Bijlage 1 Gebiedsbusinesscase Entree 2026

In deze bijlage worden de verschillen tussen de vastgestelde gebiedsbusinesscase Entree en de geactualiseerde gebiedsbusinesscase 2026 toegelicht. Op 14 juli 2025 is de herziene gebiedsbusinesscase Entree vastgesteld. Bij deze herziening zijn de financiële kaders voor de gebiedsbusinesscase vastgelegd. Tevens is vastgesteld dat de gebiedsbusinesscase jaarlijks wordt geactualiseerd.

De geactualiseerde gebiedsbusinesscase leidt tot een aanvullend investeringsbudget van € 0,95 mln. ten opzichte van de vastgestelde gebiedsbusinesscase. In de raadsmemo over de actualisatie is tussentijds een verslechtering van € 1,6 mln. gemeld. Het verschil tussen de tussentijds gemelde € 1,6 mln. en de huidige € 0,95 mln. hangt met name samen met een aangepaste fasering en een lagere risicovoorziening.

De verslechtering van € 0,95 mln. ten opzichte van de vastgestelde gebiedsbusinesscase wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door hogere plankosten als gevolg van de gewijzigde toerekening van overheadkosten conform de Nota Overhead 2025. Van een inhoudelijke wijziging van het omgevingsprogramma Entree is geen sprake. Het aanvullende investeringsbudget is noodzakelijk om de gebiedsbusinesscase financieel sluitend te houden.

In het vervolg van deze bijlage worden de verschillen ten opzichte van de vastgestelde gebiedsbusinesscase toegelicht. De tussentijdse ontwikkeling ten opzichte van de raadsmemo wordt niet afzonderlijk toegelicht.

<u>Beleidskader: Investeren met elementen van het grondbeleid</u>
De businesscase vormt de financiële vertaling van het omgevingsprogramma en is de basis voor het vaststellen van het investeringsbudget. Dit budget wordt opgenomen in de gemeentelijke begroting als investeringsproject.

Bij investeringsprojecten investeert de gemeente vanuit haar publieke verantwoordelijkheid in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. In Entree gaat het daarbij om de aanleg en verbetering van openbare ruimte en infrastructuur. Omdat deze investeringen doorgaans niet leiden tot functieverandering van de grond, vallen ze formeel buiten het gemeentelijk grondbeleid. Toch is er een duidelijke verwevenheid: een deel van de kosten wordt gedekt via gronduitgifte en kostenverhaal, beide instrumenten van het grondbeleid. Entree is daarmee een investeringsproject waarin gemeentelijke investeringen en grondbeleidsinstrumenten nauw samenkomen.

De inzet van publieke middelen is nodig omdat de investeringen niet alleen voortkomen uit de uitvoering van het omgevingsprogramma, maar ook samenhangen met een vervangingsopgave. Bestaande openbare ruimte en infrastructuur zijn deels verouderd en aan vernieuwing toe. De combinatie van uitbreiding én vervanging maakt de gemeentelijke investering zowel noodzakelijk als passend.

<u>Toepassing van grondbeleid: kostenverhaal en gronduitgifte</u>
Voor de financiering van Entree maakt de gemeente gebruik van twee instrumenten uit het grondbeleid:

1. Kostenverhaal: bij kavels die geen eigendom zijn van de gemeente, worden gemaakte kosten verhaald op de eigenaar. Dit gebeurt bij voorkeur via een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure overeenkomst). Als zo'n overeenkomst niet tot stand komt, verhaalt de gemeente de kosten publiekrechtelijk via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), oftewel een vergunning om af te wijken van het omgevingsplan.

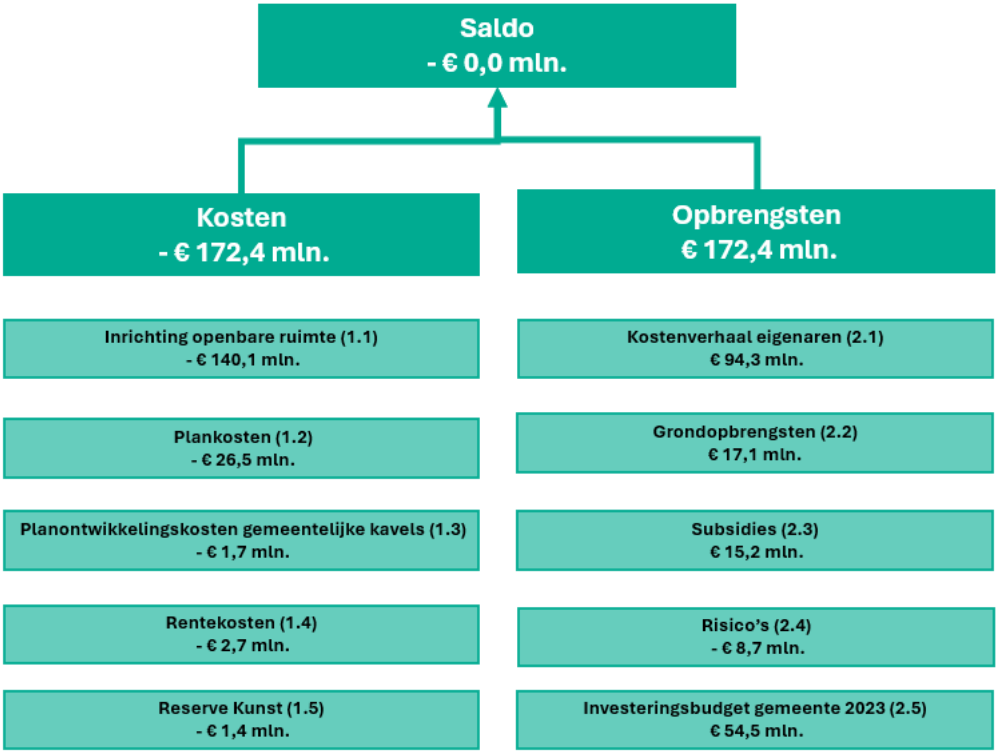
2. Het kostenverhaal moet voldoen aan de zogenoemde PPT-criteria: de kosten moeten proportioneel (P) zijn in verhouding tot de ontwikkeling, er moet sprake zijn van profijt (P) voor

de betrokken partij en de kostensoorten moeten toerekenbaar (T) zijn aan het gebied waarop het verhaal betrekking heeft. Daarnaast geldt het principe van macro-aftopping: de te verhalen kosten mogen niet hoger zijn dan de opbrengsten die in het gebied worden verwacht.
Gronduitgifte: voor kavels in gemeentelijk eigendom wordt de verkoopopbrengst bij uitgifte ingezet om investeringen in diezelfde kavel én in het hele gebied (zoals infrastructuur of openbare ruimte) te bekostigen.

Het uitgangspunt is dat partijen die profiteren van de gebiedsontwikkeling, zoals de grondeigenaren en/of ontwikkelaars in Entree, een evenredige bijdrage leveren aan de publieke investeringen. Niet alle kosten kunnen echter op hen worden verhaald vanwege de geldende wet- en regelgeving, zoals de PPT-criteria en het principe van macro-aftopping. Het resterende deel wordt gefinancierd via een gemeentelijk investeringsbudget en aanvullende (rijks-) subsidies.

Opbouw businesscase Entree
De geactualiseerde businesscase sluit qua opbouw aan op de businesscase zoals vastgesteld op 14 juli 2025 (Tabel 1). De systematiek, kosten- en opbrengstcategorieën en uitgangspunten zijn ongewijzigd gebleven.

Tabel 1: Schematische weergave van de businesscase Entree per 14 juli 2025



In deze actualisatie zijn de onderliggende ramingen bijgesteld op basis van de ontwikkelingen in het afgelopen jaar. De verschillen worden veroorzaakt door het actualiseren van kosten- en opbrengstenramingen, het verwerken van boekwaarden en het aanpassen van fasering en indexen.

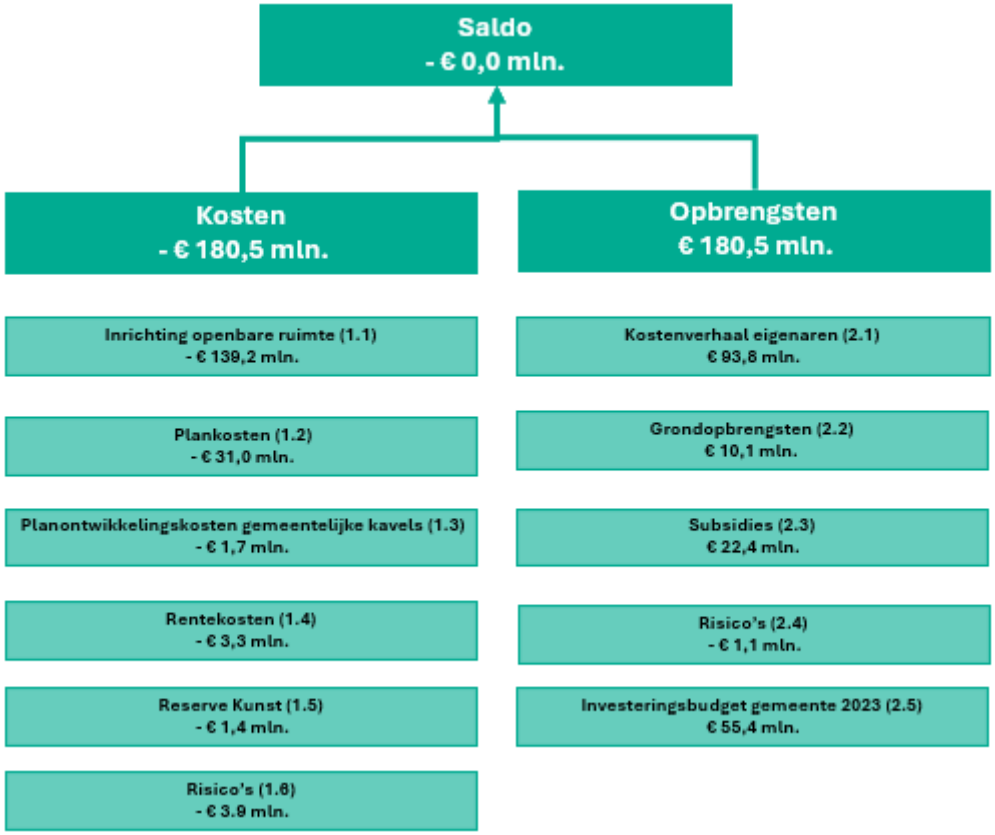
Deze actualisatie resulteert in een aangepast investeringsbudget als uitkomst van de kosten en opbrengsten en daarmee de benodigde bijdrage van de gemeente om de businesscase sluitend te houden.

De verschillen in de kosten- en opbrengstenposten worden per post toegelicht in de volgende twee paragrafen. De belangrijkste oorzaak van de verslechtering van de businesscase is de toename van de plankosten als gevolg van de gewijzigde overheadtoerekening. Daarnaast zijn verschillende kosten- en

opbrengstenposten geactualiseerd. De belangrijkste verschillen zijn terug te voeren op de volgende zeven factoren:

1. Gewijzigd overheadtarief voor plankosten – Door het gewijzigde overheadtarief en de verschuiving van kosten naar plankosten nemen de plankosten en planontwikkelingskosten voor Entree met circa € 4,5 mln. toe.
2. Wijzigingen in kosten voor de inrichting van de openbare ruimte – Door de ontvangst van een rijkssubsidie, lagere indexering en een verschuiving van kosten naar plankosten dalen de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte per saldo met € 0,9 mln.
3. Financieringsrente tijdens de bouw – Het naar voren halen van investeringen en de latere inning van kostenverhaal leiden tot € 0,5 mln. hogere rentelasten.
4. Grondverkoop – Door het naar voren halen van de verkoop van gemeentelijke percelen valt de indexering lager uit. Daarnaast is een overeenkomst gesloten voor West 8a, waardoor opbrengsten zijn verschoven van grondopbrengsten naar kostenverhaal. Per saldo leidt dit tot € 7,0 mln. lagere grondopbrengsten.
5. Minder (woningbouw)programma op Entreepoort 2c en 3 en eerder innen kostenverhaal – Het lagere woningbouwprogramma op Entreepoort 2c en 3 en de gewijzigde fasering van het kostenverhaal leiden tot een verschuiving in de opbrengsten. Daarnaast is een overeenkomst gesloten voor West 8a, waardoor opbrengsten zijn verschoven van grondopbrengsten naar kostenverhaal. Per saldo leidt dit tot € 0,5 mln. lagere opbrengsten uit kostenverhaal.
6. Ontvangst gebiedsbudgetsubsidie van het Rijk – Het Rijk heeft een gebiedsbudgetsubsidie van € 7,1 mln. toegekend voor de aanleg van de openbare ruimte en het vervallen van een deel van de taakstelling voor kabels en leidingen.
7. Risicoreserve – Door de voortgang van lopende ontwikkelingen neemt het risicoprofiel af, waardoor de benodigde risicoreserve met € 3,7 mln. kan worden verlaagd. Ook had de risicoreserve in het verleden alleen te maken met de te realiseren opbrengsten. De risico's hebben nu betrekking op de kosten- en opbrengsten en zijn dus ook aan de kosten- en opbrengstenkant verwerkt.

Tabel 2: Schematische weergave van de businesscase Entree per 1 september 2026



1. Verschillenverklaring Kostenposten

1.1 Herinrichting openbare ruimte: - € 0,9 mln.

De totale investering voor de herinrichting van de openbare ruimte neemt per saldo met € 0,9 mln. af ten opzichte van de eerdere businesscase. Dit betreft de kosten voor de fysieke aanleg en inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied Entree. De daling wordt veroorzaakt door een combinatie van een ontvangen rijkssubsidie, het overbrengen van kosten voor het opstellen van het voorlopig ontwerp naar de plankosten en lagere prijs- en faseringseffecten. De belangrijkste mutaties zijn:

- + € 7,0 mln.: ontvangen gebiedsbudgetsubsidie van het Rijk, onder andere voor het verleggen van kabels en leidingen;
- - € 4,0 mln.: lagere prijsindexering en aangepaste fasering van werkzaamheden;
- - € 3,9 mln.: kosten voor het opstellen van het voorlopig ontwerp zijn overgebracht naar de plankosten; dit betreft een administratieve verschuiving en geen inhoudelijke besparing.

1.2 Plankosten: + € 4,3 mln.

De plankosten nemen per saldo met € 4,3 mln. toe. Deze post omvat zowel de kosten van de gemeentelijke projectorganisatie en externe ondersteuning voor de gebiedsontwikkeling Entree als de kosten voor voorbereiding, toezicht en advies (VTA) voor de herinrichting van de openbare ruimte. De stijging wordt met name veroorzaakt door hogere overheadtarieven en de overheveling van kosten voor het opstellen van het voorlopig ontwerp vanuit de post herinrichting openbare ruimte:

- + € 3,9 mln.: overheveling van de plankosten voor het maken van het voorlopig ontwerp vanuit herinrichting openbare ruimte;
- + € 2,2 mln.: hogere uurtarieven als gevolg van aangepaste overheadtoerekening;
- - € 1,7 mln.: voordeel door lagere prijsindexering en aangepaste fasering;
- - € 0,1 mln.: incidentele meevaller door verrekening van kosten voor Club Entree.

1.3 Planontwikkelingskosten gemeentelijke kavels: + € 0,2 mln.

De planontwikkelingskosten voor gemeentelijke kavels nemen met € 0,2 mln. toe. Deze post betreft de gemeentelijke inzet en plankosten voor de ontwikkeling van gemeentelijke kavels binnen Entree. De stijging hangt voornamelijk samen met hogere overheadtarieven:

- + € 0,3 mln.: hogere uurtarieven door gewijzigde overheadtoerekening;
- - € 0,1 mln.: voordeel door aangepaste indexering en fasering.

1.4 Rentekosten: + € 0,5 mln.

Het naar voren halen van investeringen en de latere inning van kostenverhaal leiden tot € 0,5 mln. hogere rentelasten.

1.5 Reserve Kunst: € 0,0 mln.

Conform de gemeentelijke verordening wordt een percentage van de investeringen in de openbare ruimte toegevoegd aan deze reserve. De bijdrage aan de Reserve Kunst blijft nagenoeg gelijk.

1.6 Risico's: + € 3,9 mln.

Het risicoprofiel is naar beneden bijgesteld als gevolg van de positieve voortgang bij de lopende ontwikkelingen. Daarnaast is de samenstelling van de risicoreserve gewijzigd. Een deel van de risico's heeft inmiddels betrekking op de kostenkant. Daarom is de risicovoorziening gesplitst in een voorziening voor risico's aan de kosten- en opbrengstenkant. Aan de kostenkant is € 3,9 mln. opgenomen en aan de opbrengstenkant € 1,1 mln.

Per saldo is de risicoreserve met € 3,7 mln. verlaagd, van € 8,7 mln. naar € 5,0 mln. In bijlage 2 wordt de bijstelling van de risicoreserve nader toegelicht.

2. Verschillenverklaring opbrengstenposten

2.1 Kostenverhaal grondeigenaren: - € 0,5 mln.

De opbrengsten uit kostenverhaal nemen met € 0,5 mln. af. In de gebiedsbusinesscase 2025 werd het kostenverhaal gebaseerd op bijdragen per m² bvo (bruto vloer oppervlak), conform de systematiek uit het omgevingsprogramma. De daling wordt veroorzaakt door lagere indexering en een afname van het realiseerbare programma op enkele kavels:

- - € 1,3 mln.: lagere indexering van kosten leidt automatisch tot lagere bijdragen van grondeigenaren, omdat de bijdragen aan dezelfde indexering zijn gekoppeld;
- - € 3,9 mln.: op Entreepoort 2c en 3 wordt minder m² bvo gerealiseerd dan oorspronkelijk voorzien, waardoor minder kostenverhaal mogelijk is.
- + € 4,7 mln: voor kavel West 8a is een overeenkomst met een ontwikkelaar gesloten. In de gebiedsbusinesscase 2025 werd nog uitgegaan van volledige gemeentelijke ontwikkeling van West 8. Door de overeenkomst wordt kavel West 8a door de ontwikkelaar ontwikkeld en worden de gemeentelijke kosten via kostenverhaal verhaald. De gemeente ontwikkelt nog wel kavel West 8b.

2.2 Grondopbrengsten: - € 7,0 mln.

De verwachte grondopbrengsten uit gemeentelijke kavels nemen met € 7,0 mln. af ten opzichte van de gebiedsbusinesscase 2025. Deze afname wordt veroorzaakt door twee ontwikkelingen:

- - € 3,3 mln.: door een lagere indexering en aangepaste fasering vallen de verwachte grondopbrengsten lager uit;
- - € 4,7 mln.: door de overeenkomst voor West 8a vervallen de eerder geraamde grondopbrengsten op dit deel van de kavel. In plaats daarvan vindt kostenverhaal plaats. Kavel West 8b blijft in gemeentelijke ontwikkeling.

2.3 Subsidies: + € 7,1 mln.

De opbrengsten uit overige subsidies nemen met € 7,1 mln. toe ten opzichte van de gebiedsbusinesscase 2025. In de gebiedsbusinesscase 2025 waren reeds bijdragen opgenomen vanuit de provincie Zuid-Holland en het Rijk voor onderdelen van de gebiedsontwikkeling Entree. Sindsdien zijn aanvullende subsidies toegekend:

- + € 7,0 mln.: gebiedsbudgetsubsidie van het Rijk, onder andere bedoeld voor het verleggen van kabels en leidingen binnen het plangebied.
- + € 0,1 mln.: aanvullende bijdrage vanuit de Vliegende Brigade-subsidie van de provincie Zuid-Holland.

Deze subsidies dragen direct bij aan het verlagen van de gemeentelijke investeringsopgave binnen de businesscase.

2.4 Risico's: + € 7,6 mln.

Aan de opbrengstenkant is een risicoreserve van € 1,1 mln. opgenomen. Het risicoprofiel is naar beneden bijgesteld als gevolg van de positieve voortgang bij de lopende ontwikkelingen. De risicoreserve voor de opbrengstenkant heeft betrekking op risico's die samenhangen met het realiseren van de geraamde opbrengsten uit onder meer kostenverhaal en gronduitgifte.

In bijlage 2 wordt de bijstelling van het risicoprofiel en de verdeling van de risicoreserve over de kosten- en opbrengstenkant nader toegelicht.

2.5 Investeringsbudget gemeente: € 0,9 mln.

Per saldo stijgen de kosten sterker dan de opbrengsten. Daardoor is een aanvullende gemeentelijke investering van € 0,9 mln. nodig om de businesscase sluitend te houden. De belangrijkste oorzaak hiervan is de hogere overheadtoerekening binnen de projectorganisatie. Voorgesteld wordt om deze

aanvullende investering te dekken vanuit de beschikbare middelen binnen de reserve Fonds Zoetermeer 2040 voor het gebiedsprogramma Entree.