

Raadsvoorstel

Team: Ruimtelijk Beleid	Portefeuillehouder: Roelant Bijderwieden
Onderwerp: Projecten Portfolio Grondzaken (PPG)	
Openbaar: Ja	Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? Nee Is hiermee een toezegging afgedaan? Nee
Zaaknummer: 2025-0042043	Fatale termijn: De projectenportfolio beschrijft de stand van de projecten per 31/12/24. De betreffende stand is ook verwerkt in de Jaarstukken 2024. Het vaststellen van het portfolio hoort daarmee plaats te vinden voor het vaststellen van de Jaarstukken 2024. In het uiterste geval is dit te realiseren in de volgorde van de agenda tijdens de besluitvormende vergadering van de gemeenteraad.
Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders	Planning: 13 mei 2025
PFO:	PFO Roelant Bijderwieden, d.d. 6 mei 2025

Bijlagen

1. Bijlage 1 - OPENBAAR - Project Portfolio Grondzaken 2025
2. Bijlage 2 - GEHEIM - Bijlagen Project Portfolio Grondzaken 2025 **(ter inzage bij de griffie)**
3. Bijlage 3 - GEHEIM - Project Portfolio Grondzaken 2025 - volledige document **(ter inzage bij de griffie)**

Onderwerp

Projecten Portfolio Grondzaken (PPG).

Beslispunt

1. De Projecten Portfolio Grondzaken (inclusief de geactualiseerde grondexploitaties) vast te stellen.

Samenvatting voor de raad:

Het Projectenportfolio grondzaken stelt de gemeenteraad beter in staat om invulling te geven aan haar controlerende taak in relatie tot grondzaken. Door de toename van het aantal projecten wordt dit steeds relevanter. Tot op heden vond verantwoording over grondexploitaties en grondexploitaties in voorbereiding impliciet plaats via de jaarrekening. Aangaande anterieure overeenkomsten was er geen sprake van cyclische verantwoording. Zo nodig kunnen via het projectenportfolio ook voorgestelde wijziging van de inhoudelijke kaders aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

In dit portfolio is daar overigens geen sprake van. De financiële stand van zaken is uitgewerkt binnen de inhoudelijke kaders van de vastgestelde grondexploitaties.

Inleiding

Er is de afgelopen jaren naar aanleiding van het Rekenkamerrapport *Onderzoek sturen op grote projecten (2020)* veel gesproken over sturing op projecten. Mede als gevolg van de Koers 2030 neemt het aantal projecten toe waardoor het belang van sturing verder toeneemt. Dit is zeker ook het geval voor projecten gerelateerd aan grondzaken.

De kaderstelling vanuit de gemeenteraad vindt plaats bij het openen van grondexploitaties. Het controleren van de voortgang kan vormgegeven worden vanuit de beschikbare informatie bij de jaarrekening. Voor dit laatste was tot op heden beperkt informatie voorhanden.

Het portfolio grondzaken geeft de raad meer inzicht in de voortgang van projecten, daarnaast geeft het de mogelijkheid om zo nodig (eenvoudig) inhoudelijke kaders aan te passen.

Beoogd effect

Het geven van een helder inzicht aan de gemeenteraad in de (financiële) actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties (in voorbereiding). Door actualisatie kan, waar nodig en mogelijk, tijdig worden bijgestuurd.

Het geven van een onderbouwing van de resultaten ter verantwoording richting de accountant.

Besluitvorming leidt tot vaststelling van de uitgangspunten voor de grondexploitaties en de daaruit voortvloeiende financiële resultaten. Deze zijn verantwoord in de paragraaf grondbeleid in de jaarstukken 2024.

Argumenten

1.1 Expliciet besluit

Tot en met de Jaarrekening 2023 vond er geen expliciete vaststelling plaats van de grondexploitaties in het proces van de jaarrekening door de gemeenteraad. Dit vond impliciet plaats via de paragraaf grondbeleid, waarin de stand van de grondexploitaties is opgenomen. Door het PPG wordt dit een expliciet besluit, wat de controlerende rol (en zo nodig ook de kaderstellende rol) van de gemeenteraad op het gebied van het grondbeleid versterkt. Het gevolg van dit expliciete besluit is ook dat de controle van de accountant vereenvoudigd wordt, omdat het duidelijk is waarop de uitwerking in de jaarrekening is gebaseerd.

1.2 Geen wijzigingen in de inhoudelijke kaders

Het projectenportfolio bevat een drietal grondexploitaties (Stationspark II & III, Groen van Prinsterer), drie grondexploitaties in voorbereiding (Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht, de Driehoek en

Noord) en diverse private ontwikkelingen. De opgestelde rapportage geeft geen aanleiding om de inhoudelijke kaders die gelden ten aanzien van deze projecten bij te stellen.

1.3 Financiële verschillen

Ondanks het handhaven van de inhoudelijke kaders ontstaan er financiële verschillen bij de uitvoering. Dit heeft verschillende oorzaken. De werkzaamheden worden efficiënter uitgevoerd dan van tevoren gedacht, danwel er doen zich onverwachte omstandigheden voor waardoor er meer kosten gemaakt moeten worden. Dit betreft inhoudelijke verschillen. Het kan echter ook zo zijn dat er rekenkundige verschillen ontstaan. Denk hierbij aan andere verwachtingen omtrent de rentestanden en / of inflatie. Ook aanpassingen in de verwachtingen omtrent toekomstige opbrengsten werken sterk door.

Kanttekeningen / Risico's

1.1 Kanttekening - Afbakening projecten

In het portfolio zijn de projecten via twee lijnen afgebakend. Allereerst zijn alleen projecten in relatie tot grondzaken opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat er sprake is van een iets engere scope dan bij de paragraaf Grote projecten.

Ten tweede hebben we alleen de projecten opgenomen met een officiële status (op 31/12/2024). In concreto zijn dit grondexploitaties in uitvoering (BIE's), grondexploitaties in voorbereiding (IVA) en private ontwikkelingen waarover een overeenkomst is gesloten (anterieure overeenkomst).

Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat het Watertorenterrein niet is opgenomen. Net als potentiële projecten die nog in de initiatieffase zitten en waarbij het feitelijk nog een vraag is of dat er daadwerkelijk een project ontstaat.

1.2 Kanttekening - Opstap naar Meerjarenprogramma Grondzaken (MPG)

Het projectenportfolio vormt een eerste stap richting een volledig Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG). In het portfolio ligt de nadruk op de afzonderlijke projecten. Deze rapportage legt daarmee de basis voor een robuust MPG, waarin het totaalbeeld centraal staat.

Het MPG laat zien in hoeverre de lopende projecten bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van grondzaken. Denk aan vragen als: hoeveel woningen of vierkante meters bedrijventerrein worden daadwerkelijk gerealiseerd, en ligt dat op schema? Gebruiken we onze grondposities efficiënt?

Daarnaast biedt het MPG sturingsinformatie voor gebiedsontwikkeling. Moeten we bijvoorbeeld extra grondposities verwerven? Welke ontwikkelstrategie past bij onze lange termijn doelen? En welke keuzes en prioriteiten zijn nodig om ambities daadwerkelijk te realiseren?

Het MPG verbindt daarmee ruimtelijke, financiële en maatschappelijke doelstellingen. Het biedt niet alleen inzicht in prestaties en planning, maar ook in risico's en de financiële weerbaarheid van de grondportefeuille. Bovendien helpt het bij het onderbouwen van keuzes over investeringen, fasering en prioritering.

1.3 Kanttekening - Stand per 31/12/24

Het projectenportfolio beschrijft de stand van het project per 31/12/2024. Dit omdat het projectenportfolio de specificatie betreft van de in de jaarrekening opgenomen stand. Dit heeft tot gevolg dat de meest recente ontwikkelingen aangaande een project nog niet zijn opgenomen. Het duidelijkste voorbeeld hiervan betreft het voorbereidingsbudget BHS. Het college heeft ondertussen voorgesteld de grondexploitatie Maaslaan te openen en losse voorbereidingsbudgetten voor de Middeldiepstraat en de Valkweg ter beschikking te stellen.

Financiën

Het besluit heeft geen directe financiële consequenties tot gevolg. De financiële effecten vanuit het Portfolio grondzaken zijn verwerkt in de (concept) Jaarstukken 2024.

De financiële aanpassingen in de grondexploitaties zullen in de Begroting 2025 worden verwerkt via Voorjaarsnota 2025.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

Gemeentewet, artikel 169 lid 2

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Inclusiviteit

Niet van toepassing

**Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t.
voorgesteld raadsbesluit**

Niet van toepassing

Communicatie / Participatie

Niet van toepassing

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)

Niet van toepassing

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

Niet van toepassing

Eerdere besluitvorming

Vaststelling Handvest Actieve Informatieplicht 2023 - Raadsvoorstel

Concept raadsbesluit

Zaaknummer: **2025-0042043**

Onderwerp:

Projecten Portfolio Grondzaken (PPG)

De raad van de gemeente Sliedrecht; gezien het voorstel van
burgemeester en wethouders d.d. 13 mei 2025;

Besluit

1. De Projecten Portfolio Grondzaken (inclusief de geactualiseerde grondexploitaties) vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht op 1 juli 2025

De griffier,

De voorzitter,

mr. R.P.A. van Aalst

mr. drs. J.M. de Vries



Projecten Portfolio Grondzaken (PPG)

Gemeente Sliedrecht





Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
2	Uitgangspunten en beleidskader	2
2.1	Uitgangspunten actualisatie grondexploitaties	2
2.2	Nota grondbeleid & nota kostenverhaal	2
3	Financiële paragraaf grondexploitaties	4
3.1	Verloop boekwaarde grondexploitaties.....	4
3.2	Winst- en verliesnemingen	4
3.3	Prognose grondexploitaties	5
3.4	Resultaat grondexploitaties	5
4	Grondexploitaties (bouwgronden in exploitatie)	6
4.1	Stationspark II	7
4.2	Stationspark III	9
4.3	Groen van Prinsterer.....	11
5	Grondexploitaties in voorbereiding	13
5.1	Maaslaan (BHS).....	14
5.2	Middeldiepstraat (BHS)	16
5.3	Valkweg (BHS)	18
5.4	De Driehoek.....	20
5.5	Sliedrecht-Noord	22
6	Private ontwikkelingen	24
6.1	Baanhoek 63	25
6.2	Baanhoek 161	26
6.3	Baanhoek 471	27
6.4	Baanhoek-West	28
6.5	Oranjestraat 7	29
6.6	Wilhelminakwartier	30
7	Totaalkaart projectlocaties	31
8	Bijlagen.....	32
8.1	Dashboard Stationspark II	33
8.2	Dashboard Stationspark III	34
8.3	Dashboard Groen van Prinsterer.....	35
8.4	Dashboard Maaslaan (BHS).....	36
8.5	Dashboard Middeldiepstraat (BHS)	37
8.6	Dashboard Valkweg (BHS)	38
8.7	Dashboard De Driehoek.....	39
8.8	Dashboard Sliedrecht-Noord	40



1 Inleiding

Het Projecten Portfolio Grondzaken (hierna PPG) geeft een actueel en integraal beeld van de financiële positie en voortgang van de gemeentelijke grondontwikkelingen. Het overzicht omvat alle projecten waarin de gemeente Sliedrecht een rol speelt via actief of faciliterend grondbeleid. Met dit document wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de mate waarin gebiedsontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke ambities én wat daarvan de financiële consequenties zijn.

De financiële gegevens in het PPG zijn geactualiseerd op basis van de meest recente uitgangspunten, ramingen en parameters. Daarbij is onder andere gekeken naar bijgestelde programma's, gewijzigde kosten- en opbrengstenramingen, aangepaste faseringen en het verloop van boekwaarden en resultaten. Deze actualisaties vormen een onderbouwing voor de jaarstukken 2024 en geven input voor de begroting 2026.

Het PPG maakt onderscheid tussen drie typen projecten:

- grondexploitaties: projecten waarbij de gemeente zelf verantwoordelijk is voor verwerving, voorbereiding en uitgifte van gronden;
- grondexploitaties in voorbereiding: gemeentelijke initiatieven in de planvoorbereidingsfase, waarvoor een voorbereidingsbudget is verstrekt;
- private ontwikkelingen: ontwikkelingen waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten met een derde partij en die zich veelal in de realisatiefase bevinden.

Voor alle projecten wordt per locatie ingegaan op het ontwikkeldoel, de maatschappelijke waarde, de voortgang en de financiële resultaten. De gemeentelijke grondexploitaties en gemeentelijke initiatieven in de planvoorbereidingsfase zijn bovendien voorzien van een visueel dashboard in de bijlagen. De dashboards zijn opgebouwd volgens het GOTIK-model (Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit) en bieden beknopt inzicht in de kerngegevens en de actuele status. Op deze dashboards in de bijlagen is door het college geheimhouding gelegd ter bescherming van de financieel economische belangen van de gemeente.

Met dit PPG wordt op gestructureerde en toegankelijke wijze inzicht gegeven in de uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid. Het ondersteunt de gemeenteraad bij het sturen op inhoud en financiën binnen de ruimtelijke opgaven van Sliedrecht.



2 Uitgangspunten en beleidskader

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en het beleidskader voor het PPG uiteengezet. Allereerst wordt ingegaan op de parameters die ten grondslag liggen aan de actualisatie van de grondexploitaties. Hierbij wordt aandacht besteed aan kosten- en opbrengstenstijgingen, fasering en rente. Deze uitgangspunten dienen als basis voor de actualisering van de grondexploitatie en dus de jaarstukken 2024.

De Nota Grondbeleid en de Nota Kostenverhaal vormen het beleidskader voor het grondbedrijf binnen de gemeente Sliedrecht. Dit portfolio legt de verbinding met de planning- en controlcyclus van de gemeente. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt wat het grondbeleid, in combinatie met de financiën, betekent voor de gemeentelijke organisatie, zowel op korte als lange termijn. Dit inzicht ondersteunt de gemeenteraad bij het bewaken en beoordelen van de voortgang van de verschillende projecten.

2.1 Uitgangspunten actualisatie grondexploitaties

In onderstaande tabel worden de parameters weergegeven die zijn gehanteerd om de grondexploitaties te actualiseren. Met als beoogd effect het gemeentelijk grondbedrijf zodanig in te richten dat de prognoses en verwachtingen realistisch en haalbaar zijn.

	2025	2026	2027	2028 e.v.
Opbrengstenstijging	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging	4,8%	3,5%	3,5%	2,0%
Rente	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%

Tabel 1; parameters grondexploitaties

Kosten- en opbrengstenstijging

Jaarlijks wordt door adviesbureau Metafoor de 'Outlook Grondexploitaties' gepubliceerd. Dit rapport geeft richting aan het inschatten van kosten- en opbrengstenparameters binnen grondexploitaties. Voor de jaarstukken 2024 zijn de parameters voor de kosten- en opbrengstenstijging gebaseerd op de 'Outlook Grondexploitaties 2025'. Hierbij is voor de opbrengstenstijging uitgegaan van de ondergrens van de bandbreedte voor grondopbrengsten (voorzichtigheidsprincipe), terwijl voor de kostenstijging het gemiddelde van de woningbouwkosten is toegepast.

De prognose laat zien dat lonen blijven stijgen en materiaalkosten weliswaar hoog blijven, maar tekenen van stabilisatie vertonen. Dit betekent dat veel kostenposten op de korte termijn sterker stijgen dan gemiddeld, maar op de middellange termijn naar een gematigder en stabielere niveau bewegen. Deze ontwikkeling onderstreept het belang van het zorgvuldig actualiseren van grondexploitaties op basis van realistische en actuele kengetallen.

Toe te rekenen rente

Conform de Besluit, Begroting en Verantwoording-regelgeving (hierna; BBV) wordt de rekenrente enkel gebaseerd op de werkelijke rente op vreemd vermogen (gewogen gemiddelde rente op portefeuille-niveau). Er is geen sprake van projectfinanciering. De toe te rekenen rente is bepaald op 0,01%.

Disconteringsvoet

De eindwaarden worden contant gemaakt op basis van een disconteringsvoet van jaarlijks 2% conform de BBV-regelgeving. De contante waarde van de (kasstromen van de) toekomstige baten en lasten van grondexploitaties is van belang voor het bepalen van de te treffen verliesvoorziening. Omdat er geen markt is voor grondexploitaties (gemeenten zijn in principe de enige partij die dit uitvoeren), is er geen disconteringsvoet beschikbaar vanuit de markt. Daarom is door de commissie BBV middels een stellige uitspraak in de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' (2019) de disconteringsvoet gesteld op 2%, zijnde het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. De gemeente hoeft hier dus geen eigen inschatting van te maken.

2.2 Nota grondbeleid & nota kostenverhaal

De gemeente Sliedrecht heeft verschillende ruimtelijke opgaven. Deze opgaven zijn uitgewerkt in gebiedsontwikkelingen die zijn opgenomen in ruimtelijk beleid zoals de Omgevingsvisie en het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing. Waar het ruimtelijk beleid zich richt op maatschappelijke opgaven en de verdeling van ruimte, gaat grondbeleid over de ontwikkeling en realisatie van die ruimte.



In de Nota Grondbeleid worden twee vormen van grondbeleid beschreven: actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid.

Bij actief grondbeleid is de te ontwikkelen grond eigendom van de gemeente. Deze grond kan door de gemeente worden verworven via verschillende instrumenten zoals beschreven in de Nota Grondbeleid. Het kan ook zo zijn dat de grond om historische redenen eigendom is van de gemeente. De gemeente draagt bij deze vorm van beleid het economische risico van de ontwikkeling, wat wordt vertaald in de grondexploitatie. De grondexploitatie is de financiële vertaling van de kosten voor het bouwrijp maken van de grond en de opbrengsten van de verkoop van de bouwrijpe grond, oftewel de uitgifteprijs.

Bij faciliterend grondbeleid is de te ontwikkelen grond eigendom van een private partij, die zelf verantwoordelijk is voor het bouwrijp maken van de grond. De rol van de gemeente is hierbij enkel kaderstellend en toetsend. De gemeentelijke kosten voor deze rol worden verhaald op de betreffende initiatiefnemer, zoals beschreven in de nota Kostenverhaal 2024.

De keuze tussen actief of faciliterend grondbeleid hangt af van de eigendomssituatie en, vooral, van de rol die de gemeente wil nemen in het betreffende project. Hierbij zijn regie/zeggenschap, rendement/risico en kennis/capaciteit belangrijke factoren om te bepalen welke regierol de gemeente op zich neemt. In de Nota Grondbeleid zijn de regierollen "ontwikkelen", "regisseren" en "faciliteren" nader uitgewerkt. De keuze van de regierol beïnvloedt of het project een actieve grondexploitatie of een private ontwikkeling wordt.



3 Financiële paragraaf grondexploitaties

Een grondexploitatie is de financiële vertaling van een ruimtelijk plan. Het is een overzicht van kosten en opbrengsten van de productie van bouw- en woonrijpe grond, uitgezet in de tijd (fasering). Hierbij wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen en rentetoerekening.

Onder deze categorie, bouwgrond in exploitatie, vallen de gronden in eigendom van de gemeente Sliedrecht waarvoor de gemeenteraad een grondexploitatie(begroting) heeft vastgesteld. Het betreffen gronden die zich in een transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd.

De grondexploitatie heeft gedurende de looptijd van het plan verschillende functies. Tijdens de fase van planvoorbereiding is het vooral een instrument voor het berekenen van de financiële gevolgen en het beoordelen van de haalbaarheid van het voorgenomen plan. Tijdens de fase van de planuitvoering is de grondexploitatie vooral een instrument voor het bewaken van de uitvoering.

In dit hoofdstuk worden de financiën van de gemeentelijke grondexploitatieportfolio op hoofdlijnen in beeld gebracht.

3.1 Verloop boekwaarde grondexploitaties

De boekwaarde weerspiegelt het totale bedrag van de reeds gemaakte kosten en opbrengsten op de peildatum. Bij een positieve boekwaarde zijn de gerealiseerde opbrengsten hoger dan de gemaakte kosten. Omgekeerd, bij een negatieve boekwaarde, zijn de gemaakte kosten hoger dan de gerealiseerde opbrengsten.

Uit de onderstaande tabel blijkt dat de totale boekwaarde per ultimo 2024, oftewel het geïnvesteerde vermogen in de actieve grondexploitaties, circa €2.777.000 (negatief) bedraagt. Dit vertegenwoordigt een stijging van afgerond 26% ten opzichte van de boekwaarde per ultimo 2023. In 2024 is voor circa €602.000 aan kosten gemaakt en is voor circa €32.000 aan opbrengsten gerealiseerd.

Grondexploitatie	Boekwaarde per 31-12-2023	Gerealiseerd in 2024		Boekwaarde per 31-12-2024
		Kosten	Opbrengsten	
Stationspark II	€ 1.171.862	€ -634.832	€ 22.198	€ 559.228
Stationspark III	€ -3.378.299	€ 231.422	€ 9.574	€ -3.137.303
Groen van Prinsterer	€ -	€ -198.504	€ -	€ -198.504
Totaal	€ -2.206.437	€ -601.914	€ 31.772	€ -2.776.579
Stijging boekwaarde				26%

Tabel 2; boekwaarde grondexploitaties

3.2 Winst- en verliesnemingen

Volgens de regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) wordt de winstneming bepaald door middel van de 'percentage of completion'-methode. Hierbij wordt een deel van het verwachte eindresultaat tussentijds als winst genomen naar ratio van de reeds gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. Deze tussentijdse winst wordt gedoteerd aan de algemene reserve.

In 2024 is een bedrag van €445.000 aan winst genomen. Deze winstneming heeft in zijn geheel betrekking op de grondexploitatie Stationspark II. Inclusief deze winstneming (die de boekwaarde verhoogt) laat het verloop van de boekwaarde het volgende beeld zien.

Grondexploitatie	Boekwaarde per 31-12-2023	Gerealiseerd in 2024		Boekwaarde per 31-12-2024	Winstnemingen 2024	Boekwaarde per 31-12-2024
		Kosten	Opbrengsten			
Stationspark II	€ 1.171.862	€ -634.832	€ 22.198	€ 559.228	€ -445.000	€ 114.228
Stationspark III	€ -3.378.299	€ 231.422	€ 9.574	€ -3.137.303	€ -	€ -3.137.303
Groen van Prinsterer	€ -	€ -198.504	€ -	€ -198.504	€ -	€ -198.504
Totaal	€ -2.206.437	€ -601.914	€ 31.772	€ -2.776.579	€ -445.000	€ -3.221.579

Tabel 3; verloop boekwaarde inclusief winstnemingen



Voor grondexploitaties waarvan het resultaat naar verwachting negatief is, waarbij de kosten de opbrengsten overstijgen, moet een verliesvoorziening worden getroffen. Deze verliesvoorziening wordt ten laste van de algemene reserve gebracht. Jaarlijks wordt bij de het opmaken van de jaarstukken opnieuw beoordeeld of de grond moet worden afgewaardeerd en een verliesvoorziening moet worden getroffen. De gemeente Sliedrecht heeft geen lopende grondexploitaties met een verwacht negatief resultaat, waardoor er in de jaarstukken 2024 geen verliesvoorziening nodig is.

3.3 Prognose grondexploitaties

In onderstaande tabel zijn naast de boekwaarden per ultimo 2024 ook de nog te realiseren kosten en opbrengsten opgenomen. Met het verwachte resterende resultaat op eindwaarde (dus exclusief reeds genomen winsten en inclusief indexering en rente) als sluitstuk.

Grondexploitatie	Boekwaarde per 31-12-2024	Nog te realiseren			Nominaal resultaat	Verwachte eindwaarde	Verwacht eindjaar
		Kosten	Opbrengsten	Totaal			
Stationspark II	€ 114.228	€ -83.480	€ -	€ -83.480	€ 30.748	€ 26.057	2025
Stationspark III	€ -3.137.303	€ -9.420.312	€ 25.359.795	€ 15.939.483	€ 12.802.180	€ 12.801.922	2029
Groen van Prinsterer	€ -198.504	€ -635.789	€ 845.969	€ 210.180	€ 11.676	€ 11.699	2027
Totaal	€ -3.221.579	€ -10.139.581	€ 26.205.764	€ 16.066.183	€ 12.844.604	€ 12.839.678	

Tabel 4; verwachte eindwaarde grondexploitaties

Uit deze gegevens kan worden afgeleid dat:

- de waardering van alle grondexploitaties per ultimo 2024 circa minus €3.222.000 (dus de gemaakte kosten zijn hoger dan de gerealiseerde opbrengsten) bedraagt en is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties per ultimo 2024 (dit is de beste inschatting op het moment van actualiseren, omgeven door de nodige aannames en veronderstellingen);
- alle gemeentelijke grondexploitaties tezamen nog circa €26.206.000 aan opbrengsten moeten realiseren;
- naast het realiseren van opbrengsten investeringen nodig zijn om de boekwaarde van de huidige actieve projecten terug te verdienen. Om de grondexploitaties af te ronden, moet nog circa €10.140.000 aan kosten worden gemaakt;
- het verwachte resterende resultaat op eindwaarde (dus exclusief reeds genomen winsten en inclusief indexering en rente) voor alle grondexploitaties tezamen circa €12.840.000 (boekwaarde per ultimo 2024 plus de nog te verwachte lasten minus de nog te verwachte opbrengsten) bedraagt. Er wordt de komende jaren dus een positief resultaat op eindwaarde verwacht.

3.4 Resultaat grondexploitaties

Het totale resultaat (op eindwaarde) van de grondexploitatieportefeuille ziet er als volgt uit:

- het verwachte resterende resultaat (circa €12.840.000) + de reeds getroffen verliesvoorziening (€0) = het winstpotentieel (€12.840.000);
- het winstpotentieel (ofwel de nog te nemen toekomstige winsten) + het totaal aan reeds gerealiseerde tussentijdse winstnemingen tot en met 2024 (€445.000) = het totaal verwachte resultaat (circa €13.285.000).

In de onderstaande tabel wordt dit uitgewerkt per grondexploitatie. Deze wordt tevens vergeleken met de resultaten zoals opgenomen in de jaarstukken 2023. In hoofdstuk 4 worden deze verschillen per grondexploitatie toegelicht.

Grondexploitatie	Verwachte EW jaarstukken 2024	Tussentijdse winstnemingen t/m 2024	Totaal resultaat (EW) jaarstukken 2024	Totaal resultaat (EW) jaarstukken 2023	Delta
Stationspark II	€ 26.057	€ 445.000	€ 471.057	€ 65.926	€ 405.131
Stationspark III	€ 12.801.922	€ -	€ 12.801.922	€ 12.603.465	€ 198.457
Groen van Prinsterer	€ 11.699	€ -	€ 11.699	€ -	€ 11.699
Totaal	€ 12.839.678	€ 445.000	€ 13.284.678	€ 12.669.391	€ 615.287

Tabel 5; totale resultaat per grondexploitatie



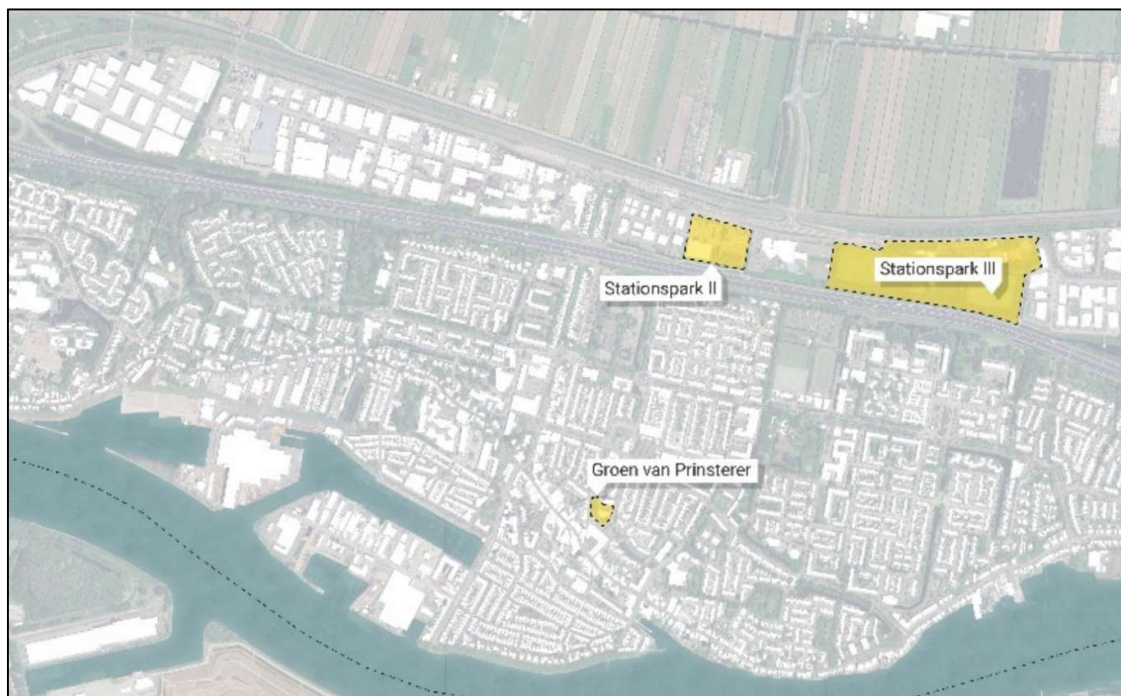
4 Grondexploitaties (bouwgronden in exploitatie)

De grondexploitaties worden in het kader van de jaarstukken jaarlijks herzien. Er wordt inzicht gegeven in de gerealiseerde en de nog te realiseren kosten en opbrengsten en tevens wordt een prognose gegeven voor het eindresultaat. De raad besluit over de uitkomsten van deze herziening door middel van het vaststellen van het PPG. De resultaten van het PPG zijn verwerkt in de jaarstukken 2024 en dienen mede als toelichting op deze jaarstukken. Eventuele benodigde bijstellingen worden meegenomen bij het opstellen van de begroting 2026.

In dit hoofdstuk worden alle lopende grondexploitaties toegelicht. Per grondexploitatie wordt inzicht gegeven in:

- het projectdoel;
- algemene projectgegevens van de grondexploitatie, die verduidelijken wat er precies ontwikkeld wordt;
- de maatschappelijke waarden;
- de voortgang, om aan te geven in welke fase het project zich bevindt en wat het toekomstbeeld laat zien;
- het financiële overzicht van de laatste herziening bij de jaarstukken, waarbij de eindwaarde per ultimo 2024 wordt vergeleken met de eindwaarde per ultimo 2023. Hierbij wordt rekening gehouden met bijgestelde kosten- en opbrengstenramingen en fasering, veranderde parameters en geactualiseerde programma's.

Daarnaast is voor elke afzonderlijke grondexploitatie een dashboard opgenomen in de bijlagen. In onderstaande figuur worden alle lopende grondexploitaties van de gemeente Sliedrecht weergegeven.



Figuur 1; lopende grondexploitaties gemeente Sliedrecht

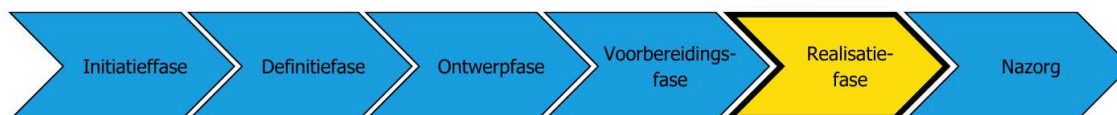


4.1 Stationspark II

Bedrijventerrein Stationspark II biedt ruimte aan nieuwe kantoren in Sliedrecht. De kavels zijn inmiddels ingericht en grotendeels bebouwd met moderne kantoorruimten. Op dit moment wordt gewerkt aan de afronding van de openbare ruimte. Stationspark II ligt tussen de spoorzone en de A15, direct naast Stationspark I. Met dit terrein faciliteert de gemeente Sliedrecht de groei van nieuwe en bestaande bedrijven. Alle vier de gemeentelijke kavels zijn verkocht en vrijwel volledig in gebruik genomen. Verschillende organisaties hebben hun intrek genomen en zijn inmiddels gestart met hun bedrijfsactiviteiten.

Projectgegevens

Startjaar grondexploitatie:	2018
Verwacht eindjaar grondexploitatie:	2025
Fase:	realisatiefase



Programma

Netto exploitatiegebied:	26.948 m ²
Programma Bedrijven:	10.968 m ² uitgeefbaar bedrijventerrein

Maatschappelijke waarden

Stationspark II is meer dan alleen een verzameling kantoren; het is een bedrijventerrein met oog voor toekomstbestendige, "vitale" werklocaties die van essentieel belang zijn voor een goed ondernemingsklimaat. Als strategische locatie draagt Stationspark II door slim ruimtegebruik bij aan zowel economische als ruimtelijke beleidsdoelen, met bijzondere aandacht voor het creëren van bedrijvigheid die de bredere maatschappelijke doelstellingen ondersteunt.

Stand van zaken

De grondexploitatie Stationspark II bevindt zich in de afrondende fase. De werkzaamheden zijn bijna afgerond, met de verwachting dat deze exploitatie per ultimo 2025 kan worden afgesloten. Afgelopen jaar is gewerkt aan de verdere inrichting van de openbare ruimte, waarvan wordt verwacht dat dit in 2025 volledig is afgerond.

Visueel



Figuur 2; verbeelding/plangrenzen



Resultaat

Het verloop van het verwachte resultaat (eindwaarde) laat het volgende beeld zien:

	Jaarstukken 2023	Jaarstukken 2024
Datum	31-12-2023	31-12-2024
Verwachte eindresultaat	€ 65.926	€ 26.057
Verwachte eindjaar	2025	2025

Tabel 6; verloop resultaat Stationspark II

In vergelijking met het voorgaande jaar is het verwachte eindresultaat afgenomen met circa €40.000. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- lagere saneringskosten voor PFAS-houdende grond (+ circa €358.000);
- een actualisatie van de raming van de plankosten (+ circa €50.000);
- een tussentijdse winstneming (- circa €445.000).

Het saldo van de tot dusver gerealiseerde tussentijdse winstnemingen, per ultimo 2024, bedraagt €445.000. Het saldo van de toekomstige winstnemingen bedraagt naar verwachting circa €26.000. Dit betekent voor dit project een totaal verwacht positief resultaat (op eindwaarde) van circa €471.000.

Het dashboard Stationspark II in bijlage 8.1 biedt een uitgebreide toelichting op het project en de financiële resultaten.

4.2 Stationspark III

Op de locatie Stationspark III wordt de ontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk gemaakt. De locatie bevindt zich aan de Sportlaan, in het noorden van Sliedrecht, tussen de A15 en de spoorlijn. In de huidige situatie bevinden zich op het terrein sportvelden en een parkeerplaats. Door deze sportvelden te verplaatsen naar de nieuw te ontwikkelen locatie Sliedrecht Buiten, ten noorden van Stationspark III, ontstaat er ruimte voor de realisatie van het bedrijventerrein.

Projectgegevens

Startjaar grondexploitatie: 2022
Verwacht eindjaar grondexploitatie: 2029
Fase: voorbereidingsfase



Programma

Netto exploitatiegebied: 112.272 m²
Programma Bedrijven: 68.163 m² uitgeefbaar bedrijventerrein

Maatschappelijke waarden

Stationspark III is meer dan alleen een verzameling bedrijven; het is een bedrijventerrein dat zich richt op toekomstbestendige, "vitale" werklocaties, die van essentieel belang zijn voor een goed ondernemingsklimaat. Stationspark III speelt een rol bij het voorzien in de lokale behoefte aan groei en de vervangingsvraag als locatie voor kleinschalige lokale en regionale bedrijvigheid.

Stand van zaken

De ontwikkelingen voor Stationspark III zijn sterk afhankelijk van de ontwikkelingen van Sliedrecht Buiten. Pas wanneer deze ontwikkeling voltooid is, kan worden begonnen met de realisatie van Stationspark III. Op dit moment wordt er geen wijziging in de planning voorzien, waarbij de laatste grondverkoop gepland staan voor 2029.

Visueel



Figuur 3; verbeelding/plangrenzen



Resultaat

Het verloop van het verwachte resultaat (eindwaarde) laat het volgende beeld zien:

	Jaarstukken 2023	Jaarstukken 2024
Datum	31-12-2023	31-12-2024
Verwachte eindresultaat	€ 12.603.465	€ 12.801.922
Verwachte eindjaar	2029	2029

Tabel 7; verloop resultaat Stationspark III

In vergelijking met het voorgaande jaar is het verwachte eindresultaat toegenomen met circa €198.000. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- indexatie van 2% van de grondprijzen (+ circa €130.000);
- rentevoordeel (+ circa €150.000), rentepercentage in afstemming met accountant aangepast naar rekenrente;
- overgeboekte gronden van Stationspark III naar Sliedrecht Buiten (+ circa €500.000);
- indexatie van civiele werkzaamheden conform GWW-index (- circa €550.000);
- een actualisatie van de raming van de plankosten (- circa €35.000).

Het saldo van de tot dusver gerealiseerde tussentijdse winstnemingen, per ultimo 2024, bedraagt €0. Dit betekent voor dit project een totaal verwacht positief resultaat (op eindwaarde) van €12.802.000.

Het dashboard Stationspark III in bijlage 7.3 biedt een uitgebreide toelichting op het project en de financiële resultaten.



4.3 Groen van Prinsterer

De locatie Groen van Prinsterer betreft de herontwikkeling van de voormalige Groen van Prinstererschool in Sliedrecht. Het plan omvat de sloop van het schoolgebouw om ruimte te maken voor woningbouw. In 2022 heeft de gemeenteraad kaders vastgesteld voor het ontwikkelscenario. Vervolgens is het stedenbouwkundig kader voor deze herontwikkeling uitgewerkt, wat samen met de grondexploitatie in 2024 is vastgesteld.

Projectgegevens

Startjaar grondexploitatie:	2024
Verwacht eindjaar grondexploitatie:	2027
Fase:	voorbereidingsfase



Programma

Netto exploitatiegebied:	2.510 m ²
Programma wonen:	23 appartementen

Maatschappelijke waarden

Het programma in het stedenbouwkundig kader omvat een duidelijk kader voor de beoogde doelgroepen. Bij de Groen van Prinsterer locatie in Sliedrecht wordt aandacht besteed aan het maatschappelijke probleem van vergrijzing. Het doel is om het gebouw zodanig te ontwerpen dat zowel jonge als oudere mensen samenkomen en een gemeenschap vormen waarin iedereen zich thuis voelt en bijdraagt aan het welzijn van elkaar.

Stand van zaken

Recent is het raadsvoorstel 'krediet tijdelijke huisvesting basisonderwijs' aangeboden. Hierin wordt voorgesteld op de locatie Groen van Prinsterer tijdelijk (voor een periode van 2 tot 3 jaar) een school te huisvesten. Deze rapportage beschrijft de situatie per ultimo 2024, de consequenties van de hiervoor genoemde omstandigheden zijn in zowel de grondexploitatie als in deze rapportage nog niet verwerkt. In de volgende actualisatie van de grondexploitatie worden, waar nodig, de effecten hiervan verwerkt.

Het doel voor deze locatie blijft ongewijzigd; herontwikkeling naar woningbouw. Derhalve wordt momenteel voornamelijk gewerkt aan de verdere uitwerking van het plan en de uitgifteprocedure van de gronden.

Visueel



Figuur 4; verbeelding/plangrenzen



Resultaat

Het verloop van het verwachte resultaat (eindwaarde) laat het volgende beeld zien:

	Vastgestelde GREX 2024	Jaarstukken 2024
Datum	15-10-2024	31-12-2024
Verwachte eindresultaat	€ 8.048	€ 11.699
Verwachte eindjaar	2027	2027

Tabel 7; verloop resultaat Groen van Prinsterer

In vergelijking met de vastgestelde grondexploitatie van oktober 2024 is het verwachte eindresultaat toegenomen met circa €4.000. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door indexatie van de kosten en opbrengsten.

Het saldo van de tot dusver gerealiseerde tussentijdse winstnemingen, per ultimo 2024, bedraagt €0. Dit betekent voor dit project een totaal verwacht positief resultaat (op eindwaarde) van circa €12.000.

Het dashboard Groen van Prinsterer in bijlage 7.4 biedt een uitgebreide toelichting op het project en de financiële resultaten.

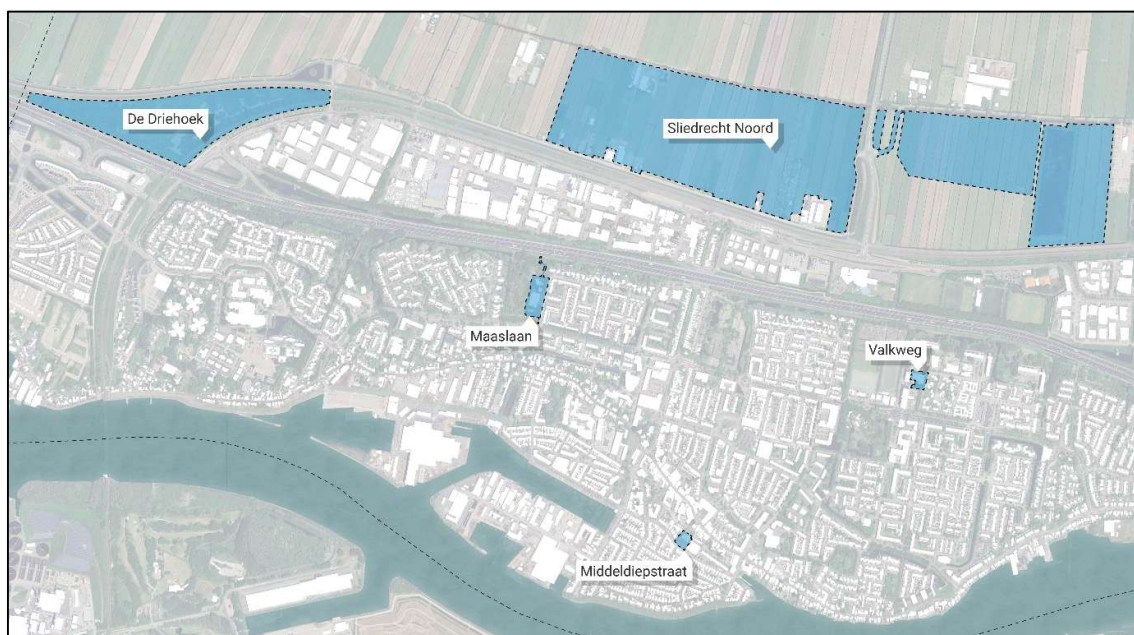


5 Grondexploitaties in voorbereiding

In dit hoofdstuk worden de gemeentelijke initiatieven in de planvoorbereidingsfase, waarvoor een voorbereidingskrediet is verstrekt, toegelicht. Voor deze projecten is een voorbereidingskrediet aangevraagd om de visie, het kader of het plan voor het project verder uit te werken. Per toekomstige grondexploitatie wordt inzicht gegeven in:

- het projectdoel;
- algemene projectgegevens, om een indicatie te geven wat er naar verwachting ontwikkeld gaat worden;
- de maatschappelijke waarden;
- de voortgang, om aan te geven in welke fase het project zich bevindt en wat het toekomstbeeld laat zien;
- het financiële overzicht van het voorbereidingskrediet dat is vastgesteld door de gemeenteraad.

Daarnaast is voor elke afzonderlijke grondexploitatie in voorbereiding een dashboard opgenomen in de bijlagen. In onderstaande figuur worden alle grondexploitaties in voorbereiding van de gemeente Sliedrecht weergegeven. Op dit moment heeft de gemeente vijf grondexploitaties in voorbereiding.



Figuur 5; kaart grondexploitaties in voorbereiding gemeente Sliedrecht



5.1 Maaslaan (BHS)

De Maaslaan maakt deel uit van fase 1 van het project Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS). Momenteel bevinden zich in het plangebied van de Maaslaan een voormalig schoolgebouw, een fysiotherapiepraktijk en een voormalig kinderdagverblijf. Deze gebouwen zullen worden gesloopt voor woningbouwplannen. De plannen voorzien in de bouw van 116 woningen, waaronder sociale huurwoningen en marktwoningen. Naast de woningbouw wordt de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid verbeterd doordat het Willem Dreespark blijft behouden en er nieuwe looproutes en zichtlijnen worden gecreëerd.

Projectgegevens

Startjaar grondexploitatie:	2025
Verwacht eindjaar grondexploitatie:	2029
Fase:	ontwerpfase



Programma

Netto exploitatiegebied:	10.142 m ²
Programma wonen:	43 sociale huurappartementen 62 appartementen (markt) 11 eengezinswoningen (markt)
Programma bedrijven:	174 m ² BVO fysiopraktijk

Maatschappelijke waarden

Het project Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS) omvat zeven deellocaties, die zullen worden herontwikkeld om verouderde of niet passende delen binnen de stedelijke structuur te verbeteren in samenwerking met woningcorporatie Tablis Wonen. Het project heeft tevens als doel het toevoegen en verbeteren van groenvoorzieningen en parken binnen Sliedrecht.

Stand van zaken

In mei 2025 wordt het raadsbesluit genomen voor het Stedenbouwkundig kader en de grondexploitatie voor de Maaslaan. Op basis van dit besluit kan verder worden gewerkt aan de voorbereidingen op de realisatie, te beginnen met het sluiten van de realisatieovereenkomst met Tablis Wonen en de tenderprocedure om een ontwikkelaar te selecteren. Met het openen van de grondexploitatie worden ook kosten voor de deellocatie geborgd.

Visueel



Figuur 6; verbeelding/plangrenzen



Resultaat

Onderstaande tabel toont een financieel overzicht van het vastgestelde voorbereidingskrediet voor het project.

Begroot		Gerealiseerd		Prognose		Totaal		Delta
€ 246.905		€ 241.206		€ 72.123		€ 313.329		€ -66.424

Tabel 8; financieel overzicht Maaslaan (BHS)

Het voorbereidingsbudget voor BHS bedraagt €475.000. Via een verdeelsleutel (gebaseerd op de verhouding in plankosten; Maaslaan 51,98%, Middeldiep 22,74% en Valkweg 25,28%) is hiervan 51,98% (circa €247.000) toegerekend aan de Maaslaan. Per ultimo 2024 zijn er kosten gerealiseerd ten bedrage van circa €241.000. De verwachte kosten voor deze deellocatie vanaf 1-1-2025 tot de vaststelling van de grondexploitatie bedragen naar verwachting circa €72.000. De overschrijding van circa €66.000 op het budget is ontstaan doordat er nog plankosten zijn gemaakt of voorzien om alle bestuurlijke stukken gereed te maken, zoals het stedenbouwkundig kader, de realisatieovereenkomst en grondexploitatie.

Het dashboard Maaslaan (BHS) in bijlage 7.5 biedt een uitgebreide toelichting op het project en een financieel overzicht.



Resultaat

Onderstaande tabel toont een financieel overzicht van het vastgestelde voorbereidingskrediet voor het project.

Begroot	Gerealiseerd	Prognose	Totaal	Delta
€ 108.015	€ 105.513	€ 31.551	€ 137.064	€ -29.049

Tabel 9: financieel overzicht Middeldiepstraat (BHS)

Het voorbereidingsbudget voor BHS bedraagt €475.000. Via een verdeelsleutel (gebaseerd op de verhouding in plankosten; Maaslaan 51,98%, Middeldiep 22,74% en Valkweg 25,28%) is hiervan 22,74% (circa €108.000) toegerekend aan de Middeldiepstraat. Per ultimo 2024 zijn er kosten gerealiseerd ten bedrage van circa €106.000. De verwachte kosten voor deze deellocatie vanaf 1-1-2025 tot de vaststelling van het aanvullend voorbereidingskrediet bedragen naar verwachting circa €32.000. De overschrijding van circa €29.000 op het budget is ontstaan doordat er nog plankosten zijn gemaakt of voorzien om alle bestuurlijke stukken gereed te maken, zoals het stedenbouwkundig kader, de realisatieovereenkomst en een financiële haalbaarheidsanalyse.

Het dashboard Middeldiepstraat (BHS) in bijlage 7.6 biedt een uitgebreide toelichting op het project en een financieel overzicht.



5.3 Valkweg (BHS)

De Valkweg maakt deel uit van fase 1 van het project Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS). Momenteel bevindt zich in het plangebied een sporthal. Deze sporthal aan de Valkweg wordt verplaatst naar de noordzijde van de weg en geïntegreerd in het Integraal Kind Centrum (IKC). Hierdoor komt de sporthal beschikbaar voor de bouw van in totaal 42 marktwoningen. Het plan voorziet tevens in een groene inrichting met een doorlopend voetpad en ruimte voor parkeerplaatsen, waardoor een aantrekkelijke woonomgeving ontstaat die aansluit bij de bestaande stedelijke structuur.

Projectgegevens

Verwacht startjaar grondexploitatie: 2027
Verwacht eindjaar grondexploitatie: n.t.b.
Fase: ontwerpfase



Programma

Netto exploitatiegebied: 3.639 m²
Programma Wonen: 42 marktappartementen

Maatschappelijke waarden

Het project Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS) omvat zeven deellocaties, die zullen worden herontwikkeld om verouderde of niet passende delen binnen de stedelijke structuur te verbeteren in samenwerking met woningcorporatie Tablis Wonen. Het project heeft tevens als doel het toevoegen en verbeteren van groenvoorzieningen en parken binnen het bestaande Sliedrecht.

Stand van zaken

In mei 2025 wordt het raadsbesluit genomen voor het Stedenbouwkundig kader en het voorbereidingskrediet. Op basis van dit besluit kan verder worden gewerkt aan de voorbereidingen op realisatie, te beginnen met het sluiten van de realisatieovereenkomst met Tablis Wonen en de tenderprocedure om een ontwikkelaar te selecteren. De realisatie van de Valkweg is afhankelijk van de voortgang van het Integraal Kind Centrum (IKC) project.

Visueel



Figuur 8; verbeelding/plangrenzen



Resultaat

Onderstaande tabel toont een financieel overzicht van het vastgestelde voorbereidingskrediet voor het project.

Begroot	Gerealiseerd	Prognose	Totaal	Delta
€ 120.080	€ 117.299	€ 35.075	€ 152.374	€ -32.294

Tabel 10; financieel overzicht Valkweg (BHS)

Het voorbereidingsbudget voor BHS bedraagt €475.000. Via een verdeelsleutel (gebaseerd op de verhouding in plankosten; Maaslaan 51,98%, Middeldiep 22,74% en Valkweg 25,28%) is hiervan 25,28% (circa €120.000) toegerekend aan de Valkweg. Per ultimo 2024 zijn er kosten gerealiseerd ten bedrage van circa €117.000. De verwachte kosten voor deze deellocatie vanaf 1-1-2025 tot de vaststelling van het aanvullend voorbereidingskrediet bedragen naar verwachting circa €35.000. De overschrijding van circa €32.000 op het budget is ontstaan doordat er nog plankosten zijn gemaakt of voorzien om alle bestuurlijke stukken gereed te maken, zoals het stedenbouwkundig kader, de realisatieovereenkomst en een financiële haalbaarheidsanalyse.

Het dashboard Valkweg (BHS) in bijlage 7.7 biedt een uitgebreide toelichting op het project en een financieel overzicht.



5.4 De Driehoek

De gemeente gaat de Driehoek inzetten voor de ontwikkeling van duurzame initiatieven. Aanvankelijk was het plan om een bedrijventerrein te realiseren, maar vanwege de benodigde infrastructuur was dit niet haalbaar. Daarom is ervoor gekozen om te focussen op initiatieven die weinig verkeersbewegingen met zich meebrengen. Door dit te combineren met de uitdagingen op het gebied van duurzame energievoorzieningen worden verschillende duurzaamheidsinitiatieven onderzocht. Het project bevindt zich momenteel in de definitiefase, waarin wordt onderzocht welke duurzame initiatieven uitvoerbaar zijn. Deze initiatieven omvatten onder andere een hoogspanningsstation, geothermie-installatie, waterstofinstallatie en zon op land.

Projectgegevens

Verwacht startjaar grondexploitatie: n.t.b.
Verwacht eindjaar grondexploitatie: n.t.b.
Fase: definitiefase



Programma

Netto exploitatiegebied:	70.000 m ²	(niet definitief)
Programma Bedrijven:	10.000 m ² Hoogspanningsstation	(niet definitief)
	15.000 m ² Geothermie-installatie	(niet definitief)
	10.000 m ² Waterstofinstallatie	(niet definitief)
	13.000 m ² Grond- en baggerdepot	(niet definitief)
	22.000 m ² Overig	(niet definitief)

Maatschappelijke waarden

De gemeente Sliedrecht heeft als doel om in 2050 energie- en klimaatneutraal te zijn. Dit houdt in dat er gebruik wordt gemaakt van volledig hernieuwbare energiebronnen zonder CO₂-uitstoot. De gemeente wil dit bereiken door ruimte te bieden aan initiatieven en ontwikkelingen op het gebied van zonenergie, geothermie en (warmte)netwerken. De ontwikkeling van de Driehoek zal hier positief aan bijdragen.

Stand van zaken

In deze fase van de ontwikkeling van de Driehoek worden onder andere de aanleg van een noodafsluiting tussen de A15 en het plangebied, de ecologische inpassing, en de noodzakelijke bodemsanering en het bouwrijp maken van het terrein nader onderzocht. Er wordt bekeken op welke wijze deze aspecten het beste kunnen worden opgepakt en welke maatregelen hiervoor nodig zijn.

Visueel



Figuur 9; verbeelding/plangrenzen



Resultaat

Onderstaande tabel toont een financieel overzicht van het exploitatiebudget 2024 voor het project.

Begroot	Gerealiseerd	Prognose	Totaal	Delta
€ 26.000	€ 16.000	€ -	€ 16.000	€ 10.000

Tabel 11; financieel overzicht De Driehoek

De Gebiedsvisie De Driehoek is in 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierdoor werd het mogelijk een voorbereidingskrediet (immaterieel vast actief) op de balans te openen. Destijds is ervoor gekozen dit niet te doen. Gezien het feit dat deze mogelijkheid wel bestond, is besloten dit project wel in het portfolio op te nemen onder grondexploitatie in voorbereiding.

In 2024 is het project uitgevoerd vanuit een subsidie (CDOKE) voor interne plankosten en een exploitatiebudget voor externe plankosten. Voor het exploitatiebudget was €26.000 gereserveerd, waarvan €16.000 is uitgegeven. Hierdoor resteert een bedrag van €10.000. Dit overschot is onderdeel geworden van het resultaat 2024 in de jaarstukken.

In de reserve Koers 2030 is een bedrag van €350.000 gereserveerd (met een besluit bij de Kadernota 2025) om te kunnen komen tot een sluitende business-case (grondexploitatie). In de toekomst wordt een voorstel gedaan over een voorbereidingsbudget of een grondexploitatie.

Het dashboard De Driehoek in bijlage 7.8 biedt een uitgebreide toelichting op het project en een financieel overzicht.



5.5 Sliedrecht-Noord

Het project Sliedrecht-Noord heeft als doel het ontwikkelen van een duurzame, inclusieve en toekomstbestendige woonwijk die de fysieke en sociale verbinding tussen het bestaande dorp en de polder herstelt. De wijk biedt ruimte aan circa 1880 woningen in diverse segmenten, ondersteund door voorzieningen zoals een school, bakker en drogist. Door intensieve samenwerking met inwoners, marktpartijen en maatschappelijke organisaties ontstaat een woongebied dat voorziet in de lokale en regionale woningbehoefte, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en klimaatadaptatie.

Projectgegevens

Verwacht startjaar grondexploitatie: n.t.b.
Verwacht eindjaar grondexploitatie: n.t.b.
Fase: definitiefase



Programma

Netto exploitatiegebied:	595.817 m ²	(niet definitief)
Programma wonen:	1.880 woningen	(niet definitief)
Programma bedrijven en voorzieningen:	5.600 m ² BVO	(niet definitief)

Maatschappelijke waarden

Sliedrecht-Noord levert een directe bijdrage aan de brede maatschappelijke opgaven van de gemeente. De wijk versterkt de sociale infrastructuur door inzet op sociale cohesie, participatie en een mix aan woonvormen. De geplande Noord-Zuidverbinding over de A15 zorgt voor betere bereikbaarheid, een verkeersveilige omgeving en een logische aansluiting op het bestaande dorp. Door te investeren in duurzame verstedelijking, groene inrichting en een toekomstbestendige leefomgeving, ontstaat een wijk die niet alleen woningen toevoegt, maar ook een veerkrachtige gemeenschap opbouwt. Daarmee draagt het project bij aan een leefbare, verbonden en inclusieve gemeente Sliedrecht.

Stand van zaken

De ontwikkeling vindt plaats in samenwerking met medeoverheden, marktpartijen, corporaties en inwoners. Momenteel wordt gewerkt aan het contourenplan, met participatie van inwoners, geïnteresseerden en toekomstige bewoners.

Visueel



Figuur 10; verbeelding/plangrenzen



Resultaat

Onderstaande tabel toont een financieel overzicht van het vastgestelde voorbereidingskrediet voor het project.

Begroot	Gerealiseerd	Prognose	Totaal	Delta
€ 2.145.000	€ 676.792	€ 1.468.208	€ 2.145.000	€ -

Tabel 12; financieel overzicht Sliedrecht Noord

Het begrote bedrag van €2.145.000 is het totale voorbereidingskrediet voor Sliedrecht-Noord. De tot op heden gerealiseerde kosten van circa €677.000 betreffen zowel interne als externe plankosten met betrekking tot onderzoek, advies en projectbegeleiding. Ook het resterende prognosebedrag wordt voornamelijk aan deze voorbereidings- en begeleidingskosten besteed. Op dit moment wordt geen overschrijding van het budget voorzien tot het vaststellen van de grondexploitatie.

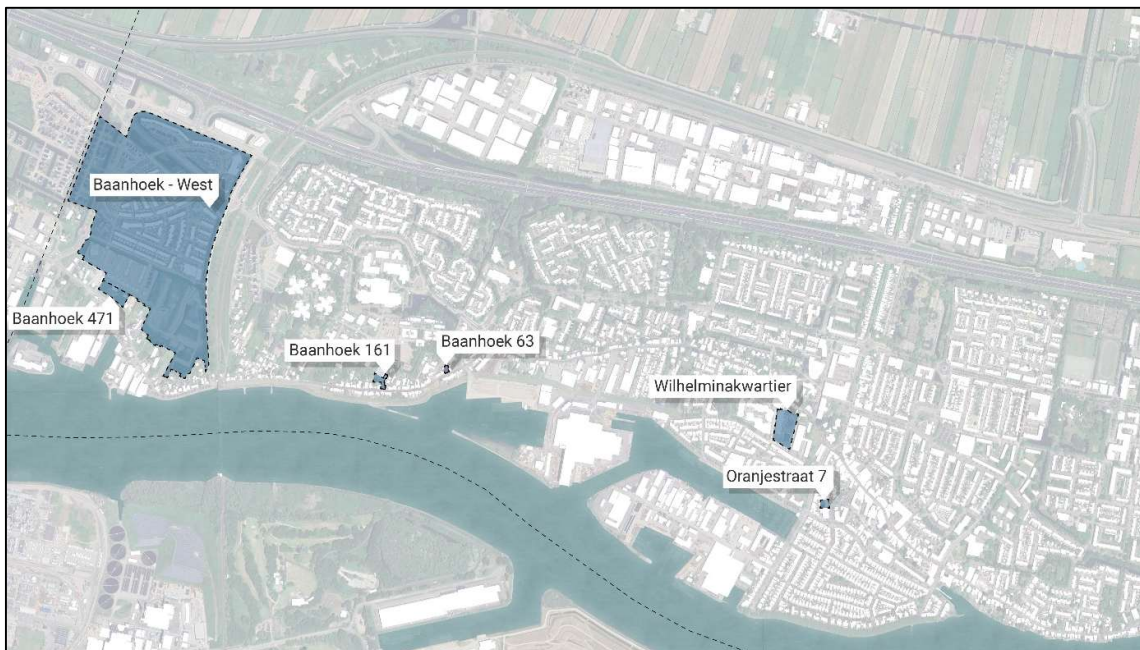
Het dashboard Sliedrecht-Noord in bijlage 7.9 biedt een uitgebreide toelichting op het project en een financieel overzicht.

6 Private ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden de private ontwikkelingen toegelicht. Private ontwikkelingen zijn projecten die de gemeente faciliteert en waarvoor een anterieure overeenkomst is afgesloten. Per private ontwikkeling wordt inzicht gegeven in:

- algemene projectgegevens, om een beeld te verschaffen in wat de private partijen gaan ontwikkelen;
- de voortgang, om aan te geven in welke fase het project zich bevindt en wat het toekomstbeeld laat zien;
- het financiële overzicht van de kosten die de gemeente heeft gemaakt om het project te faciliteren.

In onderstaande figuur worden alle private ontwikkelingen van de gemeente Sliedrecht weergegeven. Op dit moment faciliteert de gemeente zes private ontwikkelingen waarvoor een anterieure overeenkomst voor is afgesloten.



Figuur 11; kaart private ontwikkelingen



6.1 Baanhoek 63

Projectnummer:	62260006
Aantal woningen:	2 eengezinswoningen
Ligging:	Baanhoek-Oost

Beschrijving	Visueel
Bij de ontwikkeling van Baanhoek 63 zullen twee woningen in de vorm van één twee-onder-een-kapwoning worden gerealiseerd door de initiatiefnemer. Het plangebied van circa 272 m ² was voorheen onbebouwd en grotendeels verhard met een aantal bomen en struiken. Door een afwijking van het bestemmingsplan kunnen deze twee woningen van circa 210 m ² gebruiksoppervlak worden gebouwd. In 2023 werd voor deze woningen een anterieure overeenkomst getekend, en in 2025 werd de vergunning verleend.	



Financieel			
Budget	Gerealiseerd t/m 2023	Gerealiseerd in 2024	Restant
€ 13.788	€ 1.984	€ 7.673	€ 4.131



6.2 Baanhoek 161

Projectnummer:	62300010
Aantal woningen:	16 eengezinswoningen
Ligging:	Baanhoek-Oost

Beschrijving	Visueel
Bij de ontwikkeling van Baanhoek 161 zullen 16 benedenbovenwoningen worden gerealiseerd door de initiatiefnemer. Het plangebied was voorheen een bedrijf met opstalplaats voor campers. Bij de ontwikkeling wordt de oude bedrijfsbebouwing gesloopt en het terrein gesaneerd. Door een functiewijziging naar een woonbestemming kunnen de woningen worden gebouwd. Deze woningen hebben een gebruiksoppervlak van circa 63 m² en worden geclassificeerd als goedkope/middeldure starterswoningen. In 2023 werd voor deze woningen een anterieure overeenkomst getekend, en in 2024 werd de vergunning verleend.	



Financieel			
Budget	Gerealiseerd t/m 2023	Gerealiseerd in 2024	Restant
€ 65.154	€ 11.715	€ 8.776	€ 44.663



6.4 Baanhoek-West

Projectnummer:	62260001
Aantal woningen:	circa 900-950 woningen
Ligging:	Baanhoek-West

Beschrijving	Visueel
De ontwikkeling van Baanhoek-West omvat de bouw van circa 900-950 koop- en huurwoningen door de initiatiefnemer. Baanhoek-West bestaat uit drie wijken: Het Buurtschap, Het Veld en De Eilanden. De wijken Het Veld en De Eilanden zijn volledig verkocht en opgeleverd. De laatste fase van Het Buurtschap, fase 2b, bevindt zich momenteel in de voorbereiding. Binnen deze drie wijken worden diverse woningtypen aangeboden, zoals appartementen, rijtjeswoningen, herenhuizen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige huizen. Hiermee wordt rekening gehouden met verschillende doelgroepen, waaronder ook starters en senioren. Er moeten nog circa 100 woningen worden opgeleverd.	





6.5 Oranjestraat 7

Projectnummer:	62280005
Aantal woningen:	2 eengezinswoningen
Ligging:	Buitenuitbreiding-Oost

Beschrijving	Visueel
Bij de ontwikkeling van de Oranjestraat 7 zullen twee woningen in de vorm van één twee-onder-een-kapwoning worden gerealiseerd door de initiatiefnemer. Het plangebied van 809 m ² was voorheen een maatschappelijke functie met verharding. Door de sloop van de bestaande maatschappelijke functie en een bestemmingswijziging wordt het mogelijk gemaakt om deze twee eengezinswoningen toe te voegen aan het woningaanbod in Sliedrecht. In 2024 werd een anterieure overeenkomst voor deze woningen ondertekend en de vergunning werd eveneens in 2024 verleend.	



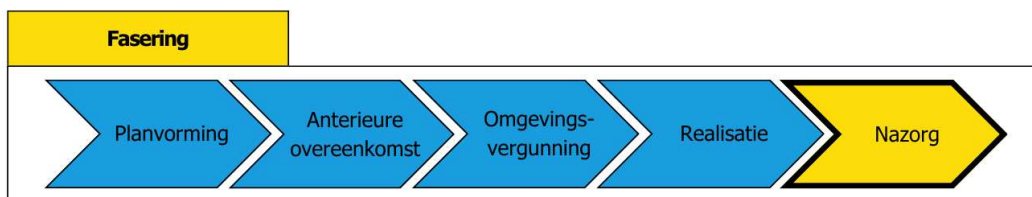
Financieel			
Budget	Gerealiseerd t/m 2023	Gerealiseerd in 2024	Restant
€ 24.486	€ 0	€ 9.907	€ 14.579



6.6 Wilhelminakwartier

Projectnummer:	62300007
Aantal woningen:	100 woningen
Ligging:	Kerkbuurt-West

Beschrijving	Visueel
De ontwikkeling van het Wilhelminakwartier omvat de bouw van 100 luxe en energiezuinige appartementen door de initiatiefnemer. Deze appartementen variëren in gebruiksoppervlakte van 62 m ² tot 160 m ² en zijn ondergebracht in vier urban villa's. Er is rekening gehouden met verschillende doelgroepen, waaronder starters, eenpersoonshuishoudens, doorstarters en senioren. De bouw van deze appartementen is afgerond en deze zijn opgeleverd. Er resteert enkel nog een vraagstuk met betrekking tot de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente.	



Financieel			
Budget	Gerealiseerd t/m 2023	Gerealiseerd in 2024	Restant
€ 167.000	€ 95.294	€ 5.039	€ 66.667



7 Totaalkaart projectlocaties

