld.

Facilitaire Rijnhaven-Oost fase 1

De facilitaire exploitatie Havenfront is in 2018 geopend. In 2025 zijn kosten gerealiseerd ten behoeve van planontwikkeling en inrichting van de openbare ruimte. Er zijn geen inkomsten gerealiseerd ten gevolge van kostenverhaal.

Het kostenverhaal is bij de actualisatie van het MPG 2026 geactualiseerd, waarbij een inschatting is gemaakt van de verwachte bouwplannen en anterieur te verhalen kosten. Ten opzichte van het MPG 2025 is het resultaat verbeterd wat voortkomt uit een (administratieve) correctie van de boekwaarde van de (historisch) gerealiseerde kosten. Feitelijk is een deel van de (historische) kosten vanuit de facilitaire exploitatie Rijnhaven-Oost fase 1 doorbelast naar de facilitaire exploitatie Havenfront en de grondexploitatie Havenfront, waardoor de kosten naar rato van proportionaliteit aan de drie exploitaties binnen Rijnhaven-Oost zijn toebedeeld.

Aarhof

Het project Aarhof heeft betrekking op de herontwikkeling van het huidige winkelcentrum waarbij het winkelcentrum wordt gemoderniseerd, woningen worden toegevoegd en een parkeervoorziening wordt gerealiseerd. In 2021 heeft de gemeente met de ontwikkelaar/eigenaar van de Aarhof een anterieure en koopovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst volgt de eerder gesloten intentieovereenkomst op.

In de anterieure en koopovereenkomst zijn o.a. afspraken gemaakt over het plankostenverhaal van de gemeentelijke inzet ter facilitering van het bouwplan. Ook is de gemeente voornemens een perceel te verkopen dat betrokken wordt in de ontwikkeling. De te hanteren verkoopprijs is vastgesteld door middel van een (onafhankelijke) taxatie. Deze taxatie is in 2023 door een taxatiecommissie uitgevoerd.

In 2025 hebben de gerealiseerde kosten betrekking op planontwikkeling en juridische procedures.

In 2026 worden de voor realisatie van het plan noodzakelijke procedures naar verwachting afgerond, waarna de grond geleverd kan worden. Ook worden dan de laatste termijnen van het kostenverhaal in rekening gebracht. Door planbegeleiding van de werkzaamheden m.b.n.t. de herontwikkeling van de Aarhof loopt de facilitaire exploitatie naar verwachting tot eind 2029.

Ten opzichte van het MPG 2025 is het resultaat licht verbeterd.

4.4 Afgesloten projecten

Kalverdans

In 2015 is een Anterieure Exploitatieovereenkomst gesloten met Hilva voor de realisatie van 10 vrije sectorkoopwoningen op het perceel Kalverdans 22 in Boskoop. In 2019 zijn gronden verkocht aan de ontwikkelaar. Het project is nu gereed. Daarmee kan de exploitatie worden afgesloten.

PCT terrein

In 2017 hebben de ontwikkelaar van het Pot- en Containerteelt Terrein (PCT) en de gemeente hun oorspronkelijke afspraken over de ontwikkeling van het PCT herzien in Boskoop. Het project is gereed en alle afspraken met de ontwikkelaar zijn afgewikkeld. Het project kan worden afgesloten.