



BIJLAGE PARAGRAAF GRONDBELEID

Behoort bij

Jaarrekening 2024

&

Financiële Positie Grondbedrijf 2025

Bijlage Paragraaf Grondbeleid (FPG 2025: Financiële Positie Grondbedrijf 2025)

Leeswijzer algemeen

In deze bijlage wordt over het grondbedrijf als geheel alsook over de afzonderlijke grondexploitaties verantwoording afgelegd over het afgelopen jaar en tevens inzicht geboden in de prognose voor de toekomst.

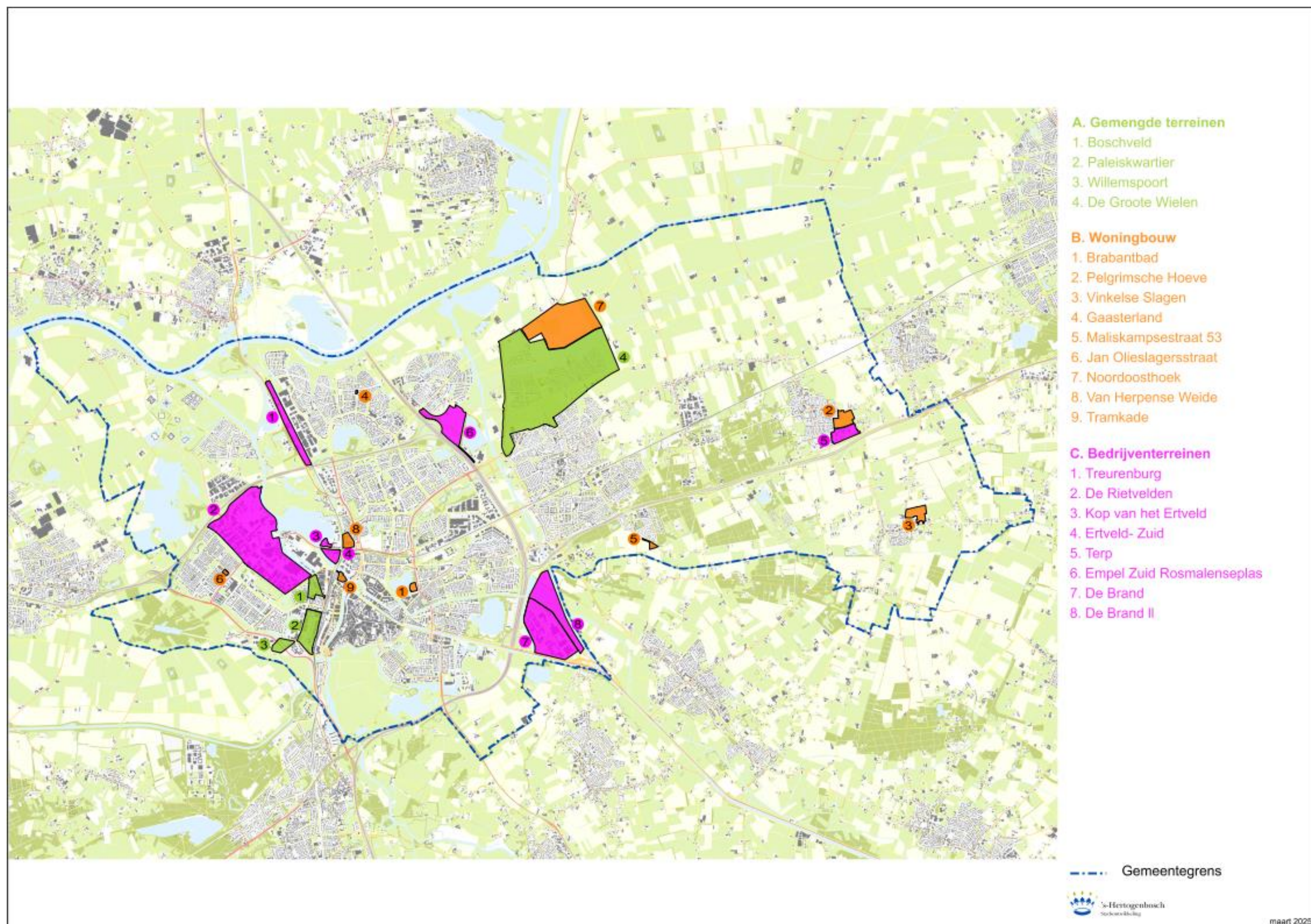
De verantwoording is op een vergelijkbare manier als vorig jaar opgebouwd. Met deze opbouw en indeling wordt een verdergaande verbetering van de informatievoorziening over het grondbedrijf nagestreefd, en wordt tevens een betere aansluiting met de wettelijke verplichtingen die vanuit de BBV ons opgelegd zijn bewerkstelligd.

Opbouw en indeling bijlage

Op hoofdlijnen kent deze bijlage drie onderdelen:

- a. Een overzichtskaart van alle projecten c.q. grondexploitaties (BIE's)
- b. De resultaten van het grondbedrijf als geheel uitgesplitst in een verantwoording over het afgelopen jaar en ook een prognose voor de toekomst (op basis van geactualiseerde grondexploitaties)
- c. Per afzonderlijke grondexploitatie een verantwoording over het afgelopen jaar (programmatisch en financieel) inclusief een toelichting op de significante afwijkingen, en ook een actuele prognose voor de toekomst.

A. Overzichtskaart gemeentelijke grondexploitaties



B. Resultaten grondbedrijf als geheel

Paragraaf Grondbeleid	
A	
Verantwoording 1-1	
B1	B5
B2	B6
B3	B7
B4	B8

A. Parameters

In dit onderdeel worden de parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging vermeld die voor de verantwoording en prognose zijn gehanteerd.

B. Verantwoording 2024

B.1. Raming versus gerealiseerd 2024

In deze tabel wordt uitgesplitst naar hoofdkostensoort de raming en werkelijke uitgaven en inkomsten voor 2024 verantwoord.

B.2. Resultaten grondexploitaties

In deze tabel is samenvattend weergegeven wat met de huidige boekwaarde en de verwachte opbrengsten en uitgaven het eindresultaat is na realisatie van alle grondexploitaties. Om de resultaten van alle grondexploitaties onderling vergelijkbaar te maken is ook het saldo per 01-01-2025 bepaald (startwaarde).

B.3. Complexen uitgesplitst naar tekortplannen en grondexploitaties met een winstprognose.

In deze tabel is een samenvatting opgenomen van het verwachte resultaat van alle grondexploitaties wanneer deze zijn afgerond. Voor de tekort plannen is een verliesvoorziening getroffen. Voor de winstplannen is de verwachte winst vermeld. Deze zullen tussentijds dan wel op het einde van de exploitatieperiode worden overgeboekt naar de algemene reserve van het grondbedrijf.

B.4. Reserve en weerstandsvermogen

De algemene reserve van het grondbedrijf is mede bedoeld om de risico's van het grondbedrijf te kunnen opvangen. Inzicht wordt gegeven in de huidige stand van de algemene reserve die qua hoogte afgestemd is op het benodigde weerstandsvermogen.

B.5. Programma

In deze tabel wordt het gerealiseerde programma afgezet tegen datgene wat geprognosticeerd was voor alle grondexploitaties uitgesplitst naar woningbouw en bedrijven.

B.6. Kostenverhaalsprojecten

In deze tabel is een samenvatting opgenomen van het resultaat van alle kostenverhaalsprojecten.

B.7. Materieel Vast Actief (MVA)

In deze tabel is een samenvatting opgenomen van het resultaat van alle materiaal vaste activa.

B.8. Waardering Materieel Vast Actief (MVA)

De MVA zijn uitgesplitst naar zogenaamde warme gronden en overige gronden conform de vereiste van de BBV. Warme gronden zijn gronden die binnen afzienbare tijd tot ontwikkeling gebracht als woningbouwplan. Deze gronden mogen gewaardeerd worden tegen de waarde van de toekomstige bestemming als woningbouwplan.

Paragraaf Grondbeleid 2024

Parameters

Rente	0,54%
Disconteringsvoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%

Verantwoording 2024

Bouwgronden in Exploitatie

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 12.580	€ 11.185	↓
Plankosten	€ 4.415	€ 3.920	↓
Overige excl. winstneming	€ 2.570	€ 5.345	↑
Kosten	€ 19.565	€ 20.450	=
Woningbouw	€ 12.640	€ 15.245	↑
Bedrijventerrein	€ 4.190	€ 4.970	↑
Overige opbrengsten	€ 340	€ 19.930	↑
Opbrengsten	€ 17.170	€ 40.145	↑
Saldo	€ 2.395-	€ 19.695	↑

Verkopen bouwgronden in exploitatie

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	307	215	↓
Bedrijventerrein	18.165 m2	19.427 m2	=
Overige opbrengsten	0 m2	0 m2	NVT

Kostenverhaal

x 1000	Gerealiseerd
Boekwaarde per 01-01-2024	€ 723
Saldo kosten 2024	€ 2.305
Saldo opbrengsten 2024	€ 7.761-
Resultaat/verrekenng Argb	€ 1.733
Boekwaarde per 31-12-2024	€ 3.000-

Resultaten bouwgronden in exploitatie

x 1000	31-12-2023	31-12-2024	
Boekwaarde	€ 65.100-	€ 52.600-	↑
Nog te realiseren kosten	€ 242.100-	€ 254.700-	=
Nog te realiseren opbrengsten	€ 314.600	€ 312.200	=
Saldo op eindwaarde	€ 5.500	€ 1.500	↓
Saldo op startwaarde	€ 4.600	€ 1.100	↓

Waardering MVA

x 1000	Boekwaarde	ha	€/m²
Warme gronden	€ 34.249	61 ha	€ 56
Voorraad	€ 21.422	380 ha	€ 6
Totaal	€ 55.670	441 ha	€ 13

Positieve resultaten en tekorten bouwgronden in exploitatie

x 1000	31-12-2023	31-12-2024	
Verliesvoorziening eindwaarde	€ 16.400-	€ 20.300-	↓
Positief resultaat eindwaarde	€ 21.900	€ 21.800	=

Stand algemene reserve grondbedrijf

x 1000	31-12-2023	31-12-2024	
Algemene reserve	€ 50.300	€ 54.900	=

C. Prognose grondbedrijf als geheel

Paragraaf Grondbeleid	
Prognose	
C1	C4
C2	C5
C3	C6

C.1. Ontwikkeling weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen kan gezien worden als het bedrag wat nodig is om de risico's van het grondbedrijf op te vangen. Dit bedrag zou minimaal in de algemene reserve van het grondbedrijf aanwezig moeten zijn.

De omvang van het weerstandsvermogen laat -voor de huidige plannen- ten opzichte van vorig jaar een hoger bedrag zien (vanwege de nieuwe projecten). Hierbij is rekening gehouden met de nieuwe grondexploitaties die het komende jaar voorzien zijn voor wat betreft het openen/vaststellen van de grondexploitatie.

C.2. Prognose winstnemingen

In deze grafiek is te zien wat de hoogte van de verwachte tussentijdse winstnemingen is van de grondexploitaties. Deze winstnemingen komen ten gunste van de algemene reserve grondbedrijf.

C.3. Toevoeging aan reserve Bovenwijken

In deze staafgrafiek is af te lezen wat naar verwachting de dotatie is vanuit de gemeentelijke grondexploitaties aan de reserve bovenwijkse voorzieningen.

C.4. Prognose kosten en opbrengsten gezamenlijke grondexploitaties

In deze lijngrafiek valt af te lezen wat de verwachte investeringen en opbrengsten binnen de gezamenlijke grondexploitaties is. Zonder toevoeging van nieuwe grondexploitaties nemen de kosten en

opbrengsten af tot nihil op het moment dat alle grondexploitaties afgesloten zijn (2035).

C.5. Prognose uitgifte woningbouw

In deze tabel wordt de verwachte uitgifte aan bouw kavels voor woningen inzichtelijk gemaakt. Hierbij is een uitsplitsing gemaakt naar de sociale sector (sociale huur en koop), de klasse middelduur (huur en beleggers) en dure woningen.

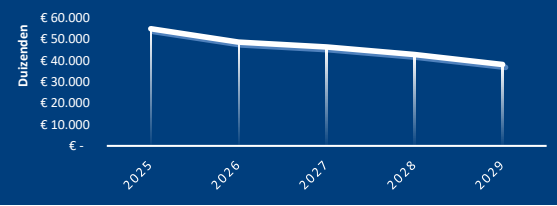
C.6. Prognose uitgifte bedrijventerreinen

In deze tabel is een prognose van de verwachte uitgifte aan bedrijventerreinen opgenomen. De verwachte uitgifte van gemiddeld 3,0 ha per jaar inclusief de verwachte uitgifte van bedrijfskavels op basis van de reserveringen en grondaanbiedingen (voor 2025 en 2026) vormen hiervoor het uitgangspunt.

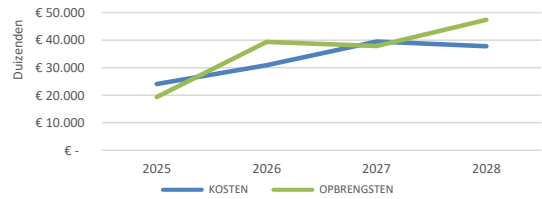
Paragraaf Grondbeleid 2024

Prognose

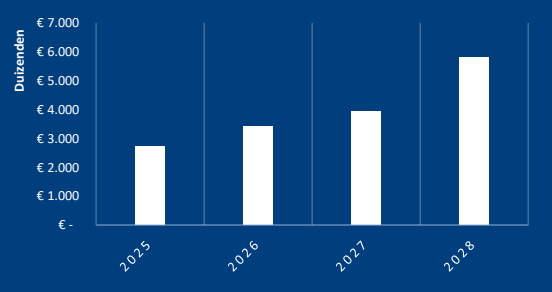
Ontwikkeling weerstandsvermogen



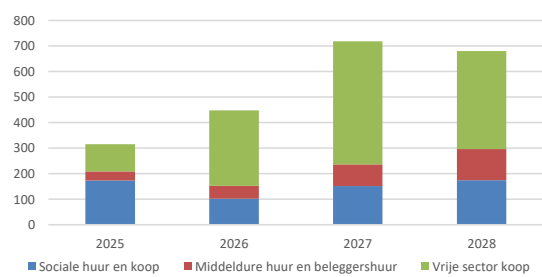
Prognose verloop kosten en opbrengsten



Prognose winstneming



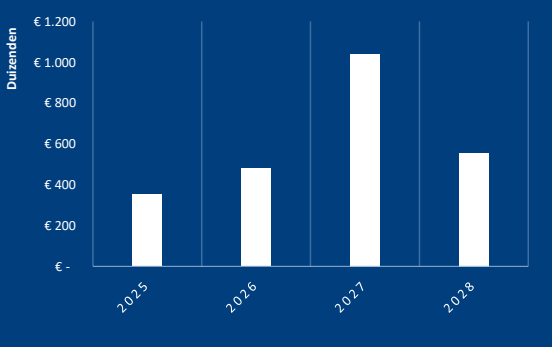
Prognose uitgifte woningbouw



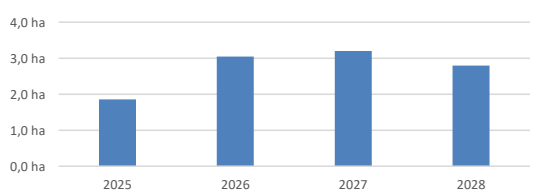
x 1000	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	€ 2.700	€ 3.400	€ 3.900	€ 5.800	€ 6.100	€ 21.900

	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Sociale huur & sociale koop	173	102	151	175	899	1.500
Middeldure & beleggershuur	36	50	85	121	371	664
Vrije sector koop	106	296	482	384	887	2.155
Totaal	315	448	719	680	2.158	4.319

Prognose toevoegingen fonds Bovenwijken



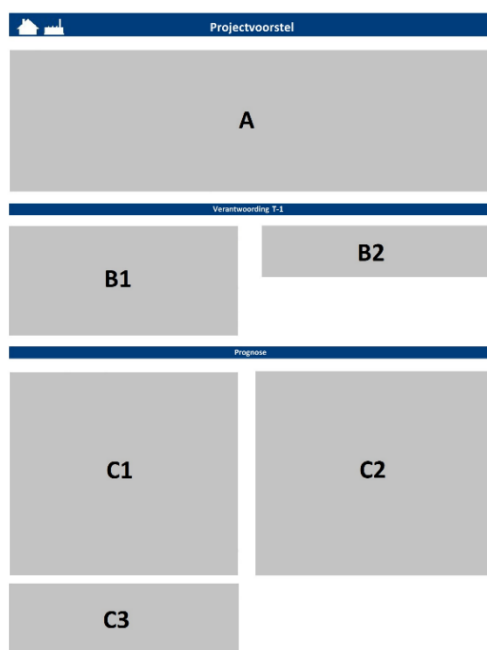
Prognose uitgifte bedrijventerreinen



x 1000	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	€ 400	€ 500	€ 1.000	€ 600	€ 800	€ 3.300

	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	1,9 ha	3,0 ha	3,2 ha	2,8 ha	23,1 ha	34,0 ha

D. Resultaten afzonderlijke grondexploitaties



A. Projectbeschrijving

In de projectbeschrijving wordt ingegaan op de projectinhoud. Onder andere komen aan de orde een stukje achtergrond, de actuele stand van zaken, met welke partijen er wordt samen gewerkt en het te realiseren programma. In de linker bovenhoek wordt aangegeven over wat voor soort project het gaat:



Woningbouw



Bedrijventerrein

Rechts onderin is aangegeven wanneer het project na verwachting is afgerond (eindjaar).

B. Verantwoording 2024

In dit onderdeel wordt verantwoording afgelegd over het afgelopen jaar, door de werkelijk realisatie (uitgaven, inkomsten en programma) af te zetten tegen de eerdere prognoses. Indien er sprake is van significante afwijkingen wordt er een toelichting gegeven. De bedragen zijn weergegeven in duizenden euro's.

B.1. Hier worden per kostensoort de eerdere ramingen (vorige FPG) afgezet tegen de werkelijk uitgaven en inkomsten. Met "kleurenpijltjes" wordt aangegeven in hoeverre er sprake is van een afwijking:

↓ afwijking is minder dan 10%

↑ afwijking is groter dan 10%

= er is geen afwijking of minder dan 10%

NVT er zijn geen ramingen of realisatiecijfers

B.2. In deze tabel wordt het gerealiseerde programma afgezet tegen datgene wat geprognosticeerd was.

C. Prognose 2025 e.v.

In dit onderdeel wordt rekening houdend met de feitelijke cijfers tot en met 31-12-2024, een prognose opgesteld voor de kosten en opbrengsten tot het einde van het project.

C.1. Prognose uitgifte kavels

Deze grafiek geeft inzicht in de geraamde gronduitgifte voor woningen en bedrijven. Voor de uitgifte van de woningbouwkavels is er een verdere uitsplitsing gemaakt naar de woningbouwcategorieën.

C.2. Cashflow vanaf 2025

De toekomstige uitgaven en inkomsten zijn met een lijndiagram weergegeven. Tevens is rekening houdend met het saldo van inkomsten en uitgaven tot dit moment (boekwaarde) de toekomstige cashflow geduid.

C.3. Prognose uitgaven en inkomsten

In deze tabel is samenvattend weergegeven wat met de huidige boekwaarde en de verwachte opbrengsten en uitgaven het eindresultaat is na realisatie van het project. Om de resultaten van alle grondexploitaties onderling vergelijkbaar te maken is ook het saldo per 01-01-2025 bepaald (startwaarde).

Om de mutaties in de voortgang van het project te kunnen doorgronden, is ook het resultaat van vorig jaar vermeld.

Indien er sprake is van een tekort, zal hiervoor een verliesvoorziening worden getroffen of wordt de verliesvoorziening aangepast naar het nieuwe saldo.

Bij projecten die naar verwachting met een positief resultaat sluiten, zal dit uiteindelijke resultaat naar de algemene reserve grondbedrijf vloeien. Op basis van de zogenaamde POC-methode, zal er in voorkomende situaties, tussentijds winst worden genomen

Complex	
Empel Zuid en Rosmalense Plas	
Noordoosthoek	
Nuland Oost Pelgrimsche Hoeve	
Nuland Oost De Terp	
Vinkelse Slagen	
Kop van het Ertveld	
Paleiskwartier	
Boschveld	
Ertveld-zuid	
De Rietvelden	
Willemspoort	
Brabantbad	
Groote Wielen	
Maliskampsestraat 53	
De Brand	
De Brand 2e fase	
Chopinstraat 10	
Klokkenlaan 2	
Seringenstraat 2	
Jan Olieslagerstraat 3	
Gaasterland 10	
Treurenburg	
Van Herpense Weide	
BSD: Tramkade	



234 Empel Zuid / Rosmalense Plas

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Op het bedrijventerrein Empel-Zuid en Rosmalense Plas kunnen bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 3.2 gevestigd worden. Het totale terrein omvat 18,0 ha uitgeefbaar gebied.

Op het bedrijventerrein Empel-Zuid zijn tot einde 2026 een dertigtal tijdelijke woningen gerealiseerd.

Eindjaar exploitatie: 2033

Verantwoording 2024

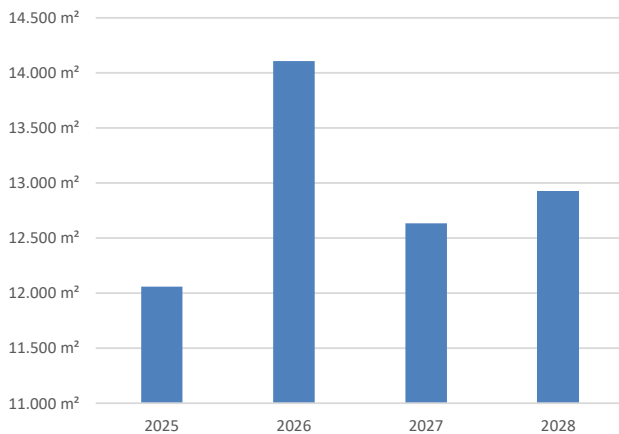
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 950	€ 400	↓
Plankosten	€ 110	€ 160	↑
Overige kosten	€ 80	€ 130	↑
Kosten	€ 1.130	€ 680	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ 3.110	€ 3.510	↑
Overige opbrengsten	€ -	€ 130	↑
Opbrengsten	€ 3.110	€ 3.630	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	11.108 m ²	11.757 m ²	↑
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

De uitgifte van bedrijventerreinen is gebaseerd op een modelmatige uitgifte. In het verslagjaar is iets meer verkocht dan was geraamd. Gepland is dat in het jaar 2033 alles verkocht is.

Prognose

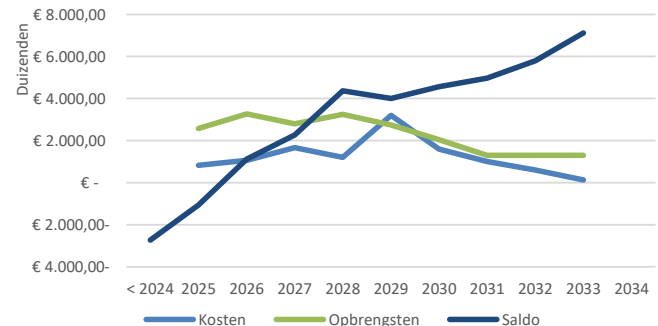
Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	12.060 m ²	14.107 m ²	12.634 m ²	12.924 m ²	38.399 m ²	90.124 m ²

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 5.690	€ 2.730
Nog te realiseren kosten	€ 10.870	€ 10.730
Nog te realiseren opbrengsten	€ 26.170	€ 20.580
Saldo op eindwaarde	€ 9.720	€ 7.120
Saldo op startwaarde	€ 8.130	€ 5.950

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 20.660	€ 830	€ 1.060	€ 1.670	€ 1.210	€ 6.530
Opbrengsten	€ 17.930	€ 2.570	€ 3.270	€ 2.800	€ 3.250	€ 8.690
Saldo	€ 2.730	€ 1.060	€ 1.120	€ 2.270	€ 4.370	€ 7.120

Alle kavels in Empel Zuid zijn nagenoeg verkocht. De interesse in de overige kavels van de Rosmalense Plas/Empel Zuid is groot. Het verwachte resultaat is afgenomen als gevolg van aangescherpte wet- en regelgeving op het gebied van ecologie en klimaat. Als gevolg hiervan moeten er compenserende natuurmaatregelen worden getroffen voor het bos langs de snelweg.



261 Noordoosthoek

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

De laatste fase van ontwikkeling van De Groote Wielen betreft de De Groote Wielen Noord. Dit plan zal de komende jaren gaan voorzien in een woningbouwontwikkeling, met in totaliteit een capaciteit van bijna 2.600 woningen (met een voorwaardelijke verplichting v.w.b. de ontsluiting).

In 2024 heeft de gemeente een Bijdrage van het Rijk ontvangen (WBI van bijna € 16,0 miljoen), onder de voorwaarden dat bijzondere maatregelen worden gerealiseerd (WKO-bronnet, hoofdinfra, e.d.) en gestart wordt met de eerste woningen in 2026. De verdeling van de woningen is mede op basis van de WBI bepaald op 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% duur. Het plangebied is in handen van de gemeente waarvoor bouwclaimovereenkomsten gesloten zijn met diverse ontwikkelaars.

Eindjaar exploitatie: 2035

Verantwoording 2024

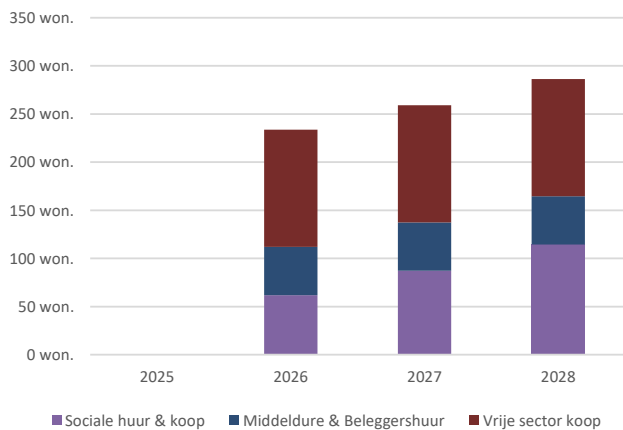
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 1.970	€ 1.530	↓
Plankosten	€ 2.320	€ 890	↓
Overige kosten	€ 360	€ 180	↓
Kosten	€ 4.640	€ 2.600	↓
Woningbouw	€ -	€ 1.780	↑
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ 850	€ 17.430	↑
Opbrengsten	€ 850	€ 19.210	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Op 31 januari 2023 is het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte door de gemeenteraad vastgesteld. Naast het plaatsen van de eerste flexwoningen in 2023 en 2024, worden de voortbereidende werkzaamheden gecontinueerd (planuitwerking en besteksvoorbereiding), om de start van de woningbouw in 2026 mogelijk te maken.

Prognose

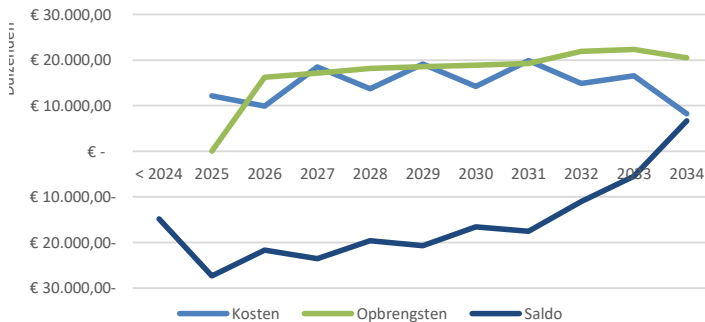
Prognose uitgifte woningbouw



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	0	234	259	286	1718	2497

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 31.420	€ 14.810
Nog te realiseren kosten	€ 160.490	€ 158.230
Nog te realiseren opbrengsten	€ 193.280	€ 173.040
Saldo op eindwaarde	€ -	€ -
Saldo op startwaarde	€ -	€ -

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 35.430	€ 12.180	€ 9.900	€ 18.500	€ 13.690	€ 92.850
Opbrengsten	€ 20.620	€ 30	€ 16.250	€ 17.160	€ 18.180	€ 121.420
Saldo	€ 14.810	€ 27.330	€ 21.670	€ 23.540	€ 19.630	€ -

Voor De Groote Wielen Noord wordt (met de WBI-bijdrage) uiteindelijk een sluitende grondexploitatie verwacht. In bovenstaande grafiek is het verloop van de omzet (kosten en opbrengsten) voor de eerste 10 jaar weergegeven.



263 Pelgrimsche Hoeve

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

In Nuland wordt in 5 fasen de uitbreidingswijk Pelgrimsche Hoeve gebouwd. In totaal worden hier nog circa 140 woningen gebouwd. In fase 1, 2 en 3 zijn de gronden voor het grootste deel verkocht. In 2021 is fase 4 en 5 uitgewerkt en in procedure gebracht. Uitgifte van de woningbouw kavels zal in de komende jaren plaatsvinden.

Eindjaar exploitatie: 2028

Verantwoording 2024

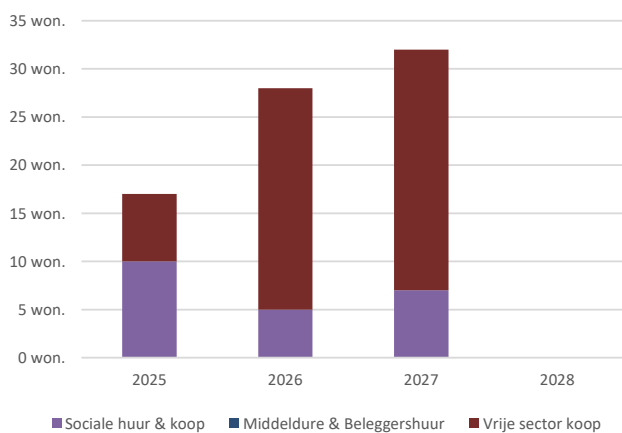
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 1.470	€ 800	↓
Plankosten	€ 190	€ 100	↓
Overige kosten	€ 120	€ 80	↓
Kosten	€ 1.780	€ 980	↓
Woningbouw	€ 2.320	€ 2.700	↑
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ 2.320	€ 2.710	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	31	47	↑
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

In 2024 heeft de uitgifte plaatsgevonden van een aantal vrije kavels en de sociale huurwoningen.

Prognose

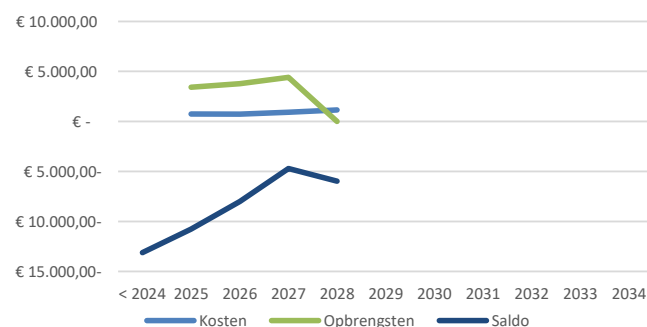
Prognose uitgifte woningbouw



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	17	28	32	0	0	77

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 14.850	€ 13.120
Nog te realiseren kosten	€ 5.160	€ 4.480
Nog te realiseren opbrengsten	€ 15.160	€ 11.620
Saldo op eindwaarde	€ 5.120	€ 5.970
Saldo op startwaarde	€ 4.730	€ 5.520

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 22.480	€ 750	€ 730	€ 930	€ 1.150	
Opbrengsten	€ 9.360	€ 3.420	€ 3.790	€ 4.410	€ -	
Saldo	€ 13.120	€ 10.780	€ 7.990	€ 4.710	€ 5.970	

Bij afronding van het project wordt een negatief resultaat geraamd van circa € 5,9 miljoen op eindwaarde. Hiervoor is reeds een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.



264 Terp

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

De Terp is een bedrijventerrein in Nuland.

Aan de rand van het plangebied resteert de mogelijkheid om enkele woonkavels te realiseren.

Eindjaar exploitatie: 2026

Verantwoording 2024

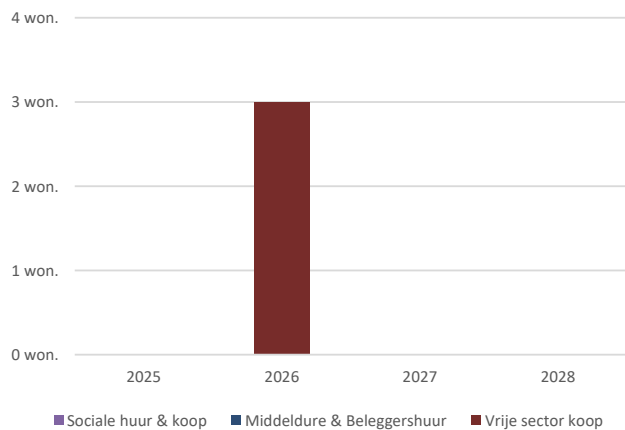
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 40	€ 10	↓
Plankosten	€ 50	€ 30	↓
Overige kosten	€ 10	€ 20	↑
Kosten	€ 100	€ 50	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ 580	€ 590	=
Overige opbrengsten	€ -	€ 20	↑
Opbrengsten	€ 580	€ 610	=

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	3.883 m ²	3.891 m ²	↑
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

In 2024 is de laatste bedrijfskavel uitgegeven.

Prognose

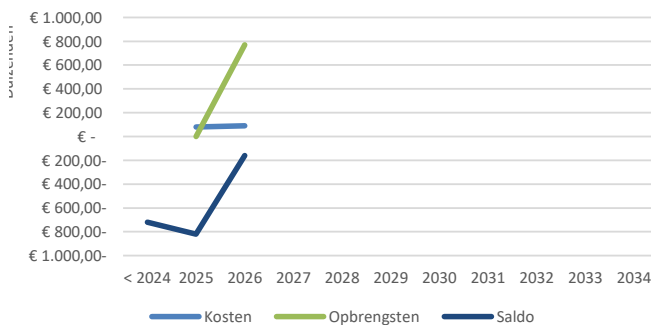
Prognose uitgifte woningbouw



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	0	3	0	0	0	3

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 1.280	€ 720
Nog te realiseren kosten	€ 200	€ 210
Nog te realiseren opbrengsten	€ 1.350	€ 770
Saldo op eindwaarde	€ 140-	€ 160-
Saldo op startwaarde	€ 130-	€ 150-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 18.840	€ 80	€ 90			
Opbrengsten	€ 18.120	€ -	€ 770			
Saldo	€ 720-	€ 820-	€ 160-			

In dit plan resteert nog de uitgifte van twee woningbouwkavels en een bestaande woning.

Het plan sluit met een klein tekort. Hiervoor is reeds een verliesvoorziening getroffen ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.



265 Vinkelse Slagen

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

In de Vinkelse Slagen zijn de afgelopen jaren in fase 1 gronden uitgegeven voor woningbouw. In 2020 is het bestemmingsplan voor fase 2 vastgesteld. Hierin is ruimte voor ruim 60 woningen.

Eindjaar exploitatie: 2028

Verantwoording 2024

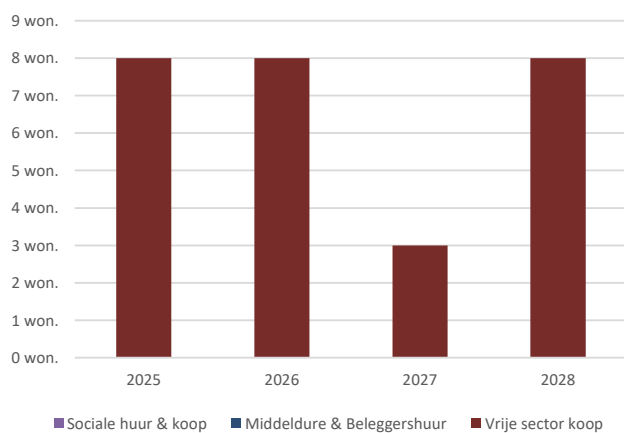
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 820	€ 130	↓
Plankosten	€ 100	€ 100	=
Overige kosten	€ 50	€ 910	↑
Kosten	€ 970	€ 1.140	↑
Woningbouw	€ 320	€ 230	↓
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ 10	↑
Opbrengsten	€ 320	€ 240	↓

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	14	10	↓
Bedrijventerrein	0 m2	0 m2	NVT
Overige opbrengsten	0 m2	0 m2	NVT

In 2024 is de grond voor de sociale huurwoningen verkocht. Daarnaast is de volgende tranche van de vrije kavels op de markt gezet en is er begonnen met het woonrijp maken van fase 1.

Prognose

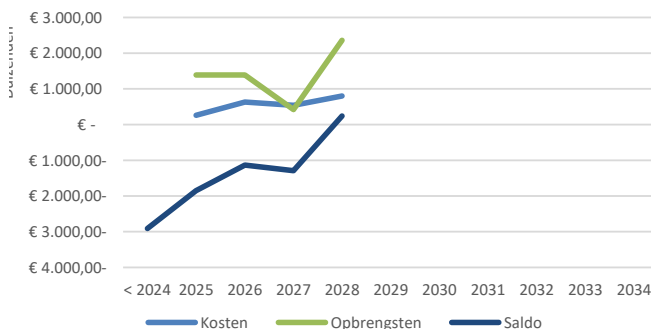
Prognose uitgifte woningbouw



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	8	8	3	8	0	27

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 2.010	€ 2.910
Nog te realiseren kosten	€ 3.440	€ 2.410
Nog te realiseren opbrengsten	€ 5.870	€ 5.560
Saldo op eindwaarde	€ 380	€ 240
Saldo op startwaarde	€ 340	€ 220

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 13.690	€ 260	€ 630	€ 540	€ 800	
Opbrengsten	€ 10.780	€ 1.390	€ 1.390	€ 420	€ 2.360	
Saldo	€ 2.910	€ 1.850	€ 1.130	€ 1.290	€ 240	

In 2025 zal naar verwachting de grond voor de vrije kavels uitgegeven worden welke in 2024 op de markt zijn gezet.

Het project zal naar verwachting in 2028 sluiten met een klein positief resultaat.



301 Kop van het Ertveld

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Kop van 't Ertveld is een bedrijventerrein gelegen aan de Ertveldplas waar bedrijvigheid in de milieucategorie 1 t/m 3 en eventueel met ontheffing milieucategorie 4 kan plaatsvinden.

Eindjaar exploitatie: 2027

Verantwoording 2024

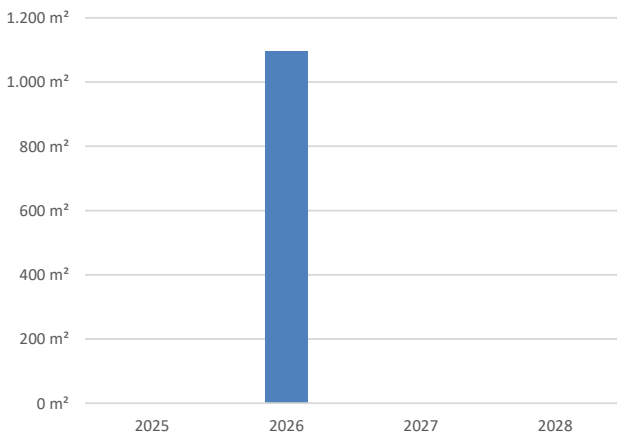
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 60	€ -	↓
Plankosten	€ 30	€ 10	↓
Overige kosten	€ 10	€ 50	↑
Kosten	€ 90	€ 60	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Er is nog één kavel van ongeveer 1.100 m² te koop. Na verkoop van dit kavel kan het project worden afgesloten.

Prognose

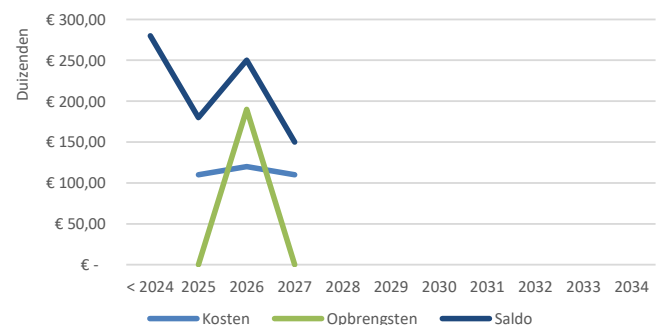
Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	0 m ²	1.096 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1.096 m ²

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 350-	€ 280-
Nog te realiseren kosten	€ 380	€ 320
Nog te realiseren opbrengsten	€ 190	€ 190
Saldo op eindwaarde	€ 150	€ 150
Saldo op startwaarde	€ 140	€ 140

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 2.700	€ 110	€ 120	€ 110		
Opbrengsten	€ 2.980	€ -	€ 190	€ -		
Saldo	€ 280	€ 180	€ 250	€ 150		

Bij afronding van het project wordt een positief resultaat verwacht van ongeveer € 0,15 mln.



314 Paleiskwartier

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

De gemeente verkoopt haar gronden aan de B.V. Paleiskwartier (PPS waar de gemeente onderdeel vanuit maakt). De B.V. Paleiskwartier is verantwoordelijk voor de uitvoering van het project. De laatste bouwvlek (project Palazzo) wordt nu gerealiseerd.

Het in de diepere lagen gelegen verontreinigd grondwater wordt in meerdere jaren gesaneerd.

Eindjaar exploitatie: 2026

Verantwoording 2024

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 390	€ 70	↓
Plankosten	€ 90	€ 100	↑
Overige kosten	€ -	€ 4.000	↑
Kosten	€ 480	€ 4.170	↑
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ 170	€ 4.030	↑
Opbrengsten	€ 170	€ 4.030	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

De BV Paleiskwartier heeft in 2024 € 4 mio dividend uitgekeerd aan de gemeente. Deze komt ten gunste van de algemene reserve van het grondbedrijf. Dit is de verklaring voor het verschil tussen de raming en de realisatie in 2024.

Prognose

Prognose uitgifte woningbouw

1 won. _____

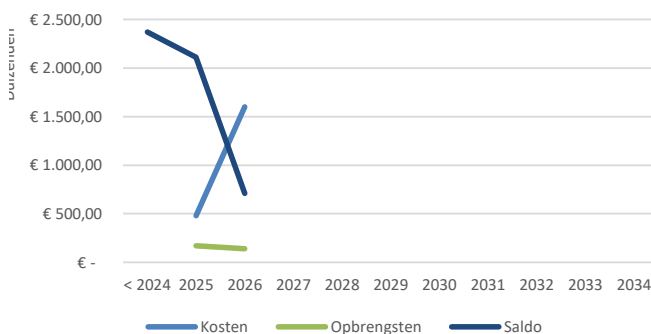
0 won. _____

■ Sociale huur & koop ■ Middeldure & Beleggershuur ■ Vrije sector koop

	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	0	0	0	0	0	0

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 2.510	€ 2.370
Nog te realiseren kosten	€ 2.400	€ 1.960
Nog te realiseren opbrengsten	€ 350	€ 300
Saldo op eindwaarde	€ 490	€ 710
Saldo op startwaarde	€ 470	€ 680

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 51.550	€ 480	€ 1.600			
Opbrengsten	€ 53.910	€ 170	€ 140			
Saldo	€ 2.370	€ 2.110	€ 710			

De verwachting is dat het project Paleiskwartier eind 2025 afgerond kan worden. Hiermee zal ook de BV Paleiskwartier in 2026 worden geliquideerd.



326 Boschveld

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

De uitgifte van de woningbouwkavels binnen het project is afgerond. De komende jaren wordt op diverse locatie binnen het plangebied het openbaar gebied heringericht.

Eindjaar exploitatie: 2027

Verantwoording 2024

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 340	€ 460	↑
Plankosten	€ 80	€ 70	=
Overige kosten	€ 30	€ 20	↓
Kosten	€ 450	€ 560	↑
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m2	0 m2	NVT
Overige opbrengsten	0 m2	0 m2	NVT

Het herinrichten van het openbaar gebied verloopt voorspoedig. In 2024 is er meer openbaar gebied heringericht dan was geraamd. Dit past echter binnen de totale raming van het project.

Prognose

Prognose uitgifte woningbouw

1 won. _____

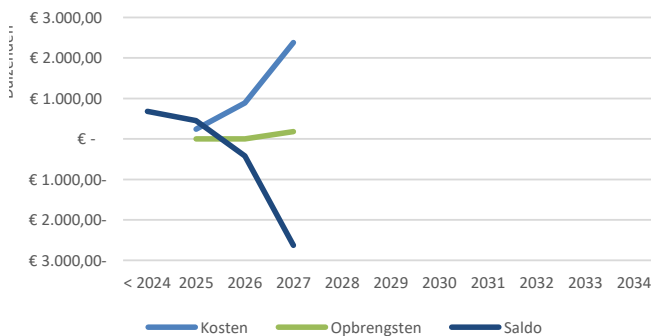
0 won. _____

■ Sociale huur & koop ■ Middeldure & Beleggershuur ■ Vrije sector koop

	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	0	0	0	0	0	0

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 1.240-	€ 680-
Nog te realiseren kosten	€ 3.990	€ 3.490
Nog te realiseren opbrengsten	€ 180	€ 180
Saldo op eindwaarde	€ 2.570-	€ 2.630-
Saldo op startwaarde	€ 2.420-	€ 2.480-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 32.230	€ 240	€ 890	€ 2.380		
Opbrengsten	€ 32.900	€ -	€ -	€ 180		
Saldo	€ 680	€ 450	€ 420-	€ 2.630-		

De komende jaren zal met name het openbaar gebied heringericht worden. Bij afronding van het project wordt een negatief resultaat verwacht van circa € 2,6 miljoen. Hiervoor is reeds een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf.



333 Ertveld Zuid

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Ertveld-Zuid is een bedrijventerrein waar bedrijvigheid in de milieucategorie 1 t/m 3 kan plaatsvinden.

Eindjaar exploitatie: 2034

Verantwoording 2024

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ -	€ -	NVT
Overige kosten	€ -	€ -	NVT
Kosten	€ -	€ -	NVT
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Prognose

Prognose uitgifte bedrijventerrein

1 m²

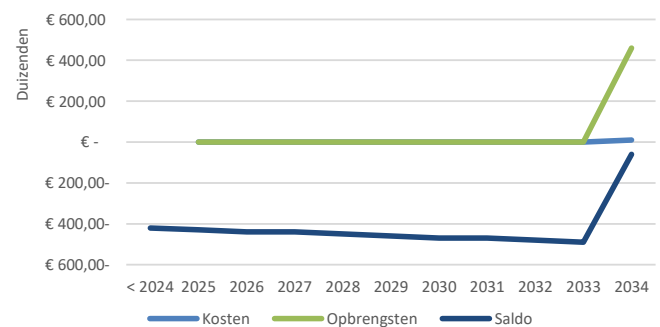
0 m²

2025 2026 2027 2028

	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	11.469 m ²	11.469 m ²

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 420	€ 420
Nog te realiseren kosten	€ 30	€ 90
Nog te realiseren opbrengsten	€ 460	€ 460
Saldo op eindwaarde	€ 20-	€ 60-
Saldo op startwaarde	€ 20-	€ 50-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 2.110	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10
Opbrengsten	€ 1.680	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 460
Saldo	€ 420-	€ 430-	€ 440-	€ 440-	€ 450-	€ 60-

De uitgifte van bedrijventerrein Ertveld Zuid is nagenoeg gereed. Na realisering van een snelfietsroute kan nog een (restant)perceel worden uitgegeven.



336 De Rietvelden

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Het project De Rietvelden betreft een bedrijventerreinlocatie dat grotendeels is afgerond. De belangrijkste locatie die nog moet worden uitgegeven betreft de Brouwketellocatie.

Eindjaar exploitatie: 2033

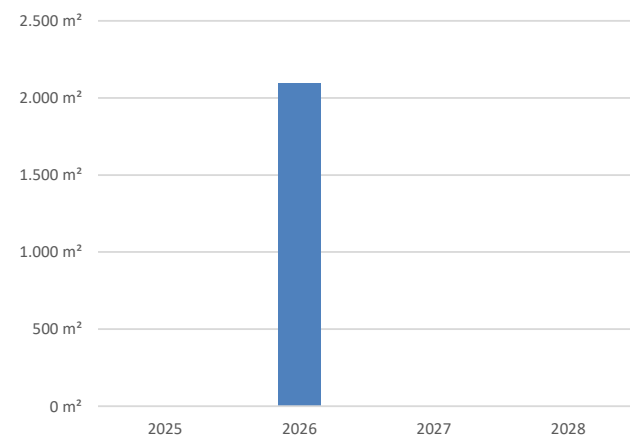
Verantwoording 2024

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 380	€ -	↓
Plankosten	€ 10	€ 20	↑
Overige kosten	€ 10	€ 130	↑
Kosten	€ 400	€ 150	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ 80	€ 270	↑
Opbrengsten	€ 80	€ 270	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Prognose

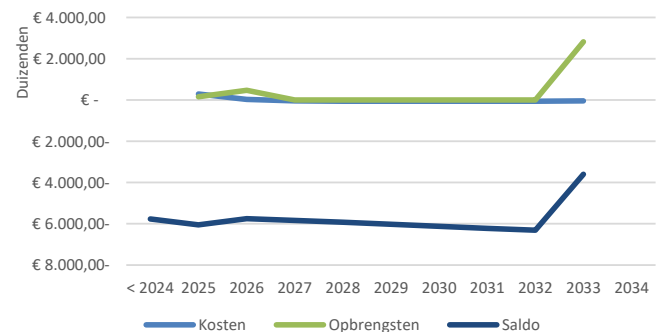
Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	0 m ²	2.093 m ²	0 m ²	0 m ²	18.778 m ²	20.871 m ²

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 5.890	€ 5.770
Nog te realiseren kosten	€ 530	€ 1.280
Nog te realiseren opbrengsten	€ 3.210	€ 3.450
Saldo op eindwaarde	€ 3.550	€ 3.600
Saldo op startwaarde	€ 2.920	€ 3.010

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 51.490	€ 290	€ 30	€ 50	€ 60	€ 290
Opbrengsten	€ 45.720	€ 160	€ 470	€ -	€ -	€ 2.820
Saldo	€ 5.770	€ 6.050	€ 5.750	€ 5.840	€ 5.930	€ 3.600

In de komende jaren is de uitgifte van een kavel van ongeveer 2.000 m² gepland. Daarna resteert nog de uitgifte van de Brouwketel. Bij afronding van het project wordt een negatief resultaat verwacht van circa € 3,6 miljoen. Hiervoor is reeds een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.



358 Willemspoort

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Heijmans Vastgoedontwikkeling, woningcorporatie Brabant Wonen en de gemeente 's-Hertogenbosch werken samen in de CV/BV Willemspoort. De gemeentelijke grondexploitatie omvat de kosten van het bouwrijpmaken en de verkoop van de grond aan de CV/BV Willemspoort. In het noordelijk deel van Willemspoort zijn in totaal 322 woningen gerealiseerd. Voor het zuidelijk deel wordt de ruimtelijke procedure gevoerd. In dit deel wordt uitgegaan van de realisatie van circa 500 woningen en voorzieningen (zorg en commerciële voorzieningen).

Eindjaar exploitatie: 2028

Verantwoording 2024

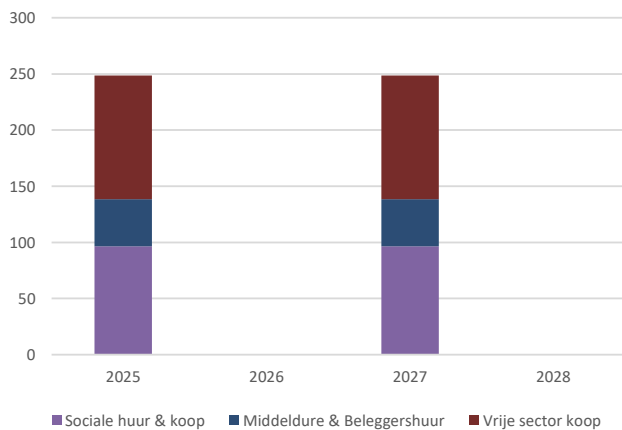
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 220	€ 50	↓
Plankosten	€ 120	€ 170	↑
Overige kosten	€ 540	€ 20	↓
Kosten	€ 880	€ 240	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ 40	€ -	↓
Opbrengsten	€ 40	€ -	↓

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Als gevolg van de stikstofproblematiek kan er op dit moment niet gestart worden met de bouw van het zuidelijk deel van het plan.

Prognose

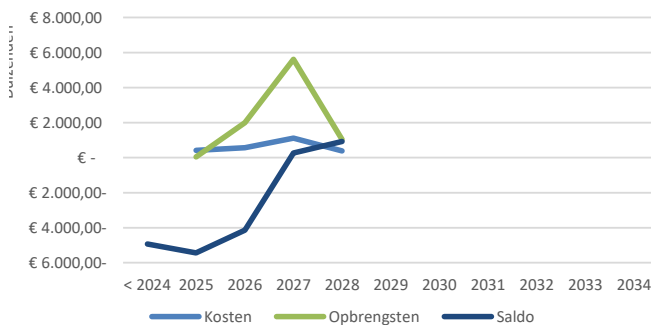
Prognose uitgifte woningbouw



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	36	62	221	0	0	319

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 4.700	€ 4.940
Nog te realiseren kosten	€ 2.630	€ 2.820
Nog te realiseren opbrengsten	€ 8.290	€ 8.680
Saldo op eindwaarde	€ 890	€ 920
Saldo op startwaarde	€ 820	€ 850

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 34.120	€ 410	€ 560	€ 1.110	€ 380	
Opbrengsten	€ 29.180	€ 40	€ 1.990	€ 5.610	€ 1.040	
Saldo	€ 4.940	€ 5.440	€ 4.150	€ 260	€ 920	

De stikstofproblematiek moet opgelost worden om te kunnen starten met de bouw van de 1e fase. In de grondexploitatie gaan we nu uit van de start van de bouw in 2026. Per saldo wordt er nog een positief resultaat verwacht van circa € 0,9 miljoen die ten gunste komt van de algemene reserve van het grondbedrijf.



359 Brabantbad

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Het project omvat de realisatie van drie ronde woontorens met een stedelijke en hoogwaardige woonkwaliteit inclusief een hoge duurzaamheidsambitie. In het plan zijn in totaal 177 appartementen voorzien in diverse prijssegmenten.

Eindjaar exploitatie: 2028

Verantwoording 2024

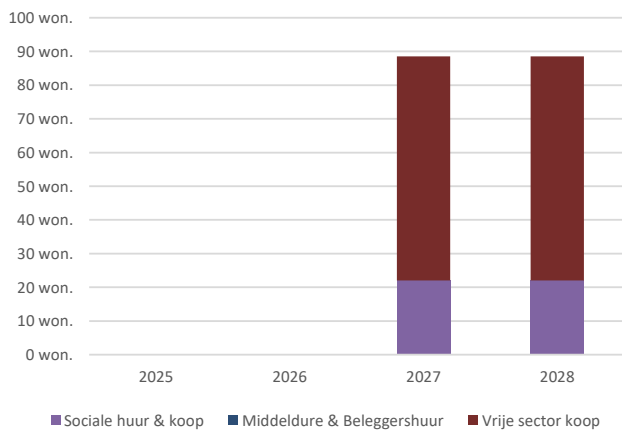
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ 160	€ 140	↓
Overige kosten	€ -	€ 40	↑
Kosten	€ 160	€ 180	↑
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Begin 2024 is het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld door de raad. De bouw kan pas van start op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Medio 2025 wordt het plan behandeld door de Raad van State en zal er meer duidelijkheid komen over de planning en voortgang.

Prognose

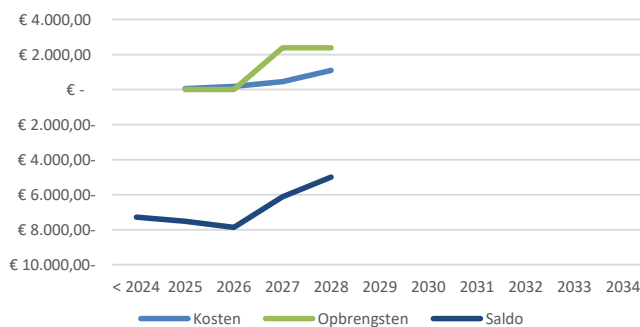
Prognose uitgifte woningbouw



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	0	0	89	89	0	177

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 7.110	€ 7.290
Nog te realiseren kosten	€ 2.160	€ 2.460
Nog te realiseren opbrengsten	€ 4.750	€ 4.750
Saldo op eindwaarde	€ 4.690-	€ 5.000-
Saldo op startwaarde	€ 4.250-	€ 4.620-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 7.400	€ 50	€ 170	€ 440	€ 1.090	
Opbrengsten	€ 110	€ -	€ -	€ 2.380	€ 2.380	
Saldo	€ 7.290-	€ 7.520-	€ 7.870-	€ 6.130-	€ 5.000-	

Het plan is minimaal met een jaar vertraagd. Het bouw- en woonrijpmaken staat gepland voor de jaren 2026 t/m 2028. De uitgifte van de grond vindt plaats op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de bouw kan starten. Voor het verwachte negatieve resultaat van de grondexploitatie is reeds een verliesvoorziening getroffen ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf.



361 De Groote Wielen

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Het projectgebied betreft de eerste fase van een vinex-locatie bestemd voor circa 4.500 woningen, scholen, een winkelcentrum, sport- en recreatiezone en een bedrijventerrein. De zuidkant van De Groote Wielen Plas is voor het grootste gedeelte gereed.

De noordkant van de Plas is nog in ontwikkeling. In de wijk De Lanen worden voornamelijk grondgebonden woningen gerealiseerd. In het Centrum worden naast de woningen (appartementen en grondgebonden woningen) een winkelcentrum en een school gerealiseerd.

Eindjaar exploitatie: 2028

Verantwoording 2024

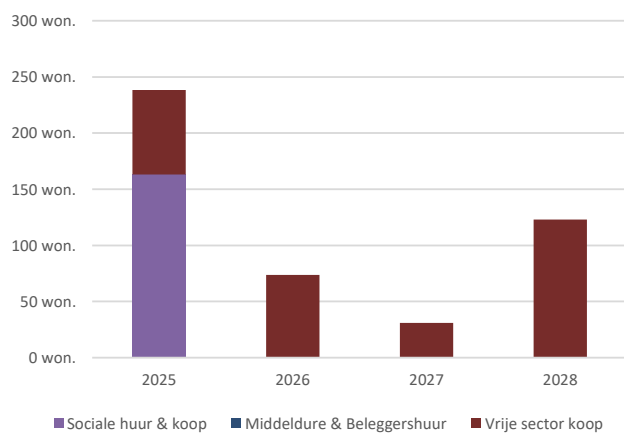
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 5.740	€ 7.650	↑
Plankosten	€ 940	€ 530	↓
Overige kosten	€ 140	€ 8.150	↑
Kosten	€ 6.820	€ 16.340	↑
Woningbouw	€ 9.050	€ 10.530	↑
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ 40	€ 1.030	↓
Opbrengsten	€ 9.090	€ 9.500	=

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	211	78	↓
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

In 2024 zijn de eerste velden in Tuinenrijk uitgegeven. Daarnaast is de grond aan de Indigoweg uitgegeven agv positieve uitspraak van Raad van State. Daarnaast is op verscheidene plekken woonrijp gemaakt, waaronder het winkelcentrum.

Prognose

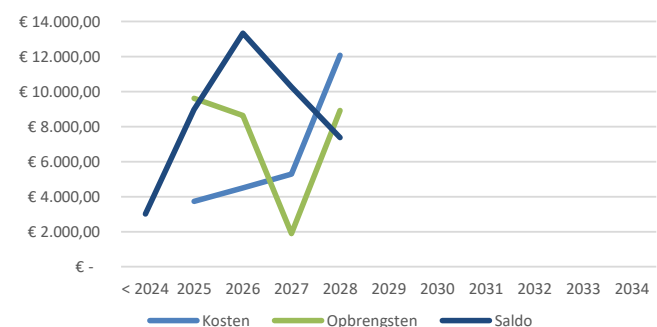
Prognose uitgifte woningbouw



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	238	74	31	123	0	466

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 9.850	€ 3.010
Nog te realiseren kosten	€ 34.100	€ 24.690
Nog te realiseren opbrengsten	€ 30.120	€ 29.050
Saldo op eindwaarde	€ 6.130	€ 7.370
Saldo op startwaarde	€ 5.660	€ 6.810

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 315.230	€ 3.730	€ 4.490	€ 5.290	€ 12.070	
Opbrengsten	€ 318.240	€ 9.610	€ 8.640	€ 1.890	€ 8.920	
Saldo	€ 3.010	€ 8.960	€ 13.330	€ 10.260	€ 7.370	

In 2025 zal naar verwachting de laatste fase van Tuinenrijk en de eerste blokken in de Vesting uitgegeven worden.



371 Maliskampsestraat 53

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Aan de Maliskampsestraat 53 ligt een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, wat in de jaren '90 door de gemeente is opgekocht.

Op het 'boerenerf' komen 4 woningbouwkavels.

Rondom deze kavels wordt een natuurlijk landschap aangelegd, met daarin wandelpaden, een poel en "slagen". Daarnaast zal op twee andere plaatsen in de omgeving natuur aangelegd worden.

Eindjaar exploitatie: 2027

Verantwoording 2024

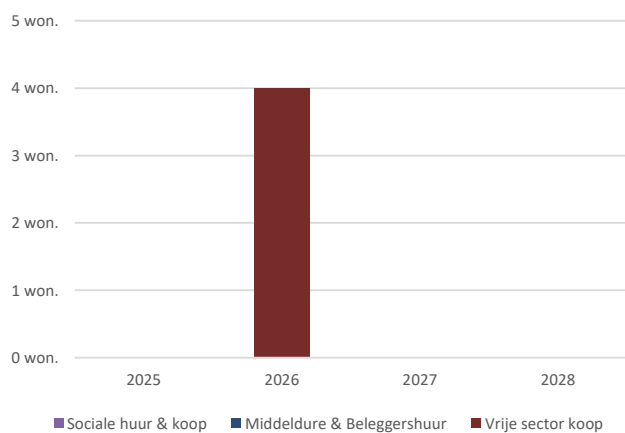
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 30	€ -	↓
Plankosten	€ 60	€ 30	↓
Overige kosten	€ 200	€ -	↓
Kosten	€ 290	€ 30	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ 10	↑
Opbrengsten	€ -	€ 10	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

In 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld. Echter is er beroep op het plan ingesteld bij de Raad van State.

Prognose

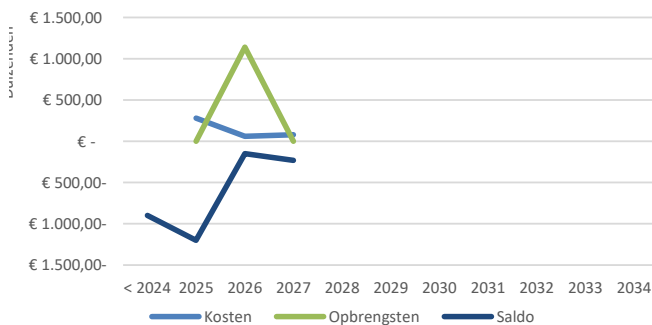
Prognose uitgifte woningbouw



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	0	4	0	0	0	4

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 870	€ 900
Nog te realiseren kosten	€ 440	€ 470
Nog te realiseren opbrengsten	€ 1.140	€ 1.140
Saldo op eindwaarde	€ 190-	€ 230-
Saldo op startwaarde	€ 180-	€ 220-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 2.930	€ 280	€ 60	€ 80		
Opbrengsten	€ 2.030	€ -	€ 1.140	€ -		
Saldo	€ 900-	€ 1.200-	€ 150-	€ 230-		

Zolang het beroep bij de Raad van State loopt kan de uitgifte van de kavels niet plaatsvinden. Ook de inrichting van de natuurontwikkeling kan hierdoor nog niet worden gerealiseerd.

Het plan sluit op met een negatief resultaat. Hiervoor is een verliesvoorziening getroffen.



450 De Brand

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Het project De Brand betreft een bedrijvenlocatie dat grotendeels is gerealiseerd. Alleen de twee entreekavels zijn nog te koop. Na verkoop kan het project worden afgerond.

Eindjaar exploitatie: 2028

Verantwoording 2024

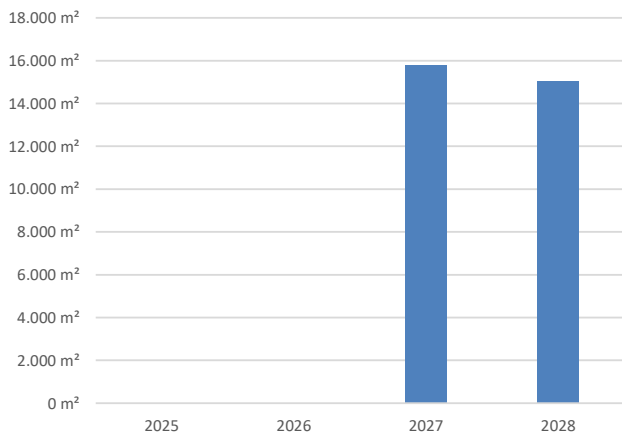
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ 10	€ 50	↑
Overige kosten	€ -	€ 110-	↓
Kosten	€ 10	€ 60-	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Onder "overige kosten" is de winstneming ten gunste van de algemene reserve van het grondbedrijf die afgelopen jaren is gedaan iets teruggeboekt. Dit is het gevolg van de fasering van de uitgifte (entreekavels worden later uitgegeven dan aanvankelijk geraamd).

Prognose

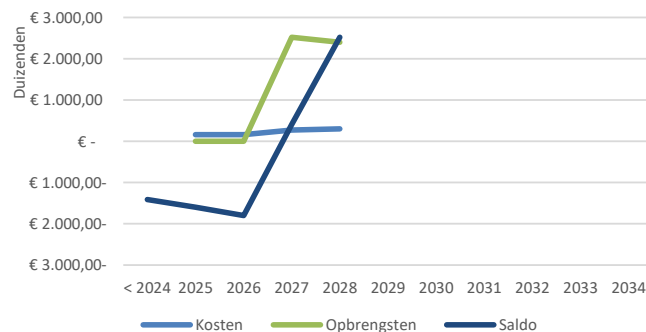
Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	0 m ²	0 m ²	15.769 m ²	15.019 m ²	0 m ²	30.788 m ²

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 1.470	€ 1.410
Nog te realiseren kosten	€ 940	€ 1.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 4.930	€ 4.930
Saldo op eindwaarde	€ 2.510	€ 2.520
Saldo op startwaarde	€ 2.270	€ 2.330

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 46.430	€ 160	€ 160	€ 270	€ 300	
Opbrengsten	€ 45.020	€ -	€ -	€ 2.520	€ 2.400	
Saldo	€ 1.410-	€ 1.600-	€ 1.800-	€ 410	€ 2.520	

Bij afronding van het project wordt een positief resultaat verwacht van ongeveer € 2,5 miljoen.



452 De Brand 2

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Nabij het bedrijventerrein De Brand is het plan om nog een strook bedrijvigheid te realiseren (bedrijventerrein De Brand II). Het beoogde uitgeefbaar terrein is ongeveer 8,6 ha. aan het Máximakanaal.

Eindjaar exploitatie: 2034

Verantwoording 2024

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ 30	€ 30	=
Overige kosten	€ -	€ 20	↑
Kosten	€ 30	€ 50	↑
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

De voorbereidingen van het bouw- en woonrijp maken worden doorgeschoven naar de komende jaren. Op deze locatie is watergebonden bedrijvigheid voorzien.

Prognose

Prognose uitgifte bedrijventerrein

1 m²

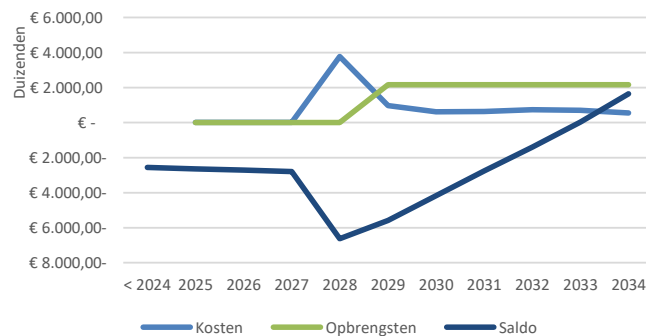
0 m²

2025 2026 2027 2028

	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	86.523 m ²	86.523 m ²

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 2.510	€ 2.560
Nog te realiseren kosten	€ 8.180	€ 8.770
Nog te realiseren opbrengsten	€ 12.980	€ 12.980
Saldo op eindwaarde	€ 2.110	€ 1.640
Saldo op startwaarde	€ 1.730	€ 1.350

Verloop grondexploitatie



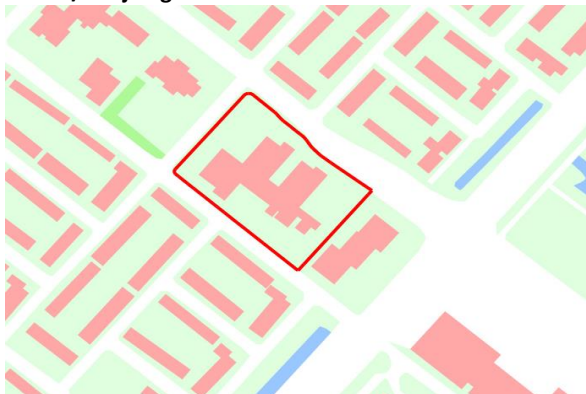
x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 2.560	€ 10	€ 10	€ 10	€ 3.770	€ 4.200
Opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.960
Saldo	€ 2.560	€ 2.640	€ 2.720	€ 2.790	€ 6.630	€ 1.640

Bij afronding van het project wordt een positief resultaat verwacht van ruim € 1,6 miljoen.



617 Jan Olieslagerstraat

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Het project Jan Olieslagersstraat ligt in stadsdeel De Kruiskamp. Het project wordt op de markt gebracht in vier verschillende delen, allen in de vorm van CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap).

Eindjaar exploitatie: 2030

Verantwoording 2024

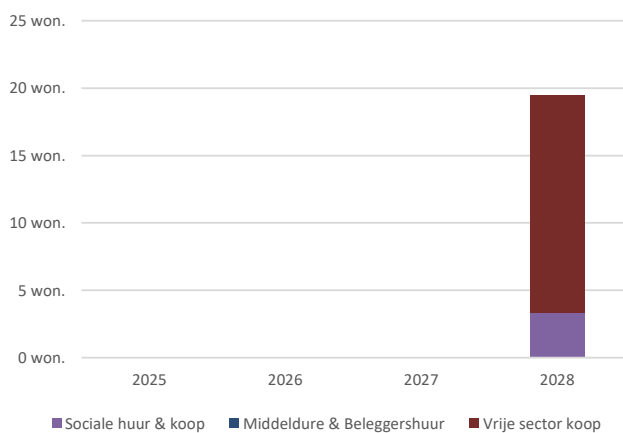
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ 40	€ 10	↓
Overige kosten	€ -	€ -	NVT
Kosten	€ 40	€ 10	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

In 2024 hebben geen ontwikkelingen in dit project plaatsgevonden.

Prognose

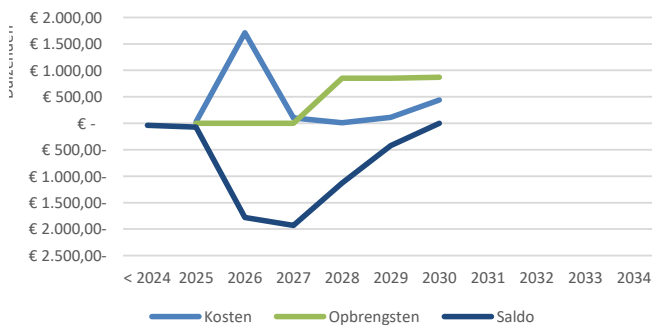
Prognose uitgifte woningbouw



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	0	0	0	19	40	59

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 30	€ 40
Nog te realiseren kosten	€ 2.510	€ 2.540
Nog te realiseren opbrengsten	€ 2.570	€ 2.570
Saldo op eindwaarde	€ -	€ -
Saldo op startwaarde	€ -	€ -

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 40	€ 30	€ 1.710	€ 100	€ 10	€ 550
Opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 850	€ 1.720
Saldo	€ 40	€ 70	€ 1.780	€ 1.930	€ 1.130	€ -

Naar verwachting zal in 2025 het project verder opgepakt gaan worden. De woonvlekken in Jan Olieslagersstraat komen dan waarschijnlijk in 2026 op de markt. Er wordt een sluitende grondexploitatie voorzien.



618 Gaasterland

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Het project Gaasterland ligt in stadsdeel Maaspoort. Het betreft een voormalig kinderdagverblijf, dat zijn functie heeft verloren.

Het project wordt als CPO-project ontwikkeld, wat inhoudt dat er een groep initiatiefnemers zelf aan de slag gaat om hun eigen "droomhuis" te ontwikkelen en te bouwen.

Eindjaar exploitatie: 2027

Verantwoording 2024

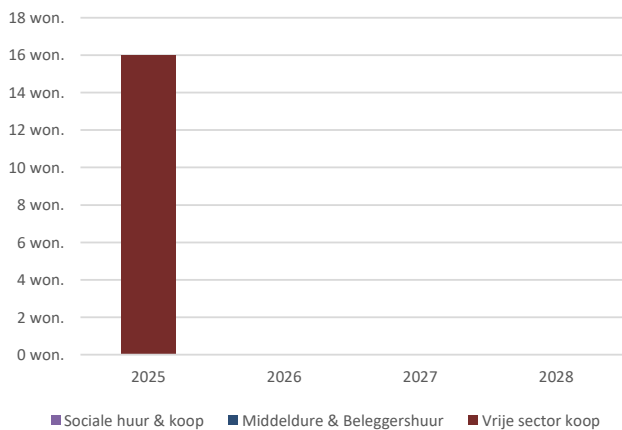
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 80	€ -	↓
Plankosten	€ 70	€ 40	↓
Overige kosten	€ 510	€ 500	=
Kosten	€ 650	€ 540	↓
Woningbouw	€ 950	€ -	↓
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ 950	€ -	↓

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m2	0 m2	NVT
Overige opbrengsten	0 m2	0 m2	NVT

In 2024 is de procedure voor het besluit omgevingsplanactiviteit (BOPA) uitgevoerd en de omgevingsvergunning aangevraagd.

Prognose

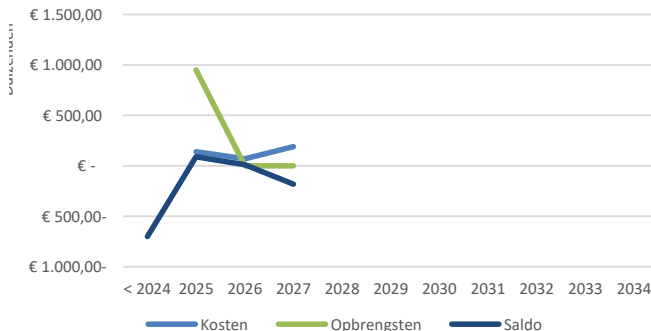
Prognose uitgifte woningbouw



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	16	0	0	0	0	16

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 160	€ 700
Nog te realiseren kosten	€ 920	€ 420
Nog te realiseren opbrengsten	€ 950	€ 950
Saldo op eindwaarde	€ 130-	€ 180-
Saldo op startwaarde	€ 120-	€ 170-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 710	€ 140	€ 70	€ 190		
Opbrengsten	€ 10	€ 950	€ -	€ -		
Saldo	€ 700-	€ 90	€ 10	€ 180-		

In 2025 zal de grond uitgegeven worden. Bij het einde van het project zal er naar verwachting een klein negatief resultaat zijn. Hiervoor is een verliesvoorziening getroffen ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf.



90 Treurenburg

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

In Treurenburg kunnen bedrijven gevestigd worden in de bouwnijverheid, groothandel, lichte industrie en dienstverlening in de milieucategorieën 1 tot en met 3, categorie 4 met vrijstelling.

Inmiddels zijn 9 kavels uitgegeven, waaronder een kavel van ruim 5 ha voor de afvalstoffendienst.

Eindjaar exploitatie: 2028

Verantwoording 2024

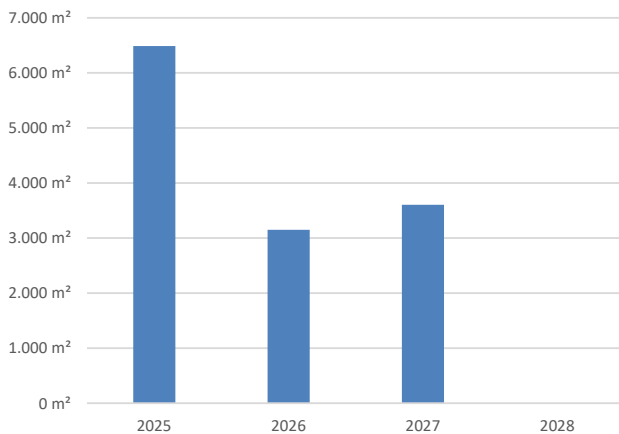
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 100	€ 40	↓
Plankosten	€ 10	€ 10	=
Overige kosten	€ 20	€ 580	↑
Kosten	€ 130	€ 640	↑
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ 490	€ 870	↑
Overige opbrengsten	€ -	€ 10	↑
Opbrengsten	€ 490	€ 880	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	3.174 m ²	3.779 m ²	↑
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

In 2024 is er 1 kavel verkocht. Er zijn nog 4 kavels beschikbaar (ongeveer 1,3 ha.). De afwijking van de overige kosten is het gevolg van de winstneming ten gunste van de algemene reserve van het grondbedrijf.

Prognose

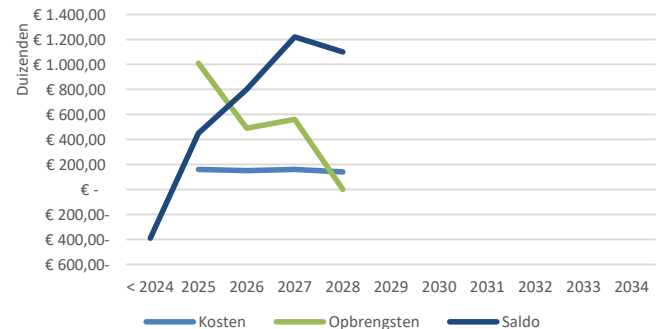
Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	6.489 m ²	3.150 m ²	3.605 m ²	0 m ²	0 m ²	13.244 m ²

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ 640	€ 390
Nog te realiseren kosten	€ 670	€ 560
Nog te realiseren opbrengsten	€ 2.640	€ 2.050
Saldo op eindwaarde	€ 1.340	€ 1.100
Saldo op startwaarde	€ 1.210	€ 1.020

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 16.470	€ 160	€ 150	€ 160	€ 140	
Opbrengsten	€ 16.080	€ 1.010	€ 490	€ 560	€ -	
Saldo	€ 390	€ 450	€ 800	€ 1.220	€ 1.100	

Bij afronding van het project wordt een positief resultaat geraamd van circa € 1,1 miljoen.



021 Van Herpense Weide

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

De sociale werkplaats (Weener XL) is verhuist naar een nieuwe locatie. Daarmede komt de locatie vrij voor ontwikkeling tot een woningbouwgebied. Er worden ongeveer 470 woningen gerealiseerd, waarvan 80% in het betaalbare segment valt. De gemeente heeft in 2024 een zogenaamde WBI-bijdrage van het rijk ontvangen.

Eindjaar exploitatie: 2030

Verantwoording 2024

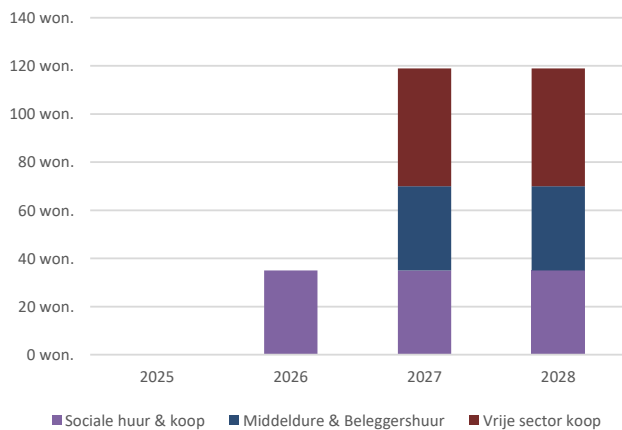
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ 30	↑
Plankosten	€ -	€ 810	↑
Overige kosten	€ -	€ 1.760	↑
Kosten	€ -	€ 2.600	↑
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ 3.050	↑
Opbrengsten	€ -	€ 3.050	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m2	0 m2	NVT
Overige opbrengsten	0 m2	0 m2	NVT

De grondexploitatie is sluitend, mede door een ontvangen WBI-subsidie. Verwacht jaar van planafsluiting is 2030.

Prognose

Prognose uitgifte woningbouw



	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	0	35	119	119	203	476

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ -	€ 450-
Nog te realiseren kosten	€ -	€ 16.330
Nog te realiseren opbrengsten	€ -	€ 15.900
Saldo op eindwaarde	€ -	€ 20
Saldo op startwaarde	€ -	€ 20

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 2.600	€ 1.420	€ 4.250	€ 5.380	€ 1.540	€ 3.120
Opbrengsten	€ 3.050	€ -	€ 790	€ 100-	€ 5.250	€ 9.960
Saldo	€ 450	€ 960-	€ 4.440-	€ 10.030-	€ 6.580-	€ 20

Op dit moment laat het project een negatieve boekwaarde zien (meer opbrengsten dan kosten). Oorzaak hiervan is dat de WBI-subsidie reeds is ontvangen. Een plaatselijke woningbouwcorporatie zal de sociale woningbouw en de middeldure huur woningen gaan realiseren. Start van de eerste gronduitgifte is voorzien in 2026.



041 BSD Tramkade

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

De Tramkade, een voormalige veevoederfabriek met karakteristieke gebouwen en industriële kunstwerken (eigendom gemeente), is onder de vlag van het Tramkade Experiment uitgegroeid tot een levendige en creatieve vrijplaats. Nu het experiment na 10 jaar ten einde komt, wordt de volgende stap gezet in de ontwikkeling van het gebied. Dit maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Bossche Stadsdelta, waarin de historische binnenstad wordt uitgebreid met functies zoals wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, horeca, cultuur en sport. De bestaande bebouwing wordt deels gerestaureerd en getransformeerd. Ook komt er nieuwbouw. Op de Tramkade is ruimte voor 17.000-21.350 m² bvo voor wonen (circa 192-275 nieuwe woningen). Het werken cultuurprogramma omvat tussen de 16.500 en 17.750 m² (bvo), waaronder de Urban scene.

Eindjaar exploitatie: 2033

Verantwoording 2024

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ -	€ 630	↑
Overige kosten	€ -	€ -	NVT
Kosten	€ -	€ 630	↑
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

In 2024 zijn door de raad het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta en het Gebiedspaspoort Tramkade vastgesteld. De grondexploitatie Tramkade maakt onderdeel uit van de Gebiedsexploitatie Bossche Stadsdelta. In 2024 zijn de voorbereidende werkzaamheden voor de verkoop gestart.

Prognose

Prognose uitgifte woningbouw

1 won. _____

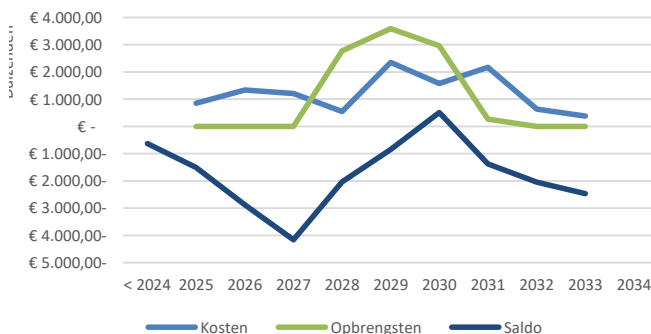
0 won. _____

■ Sociale huur & koop ■ Middeldure & Beleggershuur ■ Vrije sector koop

	2025	2026	2027	2028	> 2029	Totaal
Totaal	0	0	0	0	111	111

x 1000	31-12-2023	31-12-2024
Boekwaarde	€ -	€ 630
Nog te realiseren kosten	€ -	€ 11.430
Nog te realiseren opbrengsten	€ -	€ 9.590
Saldo op eindwaarde	€ -	€ 2.470-
Saldo op startwaarde	€ -	€ 2.070-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
Kosten	€ 630	€ 850	€ 1.340	€ 1.210	€ 550	€ 7.110
Opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.770	€ 6.820
Saldo	€ 630-	€ 1.500-	€ 2.880-	€ 4.160-	€ 2.030-	€ 2.470-

Het financieel tekort van de grondexploitatie Tramkade van € 2,5 miljoen wordt afgedekt door de € 12 miljoen uit het Structuurfonds, zoals door de raad op 25 februari 2025 is besloten, ter dekking van de Gebiedsexploitatie Bossche Stadsdelta.