

Nr.: 107515/1740485

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 27 januari 2026

Onderwerp: Ontwikkelstrategie Schoonhoven Noord

Portefeuillehouder: R. Boere

Datum: 25 november 2025

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om te kiezen voor de ontwikkelstrategie Faciliterend grondbeleid, met als belangrijkste gevolg vanuit de verplichting Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) het verschil tussen de huidige boekwaarde (€3,4 miljoen) en de huidige marktwaarde (circa €1,4 miljoen) zijnde (€2 miljoen) te doteren aan de voorziening verlieslatende projecten en dit te dekken uit de algemene reserve vrij vermogen, en een reservering op te nemen van €2,1 miljoen in de reserve grondzaken.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Voor de ontwikkelstrategie Faciliterend grondbeleid te kiezen;
2. Vanuit de verplichting Besluit Begroting en Verantwoording het verschil tussen de huidige boekwaarde (€3,4 miljoen) en de huidige marktwaarde (circa €1,4 miljoen) zijnde (€2 miljoen) te doteren aan de voorziening verlieslatende projecten en dit te dekken uit de algemene reserve vrij vermogen;
3. Een reservering te nemen in de reserve grondzaken van €2,1 miljoen;
4. In te stemmen met het verder uitwerken van deze strategie.

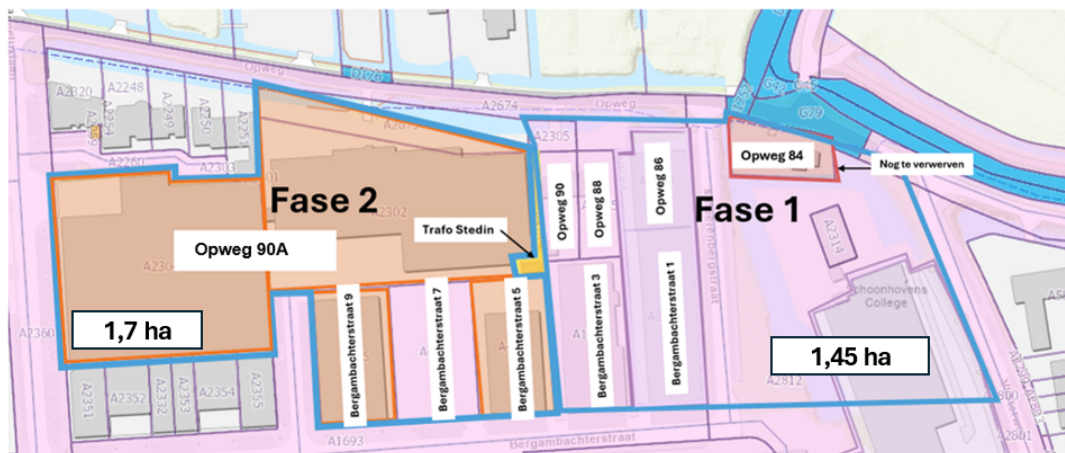
Inleiding

Al enige jaren speelt de grootschalige herstructurering van het bedrijventerrein Schoonhoven Noord. Er is al veel gebeurd aan herstructurering in de woonwijk Schoonhoven Noord, waaronder de verwerving van grondposities in het plangebied en de start van de nieuwbouw van het Schoonhovens College en Sporthal de Meent. Ook het nabijgelegen winkelgebied heeft een forse upgrade gehad met de nieuwbouw van supermarkten en woningen.

Het bedrijventerrein in Schoonhoven Noord heeft een omvang van circa 3,6 hectare en is gelegen aan de noordzijde van de woonwijk Schoonhoven Noord. Het plangebied wordt begrensd door de Opweg, Beneluxlaan, Bergambachterstraat en de Vliesterweg. Het bedrijventerrein is in de jaren 60 ontstaan. Het bedrijventerrein is onderhevig aan verval, verpaupering en leegstand en gezien de bereikbaarheid niet meer geschikt als bedrijventerrein. Op 30 januari 2018 heeft uw raad de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein naar woningbouw en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. In de periode hierna is met de verwerving van grondposities gestart.

De afgelopen jaren heeft de gemeente een actieve rol genomen in het plangebied door het aankopen van een aantal strategische verwervingen voor totaal € 3,7 miljoen.

De gemeente heeft een aantal grondposities in het gebied (figuur 1). De verwerving van de Bergambachterstraat 1 en Opweg 86 per 29 augustus 2025 zorgen ervoor dat we nu een aaneengesloten plangebied hebben. De eerste investeringen in onder meer Bergambachterstraat 3 en Opweg 88 en 90 dateren uit 2018. Daarnaast is in 2023 besloten om het Schoonhovens College en Sporthal de Meent nieuw te bouwen en te verplaatsen zodat ook een deel van de locatie van de oude school voor woningbouw zou kunnen worden gebruikt.



figuur 1 (roze is gemeentelijke eigendom)

Op 16 oktober 2025 bent u geïnformeerd over het Integraal Afstemmoment Projecten (IAP) en dat het project Schoonhoven Noord prioriteit krijgt. Aansluitend bent u op 22 oktober 2025 geïnformeerd over de aankoop van de Bergambachterstraat 1 en Opweg 86. Door deze aankoop hebben we nu een aaneengesloten gebied en is dit met prioriteit opgepakt.

U heeft al een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van €150.000,- bij de 1e tussenrapportage 2025. Dit krediet is ingezet om te komen tot een ontwikkelstrategie, deze ontwikkelstrategie heeft inzichtelijk gemaakt of wij een actieve rol willen aannemen, waarbij wij zelf alle investeringen doen of een faciliterende rol (verkoop in huidige staat). De afgelopen maanden zijn er stedenbouwkundige schetsen opgesteld om de financiële haalbaarheid te onderzoeken.

Grondstrategieën

Er zijn verschillende strategieën die gemeenten kunnen hanteren bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties. Om te bepalen welk type grondbeleid het beste past bij de ontwikkeling van Bedrijventerrein Schoonhoven Noord en de gemeente, moeten we eerst vaststellen welke positie wij als gemeente willen innemen.

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid voert de gemeente een grondexploitatie en koopt, ontwikkelt en verkoopt de grond zelf. Het voordeel is dat we maximale stuurbaarheid (regie) hebben over de ontwikkeling en de doelstellingen die we willen realiseren. Er kan potentieel ook een hogere grondopbrengst worden gerealiseerd. Het nadeel van actief grondbeleid is dat we als gemeente maximale weerbaarheid (risico's) op ons nemen en dat de voorinvesteringen hoog zijn. Daarnaast legt actief grondbeleid een groot beslag op de ambtelijke capaciteit. Het voeren van een grondexploitatie heeft boekhoudkundig ook andere en strikte regels zoals gesteld in het Besluit Begroting en Verantwoording gemeente (BBV). Denk hierbij aan verschillende soorten btw-labels en dus verschillende opdrachten.

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid verkoopt de gemeente de grond in huidige staat met duidelijke randvoorwaarden (bijvoorbeeld op het gebied van doelgroepen) en faciliteert het proces via planologische kaders. Het voordeel is dat we minder financieel risico lopen en dat de voorinvestering veel lager is. In deze markt zien we vaak ook een snellere uitvoering dan bij actief grondbeleid, doordat marktpartijen het ontwikkelrisico dragen. Een ander voordeel van faciliterend grondbeleid is dat er minder ambtelijke capaciteit nodig is voor de ontwikkeling.

Publiek-private samenwerking (PPS)

Er bestaat ook een tussenvorm, dit noemen we een publiek-private samenwerking. De gemeente werkt dan samen met een ontwikkelaar of investeerder in een gezamenlijke structuur, bijvoorbeeld een ontwikkelmaatschappij. Het voordeel is dat de gemeente enige invloed behoudt zonder volledige financiële risico's te dragen. Het nadeel is



dat er complexe juridische en financiële constructies nodig zijn en dat de gemeente afhankelijk is van de samenwerking met marktpartijen. Ook levert het vaak moeilijkheden op bij verdeling van risico's en opbrengsten.

Onder Financiële toelichting gaan we verder in op de specifieke financiële consequenties voor Schoonhoven Noord.

Keuze grondstrategie

De volgende factoren spelen een belangrijke rol bij het maken van de keuze voor de grondstrategie en de rol die wij als gemeente willen nemen:

- Bijdrage van een project aan gemeentelijke ambities en beleidsdoelstellingen;
- Bereidheid markt;
- (Financiële) impact en risico's voor de gemeente;
- Beschikbare personele capaciteit gemeente.

Hieronder scoren we bovenstaande factoren en de verschillende grondstrategieën voor de ontwikkeling van Schoonhoven Noord. Op basis daarvan geven we een advies over welk grondbeleid het beste past bij de ontwikkeling van Schoonhoven Noord en de gemeente.

Ontwikkelstrategie Schoonhoven Noord	Actief grondbeleid	Faciliterend grondbeleid	Publiek-private samenwerking
Bijdrage aan gemeentelijke doelstellingen	++	++	+
Bereidheid markt	++	+	+
Financiële impact (verwacht tekort)	- - -	- -	- -
Risicoprofiel gemeente	- - -	++	-
Benodigde capaciteit en impact op de organisatie	- - -	-	- -

Faciliterend grondbeleid komt voor Schoonhoven Noord als beste strategie uit de analyse. Daarom stellen wij voor om als gemeente een faciliterende rol te spelen bij de ontwikkeling. Onder Argumenten en Kanttekeningen lichten we dit toe.

Om een gedegen keuze te maken zijn er stedenbouwkundige rekenmodellen gemaakt om te komen tot een globale financiële analyse. Daarbij is uitgegaan van de Woonvisie zoals vastgelegd in juli 2023 en recentelijke geactualiseerd. Eén optie is met een normale stedenbouwkundige dichtheid (40 woningen per hectare) en de tweede optie met een maximale stedenbouwkundige dichtheid (60 woningen per hectare). Tevens is uitgegaan van een fasering van de ontwikkeling. In fase 1 betreft het grond die volledig in bezit is van de Gemeente. Hier zou relatief snel met de herontwikkeling richting woningbouw begonnen kunnen worden. Voor fase 2 zijn derde partijen nodig voor verdere herstructurering richting wonen (figuur 1 oranje percelen).

De uitkomsten uit de stedenbouwkundige rekenmodellen zijn de volgende:

- In het scenario met een normale stedenbouwkundige dichtheid kunnen er 60 woningen in plangebied (fase 1 = 1,5 hectare).
- In het scenario met de maximale stedenbouwkundige dichtheid kunnen er 86 woningen in het plangebied (fase1 = 1,5 hectare)

In dit voorstel wordt nader ingegaan op de keuze voor de meest passende grondstrategie voor Schoonhoven Noord.

Beoogd resultaat

Vaststelling van de keuze voor Faciliterend grondbeleid als ontwikkelstrategie en een financiële reservering in de reserve grondzaken van €2,1 miljoen en het afboeken van €2 miljoen ten laste van de algemene reserve vrij vermogen. Na het vaststellen van de ontwikkelstrategie wordt het haalbaarheidsonderzoek verder uitgewerkt en een projectplan voor het vervolg opgesteld samen met een tijdsplanning en capaciteitsraming. Dit projectplan wordt aan het college van B&W voorgelegd.



Argumenten

1.1 De doelstellingen zoals vastgesteld in de woonvisie en het IAP zijn realiseerbaar

In het plangebied (fase 1) in Schoonhoven Noord is sprake van eigen gemeenteground en daarmee kunnen we onze doelstellingen ook met faciliterend grondbeleid realiseren. Door middel van een aanbesteding kunnen de volkshuisvestelijke ambities afgedwongen worden. Met deze binnenstedelijke woningbouw ontwikkeling kan het draagvlak voor andere ontwikkelingen rond (Schoonhoven Hofland en Schoonhoven West) ook vergroot worden bij bewoners en provincie.

1.2 Projectontwikkelaars lijken bereid om aan faciliterend grondbeleid mee te werken

Initiatieven vanuit projectontwikkelaars geven een indicatie dat men geïnteresseerd is om in Schoonhoven Noord te gaan ontwikkelen. Dit is geen garantie dat die partijen ook gaan inschrijven op een aanbesteding, maar wel een positieve indicatie.

1.3 Een faciliterende ontwikkelstrategie past beter bij onze huidige organisatie

Een actieve rol vraagt in kennis en tijd meer dan wij op dit moment in huis hebben. Bij faciliterend grondbeleid is de impact op de organisatie kleiner. Het voeren van een grondexploitatie raakt alle disciplines. Om te komen tot een definitief ontwerp en het aanpassen van een omgevingsplan zijn bijna alle disciplines benodigd binnen de organisatie. Ook het bouwrijp en woonrijp maken van de gronden is een verantwoordelijkheid van de gemeente en vergt ambtelijke inzet. Het voeren van een grondexploitatie vraagt ook veel van de financiële afdeling. De benodigde ambtelijke inzet voor faciliterend (verkoop in huidige staat) zit met name tot aan het opzetten van de aanbesteding.

1.4 De financiële risico's zijn kleiner bij faciliterend grondbeleid

Bij de verkoop van de grond in huidige staat kan de gemeente zelf de randvoorwaarden stellen. Hiervoor is ambtelijke inzet benodigd, maar deze ligt aanzienlijk lager dan bij het voeren van een grondexploitatie. En de inzet zit vooral in de voorbereidende fase. De grondopbrengsten worden sneller gerealiseerd. Grondoverdracht vindt namelijk plaats bij een onherroepelijk omgevingsplan. Bij het sluiten van de koopovereenkomst kan een deel van de ambtelijke kosten verhaald worden.

We gaan bij de verkoop van de Bergambachtstraat 1 en 3, Opweg 88, 86 en 90 op dit moment ervanuit dat deze kavels geen opbrengst genereren. Maar zetten in op het realiseren van onze ambities. Uiteindelijk wordt het een bieding en kan deze opbrengst uiteraard stijgen. Gezien onze investeringen voor verwervingen (€3,7 miljoen, huidige boekwaarde €3,4 miljoen) en nog te maken plankosten (circa €700.000,-), verwachten we een tekort van ongeveer €4,1 miljoen. Door het uitzetten van een tender kun je de marktpartijen uitdagen om te komen tot een stedenbouwkundig plan dat voldoet aan onze Woonvisie. We moeten de criteria waaraan een marktpartij moet voldoen aan de voorkant inzichtelijk maken en aangeven welke grondprijs er minimaal moet worden geboden. Het is aan ons om een weging te geven aan deze criteria. Zo kunnen we bijvoorbeeld meer gewicht geven aan kwaliteit of aan de grondopbrengst. Dit werken we verder uit bij het opzetten van de aanbesteding en maken van het projectplan.

1.5 Bij actief grondbeleid grotere financiële risico's

Bij het zelf voeren van een grondexploitatie komen zoals gezegd veel financiële risico's kijken. Een globale studie naar de financiële haalbaarheid van de twee varianten laat op eindwaarde (2035) een tekort zien van tussen de €4,5 en €6 miljoen voor fase 1 (figuur 1). Om dit eindresultaat te behalen moet er eerst geïnvesteerd worden om de gebouwen te slopen en de grond bouwrijp te maken. Deze kosten liggen rond de €8 miljoen. Deze voorfinanciering betekent ook een stijging van de lening portefeuille. In de reserve Grondzaken staat een bedrag van €4,6 miljoen om als dekking in te zetten voor tekorten bij grondexploitatie. Dit is niet voldoende en hiervoor moet de algemene reserve worden aangesproken. De toekomstige opbrengsten zijn niet gegarandeerd en kennen nog veel onzekerheden.

Om deze risico's op te kunnen vangen zal het risicoprofiel van de gemeente stijgen. Het voeren van een grondexploitatie heeft boekhoudkundig ook andere en strikte regels zoals gesteld in het Besluit Begroting en Verantwoording gemeente (BBV). Denk hierbij aan verschillende soorten btw-labels en dus verschillende opdrachten. Het opzetten van een grondexploitatie binnen de gemeentelijke begroting vraagt expertise en



capaciteit. De eerste globale haalbaarheidsanalyse is geen eindplaatje en kent nog veel risico en aanvullend onderzoek.

3.1 Het restant tekort bij faciliterend grondbeleid kan gedekt worden uit de reserve grondzaken

In het kader van de BBV regels is de gemeente nu al verplicht een deel af te boeken en het restant tekort te reserveren in de reserve grondzaken. Op dit moment lijkt het tekort voor Schoonhoven Noord voor fase 1 uit te komen op €4,1 miljoen. €2 miljoen wordt afgeboekt ten laste van de algemene reserve, restant van €2,1 miljoen reserveren in de reserve grondzaken.

3.2 Gedeeltelijk afboeken van verwervingsprijzen verplicht volgens het BBV bij niet voeren van een grondexploitatie.

Vanuit de verplichting BBV dient het verschil tussen verwervingsprijs en huidige marktwaarde afgeboekt te worden bij het niet voeren van een grondexploitatie.

4.1 Reservering opnemen in de reserve grondzaken

De reservering wordt genomen in de reserve grondzaken. Dit is in lijn met het beleid reserves en voorzieningen. De reserve grondzaken wordt gebruikt om verliezen op een grondexploitatie te dekken, daarmee worden eventuele fluctuaties binnen diverse grondexploitaties opgevangen en de reserve kan ook benut worden bij het starten van nieuwe grondexploitaties en voor strategische aankopen.

De reservering van €2,1 miljoen in de reserve grondzaken is nodig voor de verdere afboeking van de waarde van de grond en de verwachten plankosten.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1 Er bestaat een risico dat het tekort groter wordt dan €4,1 miljoen

De haalbaarheid naar de mogelijkheid van woningbouw op het bedrijventerrein van Schoonhoven Noord is. Dat is gebeurd op basis van 2 scenario's die gebaseerd zijn op de woonvisie van de gemeente. Doel van deze exercitie was het bepalen van de ontwikkelstrategie. Een verdere detaillering zal na besluitvorming rond de ontwikkelstrategie plaatsvinden. Daarbij zal dieper op de risico's rond het tekort van deze ontwikkeling ingegaan worden. Rond de definitieve plannen is wederom besluitvorming vereist.

1.2 Bereidheid markt is lager bij faciliterend grondbeleid

De verkoop van de panden in huidige staat kan leiden tot minder inschrijvingen, gezien de risico op asbest en sanering. In de volgende fases van de haalbaarheid moet dit verder worden onderzocht. Er is met meerdere projectontwikkelaars in het voortraject gesproken. Hieruit blijkt interesse vanuit de markt in ontwikkeling van het plangebied. Mocht dit toch niet het geval zijn dan bestaat er de mogelijkheid om het een tweede keer te proberen, zoals met een andere woningsegmentering, een lagere parkeernorm, meer of minder groen etc. Zodanig dat het voor projectontwikkelaars aantrekkelijker wordt om te investeren.

1.3 Niets doen is geen optie

De Gemeente heeft de afgelopen jaren voor €3,7 miljoen geïnvesteerd in dit gebied om woningbouw mogelijk te maken. Dit is inmiddels afgeboekt naar €3,4 miljoen. Deze investeringen staan als activa op de gemeentelijke balans. Dat betekent ook dat verkoop in de huidige staat voor de huidige bestemming financieel negatief uit zal pakken, gezien de staat van de gebouwen. Daarnaast is het handhaven van bedrijfsbestemming onwenselijk gezien de gebrekkige ontsluiting van het gebied voor zwaar logistiek transport. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein de Nieuwe Wetering IV is rekening gehouden met een compensatie voor de bedrijven uit Schoonhoven Noord van 1,5 hectare. Daarnaast wil de provincie eerst binnenstedelijke woningbouwontwikkeling voordat er nagedacht kan worden over uitbreidingen voor woningbouw buiten de stedelijke contouren. Dit heeft direct invloed op de twee beoogde uitbreidingslocaties (Hofland) en (Schoonhoven West). Zoals in figuur 1 zichtbaar, betreft dit voorstel slechts de eerste fase van de herstructurering van het bedrijventerrein. Voor fase 2 dienen ofwel kavels verworven te worden ofwel samenwerkingsafspraken gemaakt met eigenaren voor de herontwikkeling naar wonen.



Financiën

Bij verkoop van de grond in de huidige staat behoudt de gemeente de mogelijkheid om zelf de randvoorwaarden te bepalen. Deze aanpak vraagt wel ambtelijke inzet, maar aanzienlijk minder dan bij het voeren van een grondexploitatie. De inzet is met name benodigd in de voorbereidende fase. Een voordeel van deze werkwijze is dat de grondopbrengsten eerder worden gerealiseerd, omdat overdracht plaatsvindt bij een onherroepelijk omgevingsplan. Een deel van de ambtelijke kosten kan bij het sluiten van de koopovereenkomst worden verhaald.

Voor de verkoop van de betrokken panden wordt momenteel uitgegaan van een beperkte opbrengst. De verkoop is primair gericht op het realiseren van de gemeentelijke ambities zoals vastgelegd in de Woonvisie. De uiteindelijke opbrengst zal worden bepaald via een biedingsprocedure (tender), waarbij de mogelijkheid bestaat dat deze hoger uitvalt. Gezien de reeds gedane investeringen en de nog te maken plankosten wordt op dit moment een tekort van circa € 4,1 miljoen verwacht. Verplicht afboeken verschil tussen aanschaf en marktwaarde restant reserveren in reserve grondzaken.

Met het uitzetten van een tender kan de markt worden uitgedaagd om te komen tot een stedenbouwkundig plan dat aansluit bij de gemeentelijke ambities. De selectiecriteria en de minimale grondprijs worden vooraf vastgesteld en transparant gemaakt. De weging van de criteria – bijvoorbeeld tussen kwaliteit en grondopbrengst – wordt door de gemeente bepaald en verder uitgewerkt in het aanbestedingsproces en het projectplan.

De kosten voor het opzetten van een tender wordt meegenomen in de uitwerking van het projectplan. Voor de huidige fase tot eind januari 2026 komen we uit met het beschikbaar gestelde voorbereidingsbudget van €150.000,-.

In de uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek worden ook subsidies bekeken om de financiële risico's zo veel mogelijk te beperken. De volgende subsidies kunnen van toepassing zijn op Schoonhoven Noord:

1. Woningbouwimpuls (WBI)
2. Knelpuntenpot (Regeling aanpak knelpunten woningbouw)
3. Volkshuisvestingsfonds (VHF)
4. Vliegende Brigade (Provincie Zuid-Holland)

Juridische zaken

N.v.t.

Participatie en extern overleg

Op dit moment heeft er nog geen formele externe participatie plaatsgevonden. Informeel is duidelijk uit regelmatige buurtbijeenkomsten rond de nieuwe School en Sporthal dat de overgrote meerderheid van de buurt voorstander van deze ontwikkeling is. Externe participatie en overleg met betrokken partijen zal, in een later stadium worden vormgegeven. Hier zult u over worden geïnformeerd in het vervolg.

Vervolgtraject en uitvoering

Na het kiezen voor faciliterend grondbeleid zullen we verder gaan met het haalbaarheidsonderzoek voor fase 1. We komen bij u terug met een nota van uitgangspunten & tender documentatie in juni 2026.

- Aanleveren advies in B&W	25 november 2025;	Collegebesluit
- Vaststellen ontwikkelstrategie & reservering in de reserve grondzaken gemeenteraad	27 januari 2026;	Raadsbesluit
- Bestuursopdracht opstellen en krediet aanvragen in de eerste tussenrapportage 2026	Februari 2026	Projectteam



- Opstellen nota van uitgangspunten & tender documentatie	Mei 2026	Projectteam + inkoop en aanbesteding
- Tender in de markt zetten	Juni 2026	Projectteam + inkoop en aanbesteding
- Aanbesteding afronden	Oktober – November 2026	Projectteam + inkoop en aanbesteding
- Voorlopig collegebesluit aanbesteding	December 2026	Projectteam + inkoop en aanbesteding
- Go no Go door de gemeenteraad	Maart 2027	Raadsbesluit

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.

27 januari 2026, is de uiterste besluitvorming in de gemeenteraad. De reden is dat er prioriteit is gegeven in het IAP aan Schoonhoven Noord en hier snel mee van start gegaan kan worden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 november 2025 inzake Ontwikkelstrategie Schoonhoven Noord

gelet op

Besluit:

1. Voor de ontwikkelstrategie Faciliterend grondbeleid te kiezen;
2. Vanuit de verplichting Besluit Begroting en Verantwoording het verschil tussen de huidige boekwaarde (€3,4 miljoen) en de huidige marktwaarde (circa €1,4 miljoen) zijnde (€2 miljoen) te doteren aan de voorziening verlieslatende projecten en dit te dekken uit de algemene reserve vrij vermogen;
3. Een reservering te nemen in de reserve grondzaken van €2,1 miljoen;
4. In te stemmen met het verder uitwerken van deze strategie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 januari 2026,

de griffier,

de voorzitter,

S. van Dijk

ir. J. Beenakker