Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Periodieke actualisatie gebiedsbusinesscase Entree 2026-063758
Auteur	Nino de Vries +31793469499 J.A.de.Vries@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	L. Chi (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Van Gils
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	23 september 2026
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsbesluit Visie Entreegebied Zoetermeer d.d. 3 juli 2017 Raadsbesluit 'Woningbouwagenda Zoetermeer' d.d. 13 februari 2017 Raadsbesluit 'Woningbouwprogramma Zoetermeer' d.d. 11 september 2017 Raadsbesluit 'Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven' d.d. 27 november 2017 Raadsbesluit 'Kosten schaalsprong 2018 en 2019' d.d. 8 juni 2018 Raadsbesluit 'versnellingsagenda Zoetermeer' d.d. 8 oktober 2018 Raadsbesluit 'Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree' d.d. 18 februari 2019. Raadsmemo collegebesluit Doorlopen m.e.r. voor De Entree, d.d. 16 juli 2019 in college behandeld. Raadsmemo 'Samenspraak De Entree' d.d. 30 oktober 2019 Raadsmemo 'Toezegging 199: Vervolg proces juridisch-planologisch traject 2020 - 2021 De Entree' d.d. 21 januari 2020 in college behandeld. Raadsmemo 'Themabijeenkomst raad Concept Ruimtelijk Kader', d.d. 24 april 2020 Raadsbesluit 'Versnelling Entree. d.d. 18 mei 2020 Raadsbesluit 'Versnelling Entree, bijlage Gebiedsontwikkelingsplan 2020' d.d. 18 mei 2020 Raadsbesluit 'Versnelling Entree, bijlage Letter of Intent "De Entree" ', d.d. 18 mei 2020 Raadsmemo 'Afdoening toezegging 269: Stand van zaken juridisch-planologisch traject 2020 - 2021 Entree', d.d. 29 mei 2020 Raadsmemo, 'Terugkoppeling aandachtspunten en update Entree' d.d. 3 juli 2020 Raadsbesluit, 'Kerndocument strategie werklocaties Zoetermeer', d.d. 13 juli 2020

	Raadsmemo ‘Toelichting themabijeenkomst Entree Gebiedsbusinesscase’ d.d. 13 oktober 2020 Raadsmemo ‘Annuleren themabijeenkomst gebiedsbusinesscase Entree’, d.d. 8 oktober 2020 Raadsmemo ‘Station Zoetermeer’, d.d. 25 november 2020 Raadsmemo ‘Stand van zaken Entreegebied 15 december 2020’, d.d. 24 december 2020 Raadsmemo “Uitslag tweede aanvraag woningbouwimpulsgelden voor Entree” d.d. 19 februari 2021 Raadsbesluit ‘Ruimtelijk kader en Investeringsbudget middengebied Entree (inclusief PUK)’ d.d. 17 mei 2021 Raadsbesluit ‘Vaststellen criteria wijzigingsbevoegdheid middengebied Entree’ d.d. 14 september 2021 Raadsbesluit ‘Herziening businesscase middengebied Entree’ d.d. 15-5-2023 Raadsmemo ‘Stand van Zaken planologische procedure Entree Midden’ d.d. 22 juni 2023. Raadsmemo ‘Ondertekenen addendum anterieure overeenkomsten grondeigenaren Entree’ d.d. 29 november 2023 Raadsbesluit ‘Vestiging voorkeursrecht (Wvg) Entree, deelgebied West 8’ d.d. 18 maart 2024 Raadsmemo ‘Voorlopige aanwijzing voorkeursrecht Entree’ d.d. 12 april 2024 Raadsbesluit ‘Herprogrammering Entree’ d.d. 8 juli 2024 Raadsbesluit ‘West 8 Voorbereidingsbudget haalbaarheidsfase’ d.d. 25 november 2024 Raadsmemo ‘Afboeking plankosten bestemmingsplanprocedure Entree’ d.d. 20 februari 2025 Raadsbesluit Vaststelling kaderstellende beleidsdocumenten ten behoeve van Omgevingsprogramma Entree Raadsbesluit ‘Herziening Gebiedsbusinesscase Entree’ d.d. 14 juli 2025. Raadsmemo ‘Cofinanciering tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget’ d.d. 26 september 2025. Raadsmemo ‘Actualisatie Gebiedsbusinesscase Entree’ d.d. 22 april 2026.
Samenvatting	De gebiedsbusinesscase Entree vormt het financiële kader voor de uitvoering van het Omgevingsprogramma Entree. Omdat de financiële uitgangspunten gedurende de looptijd van de gebiedsontwikkeling wijzigen, wordt de businesscase jaarlijks geactualiseerd. Op basis van de geactualiseerde gebiedsbusinesscase Entree is een aanvullend investeringsbudget van per saldo € 0,9 mln. nodig. Deze verhoging wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere plankosten als gevolg van de gewijzigde toerekening van overheadkosten conform de in december 2025 vastgestelde Nota Overhead. De hieruit voortkomende extra structurele lasten kunnen worden gedekt uit het positieve saldo van de gebiedsbusinesscase en het daarvoor in de programmabegroting gereserveerde budget voor hogere kapitaallasten.
Bijlagen	1. Gebiedsbusinesscase Entree 2026 2a. GEHEIM Financiële risico's gebiedsbusinesscase Entree 2026 (geel gemarkeerd)

	2b. Financiële risico's gebiedsbusinesscase Entree 2026 (zwart gemarkeerd) 3 Begrotingswijziging * * Het college heeft op 14 september 2026 besloten verplichting tot geheimhouding op te leggen op bijlage 2 – Financiële risico's gebiedsbusinesscase Entree 2026 (geheim), behorend bij Raadsvoorstel ‘Actualisatie gebiedsbusinesscase Entree’ op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5:1, lid 2, sub b van de Wet open overheid vanaf 14 september 2026 tot en met 31 december 2040, de looptijd van het programma Entree, omdat deze bijlage financiële details bevat die de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen schaden.

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Periodieke actualisatie gebiedsbusinesscase Entree
2026-063758

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 september 2026

besluit

1. De geactualiseerde gebiedsbusinesscase Entree 2026 vast te stellen.
2. Op basis van de gebiedsbusinesscase Entree 2026 een aanvullend investeringsbudget van per saldo € 0,95 mln. (8,13 mln. uitgaven en € 7,18 mln. inkomsten) beschikbaar te stellen.
3. De uit het onder besluitpunt 2 beschikbaar gestelde investeringsbudget voortvloeiende kapitaallasten van maximaal € 38.000,- per jaar (daarna aflopend) te dekken uit de Reserve Fonds 2040.
4. Het (tijdelijke) negatieve verschil tussen de begrote structurele inkomsten en lasten in de periode 2028 tot en met 2030 van totaal € 775.000,- te dekken vanuit de Reserve Fonds 2040 en de begrote overschotten vanaf 2031 te storten in de Reserve Fonds 2040 zodat zij beschikbaar blijven voor de uit de toekomstige investeringen voortvloeiende lasten.
5. Een aanvullend bedrag van € 22.000,- te storten in de Reserve Kunst ten laste van de onder besluitpunt 2 genoemde inkomsten.
6. Op basis van de lagere financiële gevolgen van de risico's van in totaal € 3,67 mln.:
    a. In 2026 een bedrag van € 3,67 mln. uit de risicoreserve vrij te laten vervallen ten gunste van programma 7 en
    b. De vrijval ten gunste te brengen van de Reserve Fonds 2040.
7. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Over de onderdelen 2 tot en met 7 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 3 december 2026

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op 14 juli 2025 heeft de raad de herziene gebiedsbusinesscase Entree vastgesteld als financieel kader en sturingsinstrument voor de gebiedsontwikkeling Entree. Daarbij is afgesproken dat de raad jaarlijks, gelijktijdig met het Meerjarenperspectief Grondbeleid (MPG), wordt geïnformeerd over de actualisatie van de gebiedsbusinesscase Entree. Via de Raadsmemo Actualisatie Gebiedsbusinesscase Entree van april 2026 is de raad hierover reeds geïnformeerd. In deze memo is tevens aangegeven dat de wijzigingen zodanig substantieel zijn dat vaststelling van de geactualiseerde gebiedsbusinesscase door de raad noodzakelijk is. Sinds het opstellen van de raadsmemo is het financiële verschil afgenomen van € 1,60 miljoen naar € 0,95 miljoen.

Door de verdere uitwerking en concretisering van de gebiedsontwikkeling Entree zijn financiële wijzigingen ontstaan, mede als gevolg van de herijking van de toerekening van overheadkosten naar aanleiding van de in december 2025 vastgestelde Nota Overhead, wat heeft geleid tot hogere uurtarieven voor investeringsprojecten, waaronder Entree.
Met dit voorstel wordt het geactualiseerde financiële kader ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Het ruimtelijke kader — het Omgevingsprogramma Entree — blijft hierbij ongewijzigd. De raad wordt gevraagd in te stemmen met de financiële gevolgen van deze actualisaties en het geactualiseerde financiële kader vast te stellen.

Beoogd effect
Met de vaststelling van de geactualiseerde gebiedsbusinesscase Entree worden de financiële gevolgen van de ontwikkelingen binnen het gebied verwerkt in de programmabegroting. Daarbij wordt het investeringsbudget met € 0,95 miljoen verhoogd. Deze verhoging is voornamelijk het gevolg van een aangepaste toerekening van overheadkosten naar aanleiding van de in december 2025 vastgestelde Nota Overhead. Door deze wijziging zijn de te hanteren uurtarieven voor investeringsprojecten gestegen, waaronder die van Entree.

Met de actualisatie van de gebiedsbusinesscase wordt de verdere realisatie van Entree mogelijk gemaakt binnen een actueel en financieel sluitend kader.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico’s

1. De geactualiseerde gebiedsbusinesscase Entree 2026 vast te stellen.
2. Op basis van de gebiedsbusinesscase Entree 2026 een aanvullend investeringsbudget van per saldo € 0,95 mln. (8,13 mln. uitgaven en € 7,18 mln. inkomsten) beschikbaar te stellen.
3. De uit het onder besluitpunt 2 beschikbaar gestelde investeringsbudget voortvloeiende kapitaallasten van maximaal € 38.000,- per jaar (daarna aflopend) te dekken uit de reserve Fonds 2040.
4. Het (tijdelijke) negatieve verschil tussen de begrote structurele inkomsten en lasten in de periode 2028 tot en met 2030 van totaal € 775.000,- te dekken vanuit de Reserve Fonds 2040 en de begrote overschotten vanaf 2031 te storten in de Reserve Fonds 2040 zodat zij beschikbaar blijven voor de uit de toekomstige investeringen voortvloeiende lasten. Een aanvullend bedrag van € 22.000,- te storten in de Reserve Kunst ten laste van de onder besluitpunt 2 genoemde inkomsten.
5. Op basis van de lagere financiële gevolgen van de risico’s van in totaal € 3,67 mln.:
6. In 2026 een bedrag van € 3,67 mln. uit de risicoreserve vrij te laten vervallen ten gunste van programma 7 en
7. De vrijval ten gunste te brengen van de Reserve Fonds 2040.

8. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Argumenten

1.1 Vaststelling van de geactualiseerde gebiedsbusinesscase maakt verdere uitvoering van het Omgevingsprogramma Entree mogelijk.

De gebiedsbusinesscase Entree vormt het financiële kader voor de uitvoering van het Omgevingsprogramma Entree. Omdat de financiële uitgangspunten gedurende de looptijd van de gebiedsontwikkeling wijzigen, wordt de businesscase jaarlijks geactualiseerd.

In de Raadsmemo Actualisatie Gebiedsbusinesscase Entree zijn de belangrijkste wijzigingen reeds met de raad gedeeld. De actualisatie betreft uitsluitend wijzigingen in de financiële kaders; de ruimtelijke uitgangspunten van het Omgevingsprogramma Entree blijven ongewijzigd. Sinds het opstellen van de raadsmemo zijn de fasering en de risicovoorziening aangepast, waardoor het eerder gemelde verschil van € 1,60 miljoen is afgenomen tot € 0,95 miljoen. Daarnaast zijn twee inmiddels gesloten anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen verwerkt in de gebiedsbusinesscase.

Met het vaststellen van de geactualiseerde businesscase beschikt de gemeente over een actueel financieel kader voor de verdere uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

1.2 De actualisatie geeft invulling aan de verantwoordingsplicht richting de raad.

Met de actualisatie van de gebiedsbusinesscase legt het college verantwoording af aan de raad over de financiële afwijkingen tussen raming en realisatie die zich in het afgelopen jaar hebben voorgedaan. Daarnaast zijn de raming en fasering van de projecten aangepast aan de meest actuele inzichten en verwachtingen.

Door vaststelling van de geactualiseerde gebiedsbusinesscase stemt de gemeenteraad in met de aangepaste financiële kaders. De bijbehorende begrotingswijziging vormt hiervan de financiële vertaling.

2.1 Op basis van de geactualiseerde gebiedsbusinesscase Entree 2026 een aanvullend gemeentelijk investeringsbudget van € 0,95 mln. beschikbaar stellen.

Op basis van de geactualiseerde gebiedsbusinesscase (bijlage 1) is een aanvullend investeringsbudget van per saldo € 0,95 mln. nodig. Deze stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door hogere plankosten als gevolg van de gewijzigde toerekening van overheadkosten. Van een inhoudelijke uitbreiding van het programma Entree is geen sprake. Het aanvullende investeringsbudget is noodzakelijk om de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Entree financieel mogelijk te blijven maken.

Het gemeentelijke investeringsbudget is direct gekoppeld aan de uitvoering van de openbare ruimte. Hoewel de plankosten voor de planontwikkeling worden gedekt via kostenverhaal, is de gemeentelijke investering randvoorwaardelijk: de (her)inrichting van de openbare ruimte vormt namelijk een essentiële voorwaarde voor het mogelijk maken van de verdere planontwikkeling binnen Entree.

3.1 De structurele kapitaallasten voortvloeiend uit het aanvullende investeringsbudget kunnen binnen de structurele inkomsten worden gedekt.

De structurele lasten die voortvloeien uit het aanvullende investeringsbudget kunnen worden opgevangen binnen de structurele inkomsten die samenhangen met de omvang van het woningbouwprogramma binnen Entree. Het betreft met name inkomsten uit de onroerendezaakbelasting (OZB) en de algemene uitkering uit het gemeentefonds. Deze

structurele inkomsten worden (voor € 750 per woning) gestort in de reserve Fonds 2040. Dekking van de kapitaallasten vindt vervolgens plaats vanuit deze reserve.

Binnen Entree worden circa 6.750 tot 7.250 woningen gerealiseerd, aangevuld met 95.000 tot 135.000 m² niet-woonprogramma. In de businesscase is gerekend met circa 7.000 woningen, zijnde het midden van de bandbreedte.

Ten opzichte van de vorige gebiedsbusinesscase is geen sprake van een verdere uitbreiding van het woningbouwprogramma. Wel blijkt uit de actualisatie dat binnen de structurele opbrengsten voldoende financiële ruimte aanwezig is om de aanvullende kapitaallasten als gevolg van het toegenomen investeringsbudget op te vangen.

Ondanks de hogere kapitaallasten als gevolg van de aanvullende gemeentelijke investering blijft sprake van een positief structureel saldo van baten en lasten binnen de gebiedsontwikkeling Entree. Dit is beschikbaar voor de structurele lasten die voortvloeien uit toekomstige investeringen.

4.1 Het vaststellen van het geactualiseerde gebiedsbusinesscase Entree 2026 leidt tot een geactualiseerd risicoprofiel voor Entree.

De actualisatie van de gebiedsbusinesscase resulteert in een aangepast risicoprofiel. De financiële risico's die samenhangen met de uitvoering van het programma Entree worden geraamd op in totaal € 4,98 mln. Dit betekent een daling van € 3,67 mln. ten opzichte van het risicoprofiel dat in 2025 is vastgesteld bij de herziening van de businesscase. Het lagere risicoprofiel is met name het gevolg van de verdere uitwerking en voortgang binnen het omgevingsprogramma Entree, waaronder het sluiten van twee overeenkomsten met grondeigenaren in 2026.

In bijlage 2 (geheim) is toegelicht op welke wijze deze financiële risico's zijn geïnventariseerd en onderbouwd.

5.1 Een begrotingswijziging is noodzakelijk om het investeringsbudget te verwerken in de Programmabegroting.

Kanttekeningen

1.1 Een totale uitgave van € 176,63 mln. brengt financiële risico's met zich mee.

Voor de gebiedsontwikkeling Entree wordt in totaal € 180,53 mln. beschikbaar gesteld (zie bijlage 1). Daarbij wordt gestuurd op realisatie binnen de vastgestelde investeringsbudgetten. De raad wordt hierover jaarlijks geïnformeerd via de actualisatie van de businesscase.

Tegelijkertijd kunnen externe factoren, zoals wijzigingen in wet- en regelgeving, inflatie en geopolitieke ontwikkelingen, invloed hebben op de uitvoeringskosten. Indien verdere bijsturing binnen de beschikbare budgetten niet mogelijk blijkt, wordt de raad conform de financiële verordening tijdig geïnformeerd over de financiële gevolgen en mogelijke oplossingsrichtingen.

1.2 Afhankelijkheid van initiatief grondeigenaren bij faciliterend grondbeleid brengt risico's met zich mee.

Binnen het faciliterend grondbeleid kan de gemeente grondeigenaren niet verplichten om hun grond te ontwikkelen. Dit maakt de gemeente afhankelijk van hun initiatief, wat risico's met zich meebrengt. Als er wél een overeenkomst wordt gesloten, hebben grondeigenaren vaak een extra prikkel om tot ontwikkeling over te gaan, omdat zij dan al een kostenbijdrage hebben geleverd. Wanneer de ontwikkeling vervolgens niet doorgaat, is deze bijdrage niet

terugvorderbaar. Ten opzichte van de vorige gebiedsbusinesscase zijn in 2026 twee overeenkomsten gesloten, waardoor ook voor deze ontwikkelingen afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd en grondeigenaren een prikkel hebben om tot ontwikkeling over te gaan.

Als er geen overeenkomst is, kan de gemeente kosten verhalen via een omgevingsvergunning voor een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Deze route is gebonden aan wettelijke kaders, waardoor de gemeente minder juridische en financiële ruimte heeft dan bij een overeenkomst. Hierdoor bestaat het risico dat niet alle kosten kunnen worden verhaald. Via het omgevingsplan stelt de gemeente wel de ruimtelijke voorwaarden vast waarbinnen ontwikkelaars moeten opereren. Wanneer kostenverhaal geheel of gedeeltelijk uitblijft, kan dat aanleiding geven tot bijsturing.

1.3 Grondopbrengsten zijn volatiel en lastig te voorspellen voor uitgiften in de toekomst.

Een belangrijk aandachtspunt in de businesscase (bijlage 1) is de onzekerheid rond de verwachte opbrengsten uit gemeentelijke gronduitgifte. Deze zijn sterk afhankelijk van marktontwikkelingen en kunnen afwijken van de huidige ramingen.

Omdat de plannen zich nog in de haalbaarheidsfase bevinden, is sprake van onzekerheid. Naarmate plannen concreter worden, kunnen de opbrengsten nauwkeuriger worden bepaald. Er is voorzichtigheidshalve gerekend met lagere opbrengsten. De geraamde waarden zijn extern getoetst, wat bijdraagt aan een realistische inschatting.

Financiën
Het aanvullend investeringsbudget voor de uitvoering van het gebiedsprogramma Entree bedraagt per saldo € 0,95 mln. De hieruit voortvloeiende kaptaallasten bedragen maximaal € 38.000,- en zullen naar rato van de voortgang van het bouwprogramma ten laste van de exploitatie worden gebracht. De dekking van deze extra kosten komt uit de reserve Fonds 2040. Daarin worden de extra inkomsten (€ 750 per woning) gestort die de gemeente heeft door de extra woningen. De extra inkomsten betreffen de extra inkomsten uit de OZB en de extra inkomsten uit de algemene uitkering uit het gemeentefonds.

Investeringsbudget
Met het Raadsbesluit ‘Ruimtelijk kader en Investeringsbudget middengebied Entree (inclusief PUK)’ van 17 mei 2021, het Raadsbesluit ‘Herziening businesscase middengebied Entree’ van 15 mei 2023 en het Raadsbesluit Herziening Gebiedsbusinesscase Entree van 14 juli 2025 is reeds een totaal investeringsbudget beschikbaar gesteld van € 172,4 mln. Dit budget werd voor € 117,9 mln. gedekt vanuit bijdrage kostenverhaal, grondverkopen en subsidie.

Op basis van de actualisatie in de Businesscase Entree 2026 is het benodigd budget voor de uitvoering van het gebiedsprogramma Entree vastgesteld op € 180,53 mln. Dit betreft de totale kosten die de gemeente maakt voor onder meer de plankosten, inrichting van de openbare ruimte, planontwikkelingskosten van de gemeentelijke ontwikkelkavels in de periode 2021 tot 2040. Ten opzichte van de in 2025 vastgestelde businesscase, waarin het uitvoeringsbudget nog € 172,4 mln. bedroeg, betekent dit een stijging van € 8,1 mln. Daartegenover staan extra opbrengsten van € 7,2 mln. Per saldo is een aanvullend investeringsbudget nodig van € 0,95 mln.

Bedragen * € 1,0 mln.

		Nieuw	Oud	Verschil
Uitgaven	Plankosten (1)	32,7	28,2	4,5
	Openbaar gebied (2)	139,2	140,1	-0,9
	Kunstregeling	1,4	1,4	0,0
	Rente (3)	3,3	2,7	0,5
	Risico's (7)	3,9	0,0	3,9
	Totale kosten	**180,5**	**172,4**	**8,1**
Inkomsten	Grondverkoop (4)	10,1	17,1	-7,0
	Kostenverhaal (5)	93,8	94,3	-0,5
	Subsidie (6)	22,4	15,2	7,1
	Risico's (7)	-1,1	-8,7	7,6
	Totale opbrengsten	**125,1**	**117,9**	**7,2**
Investering gemeente		**55,4**	**54,5**	**0,9**

De totale opbrengst wordt in mindering gebracht op de investering, waarna het restant van € 55,4 mln. in 50 jaar wordt afgeschreven. Een nadere toelichting op de opbouw van de gebiedsbusinesscase en de oorzaken van de verschillen ten opzichte van 2025 is opgenomen in bijlage 1, Gebiedsbusinesscase Entree 2026. Tevens zijn in deze bijlage de nummers van de kosten- en opbrengstensoorten opgenomen die corresponderen met de in de tabel weergegeven posten.

Hieronder een overzicht met de gerealiseerde en nog te realiseren uitgaven en inkomsten:

Bedragen * € 1,0 mln.

	2021 t/m 2025	2026 t/m 2040	Totaal
Uitgaven	7,3	173,2	180,5
Inkomsten	-6,3	-118,9	-125,1
Investering gemeente	**1,0**	**54,4**	**55,4**

Structurele lasten programma Entree
Door gewijzigde verschillen in fasering ontstaat in de periode 2028-2030 een tekort van in totaal € 0,77 mln. Dit tijdelijke tekort wordt voornamelijk veroorzaakt door de derving van OZB als gevolg van de sloop van kantoorgebouwen en de kapitaallasten en onderhoudskosten van de investering van het stationsgebied vanaf 2029. Zowel het tijdelijke tekort als eventuele (tijdelijke) overschotten worden verrekend met de reserve Fonds
2040. Deze reserve wordt, zoals hierboven al is toegelicht, gevoed door structurele middelen die voortvloeien uit de woningbouw, waaronder de algemene uitkering uit het gemeentefonds en OZB. Het verloop van de structurele baten en lasten in de periode 2028–2040 is weergegeven in de onderstaande tabel:

Bedragen * € 1.000,-

Jaar	Structurele baten	Structurele lasten	Saldo
2028	-69	0	-69
2029	199	438	-239
2030	119	586	-467
2031	1.005	582	423
2032	1.513	1.035	477
2033	1.918	1.300	618
2034	2.568	1.500	1.068
2035-2040	20.899	12.709	8.189

Financiële verwerking en afschrijving
Het gemeentelijke aandeel van totaal € 55,4 mln. wordt geactiveerd als investering in het openbaar gebied. Dit bedrag wordt over een periode van 50 jaar afgeschreven, overeenkomstig de gemeentelijke richtlijnen voor activering en afschrijving van gebiedsontwikkelingen.

De jaarlijkse kapitaallasten die voortvloeien uit deze investering worden gedekt vanuit de reserve Fonds 2040. Deze reserve wordt, zoals hierboven al is toegelicht, gevoed door structurele middelen die voortvloeien uit de woningbouw, waaronder de algemene uitkering uit het gemeentefonds en OZB.

Reserve Kunst
Op de ontwikkeling is de verordening Percentageregeling beeldende kunst in de openbare ruimte van toepassing. Door de geactualiseerde investeringslasten van het openbaar gebied wordt de storting in de Reserve beeldende kunst in de openbare ruimte vermeerderd met € 22.000,-.

Risico's
Voor de mogelijke financiële gevolgen van risico's geldt dat er, naast reserveringen binnen de verstrekte budgetten voor onvoorzien (zowel bij de investeringslasten als bij het kostenverhaal), een risicoreserve is gevormd. De risicoreserve bedraagt € 8,65 mln. en is gevormd bij de besluitvorming in 2025. In de herziening van de businesscase worden de financiële risico's geraamd op € 4,98 mln. In bijlage 2 (geheim) wordt toegelicht hoe de risico's zijn opgebouwd. Hiervoor wordt een onttrekking gedaan van € 3,67 mln. uit de risicoreserve.

Begrotingswijziging
In de begrotingswijziging zijn de bedragen vanuit het eerdere raadsvoorstel Herziening Gebiedsbusinesscase Entree van 14 juli 2025 teruggedraaid en zijn de bedragen van de nieuwe meerjarenprognose 2026-2030 opgenomen.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Niet van toepassing.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie
De gebiedsbusinesscase van Entree wordt jaarlijks geactualiseerd. De raad wordt hierover jaarlijks gelijktijdig met het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) via een raadsmemo geïnformeerd. Wanneer sprake is van substantiële wijzigingen in de gebiedsbusinesscase, zoals dit jaar, wordt de geactualiseerde gebiedsbusinesscase ter besluitvorming via een raadsvoorstel aan de raad voorgelegd.