



**BIJLAGE  
PARAGRAAF GRONDBELEID**

**Behoort bij**

**Jaarrekening 2025**

**&**

**Financiële Positie Grondbedrijf 2026**

## **Bijlage Paragraaf Grondbeleid (FPG 2026: Financiële Positie Grondbedrijf 2026)**

### **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.

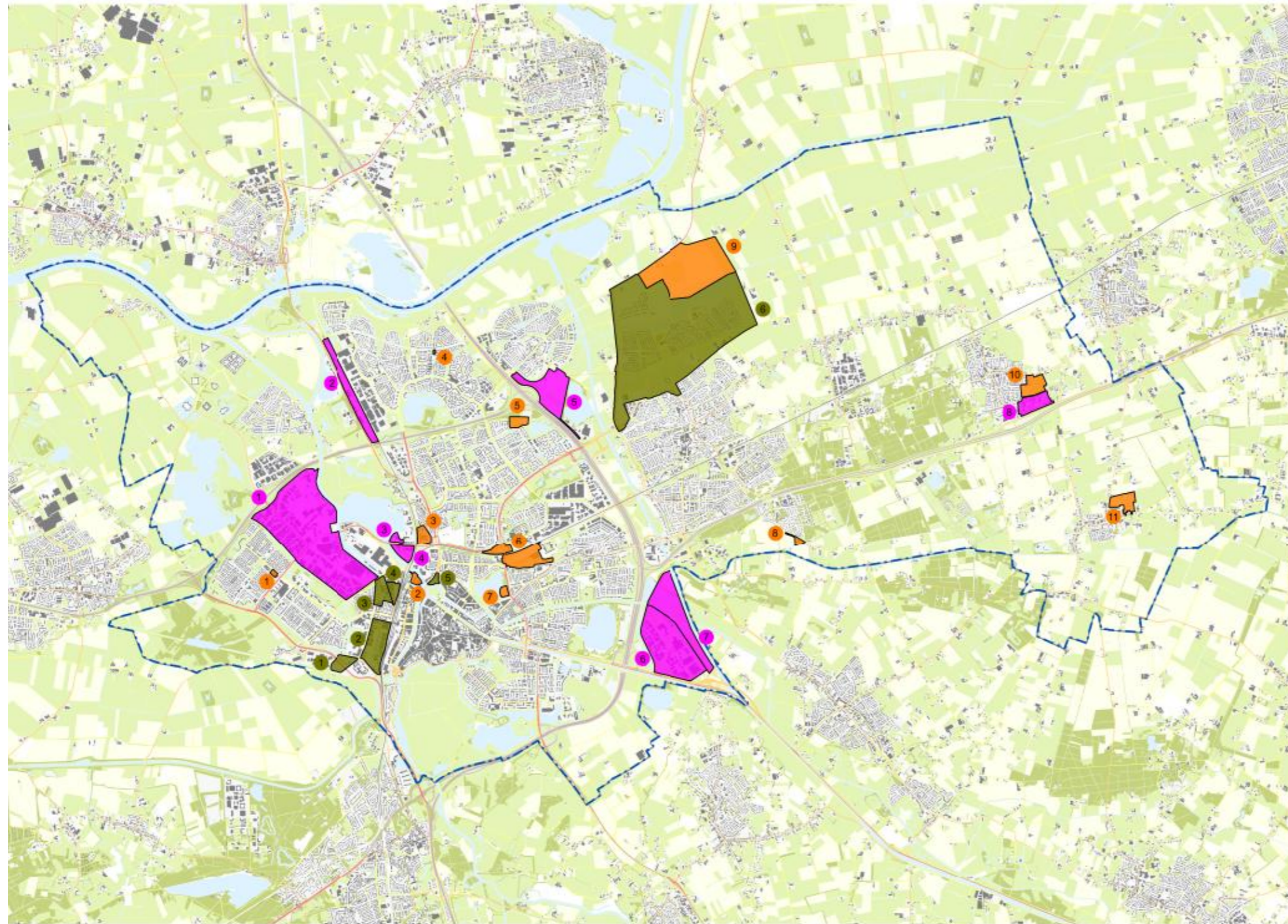
De verantwoording is op een vergelijkbare manier als vorig jaar opgebouwd. Met deze opbouw en indeling wordt een verdergaande verbetering van de informatievoorziening over het grondbedrijf nagestreefd, en wordt tevens een betere aansluiting met de wettelijke verplichtingen die vanuit de BBV ons opgelegd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



### A. Gemengde terreinen

1. Willemspoort
2. Paleiskwartier
3. Boschveld
4. KDB
5. Citadelpoort
6. De Groote Wielen

### B. Woningbouw

1. Jan Olieslagersstraat
2. Tramkade
3. Van Herpense Weide
4. Gaasterland
5. De Donken
6. De Vliert
7. Brabantbad
8. Maliskampsestraat 53
9. De Groote Wielen Noord
10. Pelgrimsche Hoeve
11. Vinkeise Slagen

### C. Bedrijventerreinen

1. De Rietvelden
2. Treurenborg
3. Kop van het Ertveld
4. Ertveld- Zuid
5. Empel Zuid Rosmalense plas
6. De Brand
7. De Brand II
8. Terp

--- Gemeentegrens

## 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 2025

#### B.1. Raming versus gerealiseerd 2025

In deze tabel wordt uitgesplitst naar hoofdkostensoort de raming en werkelijke uitgaven en inkomsten voor 2025 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 01-01-2026 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 2025

### Parameters

Rente	1,50%
Disconteringsvoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%

## Verantwoording 2025

### Bouwgronden in Exploitatie

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 13.115	€ 12.265	=
Plankosten	€ 4.340	€ 7.445	↑
Overige excl. winstneming	€ 6.335	€ 10.235	↑
<b>Kosten</b>	<b>€ 23.790</b>	<b>€ 29.945</b>	<b>↑</b>
Woningbouw	€ 13.825	€ 23.330	↑
Bedrijventerrein	€ 3.570	€ 1.410	↓
Overige opbrengsten	€ 1.935	€ 513-	↓
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ 19.330</b>	<b>€ 24.227</b>	<b>↑</b>
<b>Saldo</b>	<b>€ 4.460-</b>	<b>€ 5.718-</b>	<b>↓</b>

### Resultaten bouwgronden in exploitatie

x 1000	31-12-2024	31-12-2025	
Boekwaarde	€ 52.300-	€ 47.600-	=
Nog te realiseren kosten	€ 242.100-	€ 336.700-	↓
Nog te realiseren opbrengsten	€ 314.600	€ 383.700	↑
Saldo op eindwaarde	€ 1.500	€ 1.200-	↓
Saldo op startwaarde	€ 1.100	€ 1.700-	↓

### Positieve resultaten en tekorten bouwgronden in exploitatie

x 1000	31-12-2024	31-12-2025	
Verliesvoorziening eindwaarde	€ 20.300-	€ 21.100-	=
Positief resultaat eindwaarde	€ 21.800	€ 19.900	=

### Stand algemene reserve grondbedrijf

x 1000	31-12-2024	31-12-2025	
Algemene reserve	€ 54.900	€ 55.500	=

### Verkopen bouwgronden in exploitatie

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	315	287	=
Bedrijventerrein	18.549 m2	8.526 m2	↓
Overige opbrengsten	0 m2	0 m2	<b>NVT</b>

### Kostenverhaal

x 1000	Gerealiseerd	
Boekwaarde per 01-01-2025	€	3.000-
Saldo kosten 2025	€	1.801
Saldo opbrengsten 2025	€	1.800-
Resultaat/verrekening Argb	€	655
<b>Boekwaarde per 31-12-2025</b>	<b>€</b>	<b>2.344-</b>

### Waardering MVA

x 1000	Boekwaarde	ha	€/m <sup>2</sup>
Warme gronden	€ 34.249	61 ha	€ 55,71
Voorraad	€ 21.422	380 ha	€ 5,64
<b>Totaal</b>	<b>€ 55.670</b>	<b>441 ha</b>	<b>€ 12,14</b>

## 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

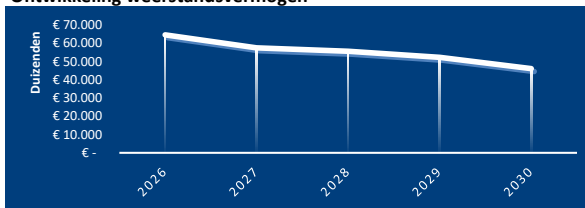
In deze tabel wordt de verwachte uitgifte aan bouwkavels voor woningen inzichtelijk gemaakt. Hierbij is een uitsplitsing gemaakt naar de sociale sector (sociale huur en betaalbare koop), de klasse middelduur (huur en beleggers) en dure woningen.

### C.6. Prognose uitgifte bedrijventerreinen

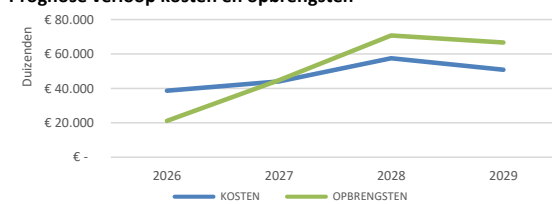
In deze tabel is een prognose van de verwachte uitgifte aan bedrijventerreinen opgenomen. De verwachte uitgifte van gemiddeld 2,5 ha per jaar inclusief de verwachte uitgifte van bedrijfskavels op basis van de reserveringen en grondaanbiedingen (voor 2026 en 2027) vormen hiervoor het uitgangspunt.

Prognose

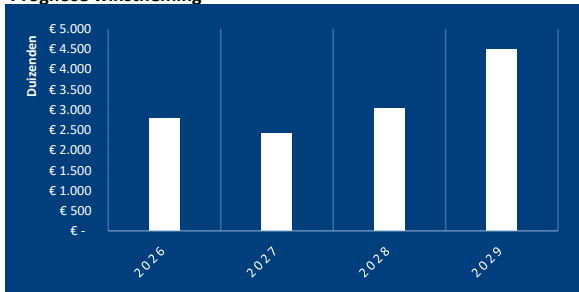
Ontwikkeling weerstandsvermogen



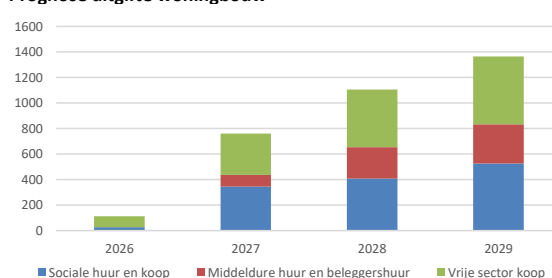
Prognose verloop kosten en opbrengsten



Prognose winstneming



Prognose uitgifte woningbouw



x 1000	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	€ 2.800	€ 2.400	€ 3.000	€ 4.500	€ 5.300	€ 18.000

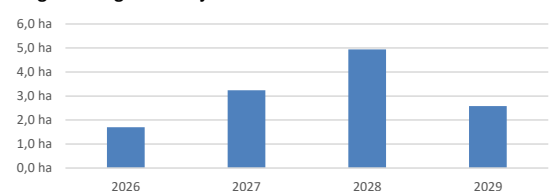
	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Sociale huur & sociale koop	26	346	408	525	674	1.979
Middeldure & beleggershuur	-	91	245	308	495	1.138
Vrije sector koop	87	324	453	530	1.356	2.751
<b>Totaal</b>	<b>113</b>	<b>761</b>	<b>1.106</b>	<b>1.364</b>	<b>2.525</b>	<b>5.868</b>

Prognose toevoegingen fonds Bovenwijks



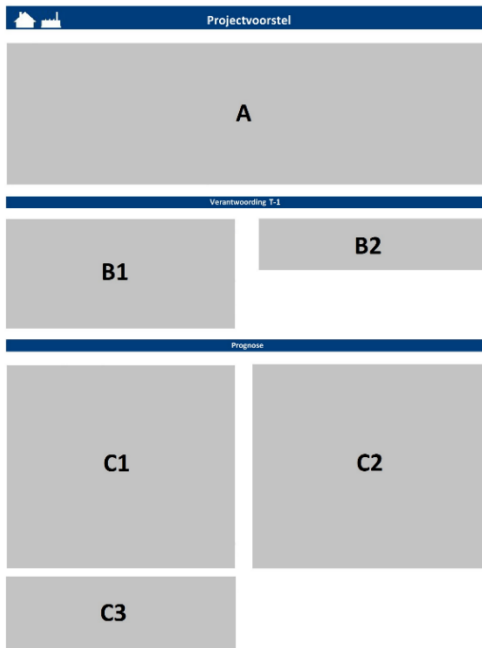
x 1000	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	€ 100	€ 1.200	€ 1.400	€ 1.100	€ 2.800	€ 6.600

Prognose uitgifte bedrijventerreinen




	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	1,7 ha	3,2 ha	4,9 ha	2,6 ha	19,8 ha	32,3 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 2025

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 2026 e.v.

In dit onderdeel wordt rekening houdend met de feitelijke cijfers tot en met 31-12-2025, een prognose opgesteld voor de kosten en opbrengsten tot het einde van het project.

#### C.1. Prognose uitgite kavels

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

#### C.2. Cashflow vanaf 2026

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 01-01-2026 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	
De Rietvelden	
Treurenburg	
Kop van het Ertveld	
Empel Zuid en Rosmalense Plas	
Nuland Oost De Terp	
Ertveld-zuid	
De Brand	
De Brand 2e fase	
De Grootte Wielen Noord	
Paleiskwartier	
Boschveld	
De Grootte Wielen	
Maliskampsestraat 53	
Willemspoort	
Vinkelse Slagen	
De Donken	
Nuland Oost Pelgrimsche Hoeve	
Brabantbad	
Jan Olieslagerstraat 3	
Gaasterland 10	
BSD: Citadelpoort	
BSD: Tramkade	
Van Herpense Weide	
IKDB	



# G10064 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: 2028

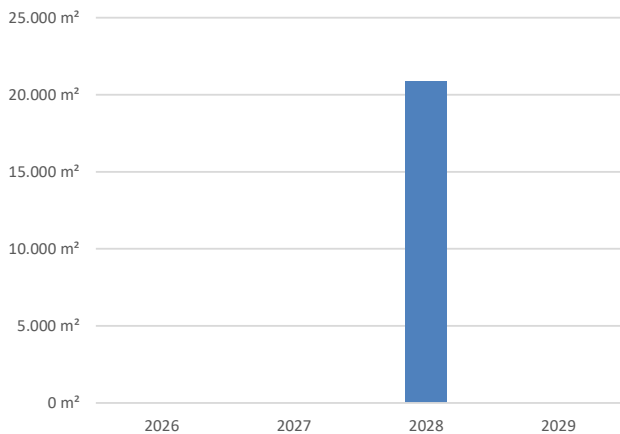
## Verantwoording 2025

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 220	€ 10	↓
Plankosten	€ 10	€ 20	↑
Overige kosten	€ 210	€ 210	=
<b>Kosten</b>	<b>€ 440</b>	<b>€ 230</b>	<b>↓</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ 160	€ 280	↑
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ 160</b>	<b>€ 280</b>	<b>↑</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

## Prognose

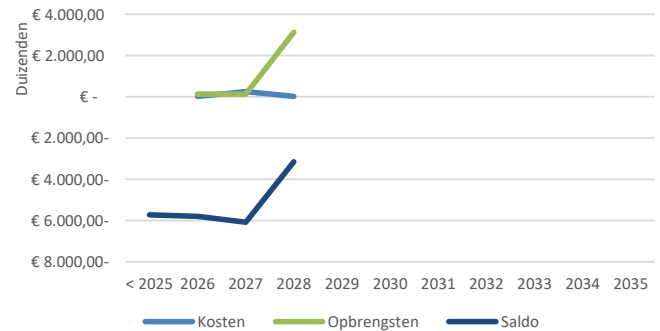
### Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	20.871 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	20.871 m <sup>2</sup>

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 5.770	€ 5.720
Nog te realiseren kosten	€ 1.280	€ 820
Nog te realiseren opbrengsten	€ 3.450	€ 3.390
Saldo op eindwaarde	€ 3.600-	€ 3.150-
Saldo op startwaarde	€ 3.010-	€ 2.970-

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 51.720	€ 20	€ 250	€ 20		
Opbrengsten	€ 46.000	€ 130	€ 130	€ 3.130		
Saldo	€ 5.720-	€ 5.790-	€ 6.080-	€ 3.150-		

In de komende jaren is de uitgifte van een kavel van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup> gepland. Daarna resteert nog de uitgifte van de Brouwketel. Bij afronding van het project wordt een negatief resultaat verwacht van circa € 3 miljoen. Hiervoor is reeds een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.



# G10070 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 10 kavels uitgegeven, waaronder een kavel van ruim 5 ha voor de afvalstoffendienst.

Eindjaar exploitatie: 2029

## Verantwoording 2025

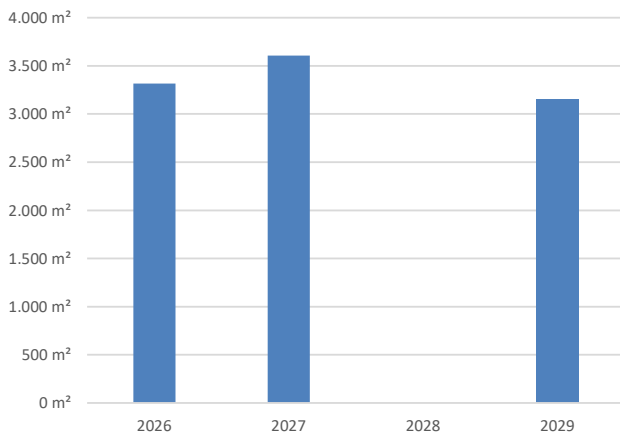
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 110	€ -	↓
Plankosten	€ 10	€ 20	↑
Overige kosten	€ 50	€ 640	↑
<b>Kosten</b>	<b>€ 170</b>	<b>€ 660</b>	<b>↑</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ 1.010	€ 680	↓
Overige opbrengsten	€ -	€ 20	↑
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ 1.010</b>	<b>€ 690</b>	<b>↓</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	6.489 m <sup>2</sup>	3.174 m <sup>2</sup>	↓
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

In 2025 is er 1 kavel verkocht. Er zijn nog 3 kavels beschikbaar (totaal 1,0 ha.).

## Prognose

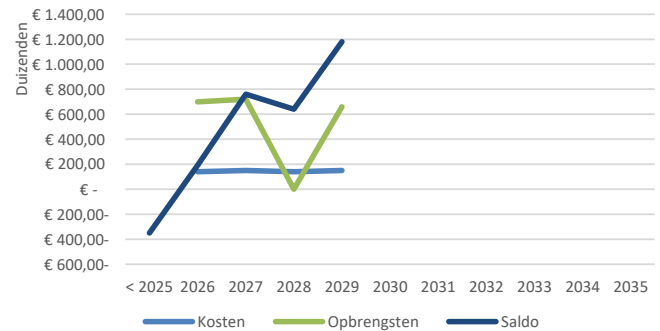
### Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	3.315 m <sup>2</sup>	3.605 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.150 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10.070 m <sup>2</sup>

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 390	€ 350
Nog te realiseren kosten	€ 560	€ 550
Nog te realiseren opbrengsten	€ 2.050	€ 2.080
Saldo op eindwaarde	€ 1.100	€ 1.180
Saldo op startwaarde	€ 1.020	€ 1.090

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 17.130	€ 140	€ 150	€ 140	€ 150	
Opbrengsten	€ 16.770	€ 700	€ 720	€ -	€ 660	
Saldo	€ 350	€ 190	€ 760	€ 640	€ 1.180	

Bij afronding van het project wordt een positief resultaat geraamd van bijna € 1,2 miljoen.



# G10058 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: 2028

## Verantwoording 2025

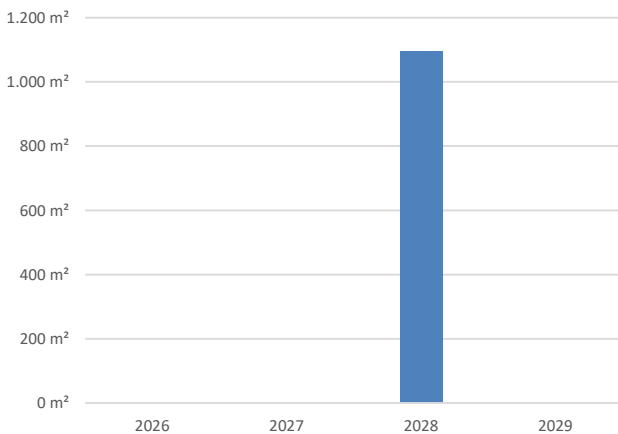
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 70	€ -	↓
Plankosten	€ 20	€ -	↓
Overige kosten	€ 10	€ -	↓
<b>Kosten</b>	<b>€ 100</b>	<b>€ -</b>	<b>↓</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>NVT</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

Er is nog één kavel van ongeveer 1.100 m<sup>2</sup> te koop. Na verkoop van dit kavel kan het project worden afgesloten.

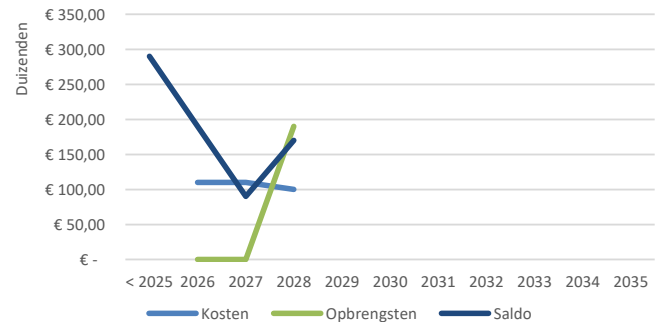
## Prognose

### Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.096 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.096 m <sup>2</sup>

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 2.700	€ 110	€ 110	€ 100		
Opbrengsten	€ 2.990	€ -	€ -	€ 190		
Saldo	€ 290	€ 190	€ 90	€ 170		

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

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 280-	€ 290-
Nog te realiseren kosten	€ 320	€ 300
Nog te realiseren opbrengsten	€ 190	€ 190
Saldo op eindwaarde	€ 150	€ 170
Saldo op startwaarde	€ 140	€ 160



# G10054 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: 2035

## Verantwoording 2025

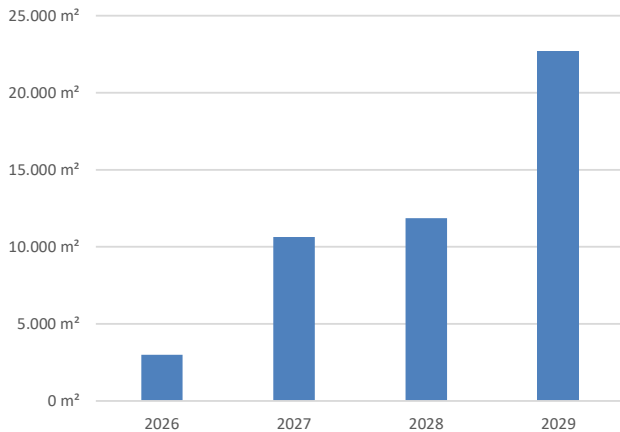
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 660	€ 1.590	↑
Plankosten	€ 110	€ 280	↑
Overige kosten	€ 120	€ 80	↓
<b>Kosten</b>	<b>€ 900</b>	<b>€ 1.940</b>	<b>↑</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ 2.570	€ 730	↓
Overige opbrengsten	€ -	€ 480	↑
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ 2.570</b>	<b>€ 1.210</b>	<b>↓</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	12.060 m <sup>2</sup>	5.356 m <sup>2</sup>	↓
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

De uitgifte van bedrijventerreinen is gebaseerd op een modelmatige uitgifte. In het verslagjaar zijn een tweetal kavels verkocht. Gepland is dat in het jaar 2035 alles verkocht is.

## Prognose

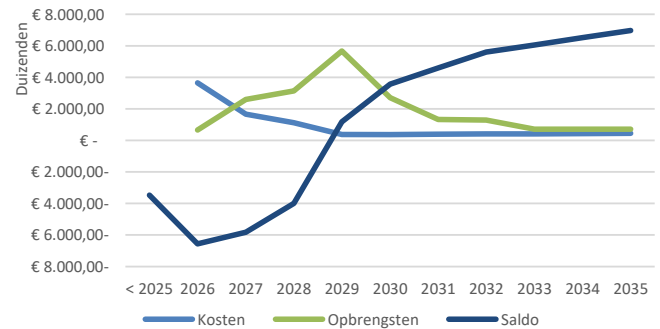
### Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	3.000 m <sup>2</sup>	10.641 m <sup>2</sup>	11.870 m <sup>2</sup>	22.693 m <sup>2</sup>	36.564 m <sup>2</sup>	84.768 m <sup>2</sup>

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 2.730	€ 3.470
Nog te realiseren kosten	€ 11.310	€ 9.090
Nog te realiseren opbrengsten	€ 20.580	€ 19.520
Saldo op eindwaarde	€ 7.120	€ 6.970
Saldo op startwaarde	€ 5.950	€ 5.720

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 22.610	€ 3.650	€ 1.670	€ 1.130	€ 380	€ 2.500
Opbrengsten	€ 19.140	€ 660	€ 2.600	€ 3.130	€ 5.670	€ 7.460
Saldo	€ 3.470-	€ 6.560-	€ 5.820-	€ 4.000-	€ 1.180	€ 6.970

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.



# G10056 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: 2027

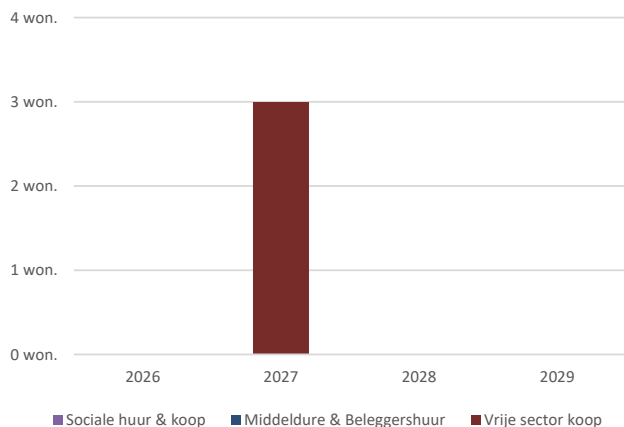
## Verantwoording 2025

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 50	€ -	↓
Plankosten	€ 40	€ 10	↓
Overige kosten	€ 20	€ 10	↓
<b>Kosten</b>	<b>€ 100</b>	<b>€ 20</b>	<b>↓</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ 10	↑
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 10</b>	<b>↑</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

## Prognose

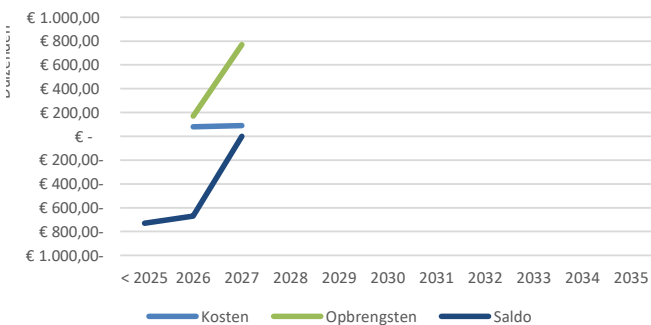
### Prognose uitgifte woningbouw



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0	3	0	0	0	3

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 720	€ 730
Nog te realiseren kosten	€ 210	€ 210
Nog te realiseren opbrengsten	€ 770	€ 940
Saldo op eindwaarde	€ 160-	€ -
Saldo op startwaarde	€ 150-	€ -

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 18.860	€ 80	€ 90			
Opbrengsten	€ 18.130	€ 170	€ 770			
Saldo	€ 730-	€ 670-	€ -			

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

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



# G10060 Ertveld Zuid

## Kaart / Projectgrenzen



## Projectbeschrijving

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

Eindjaar exploitatie: 2029

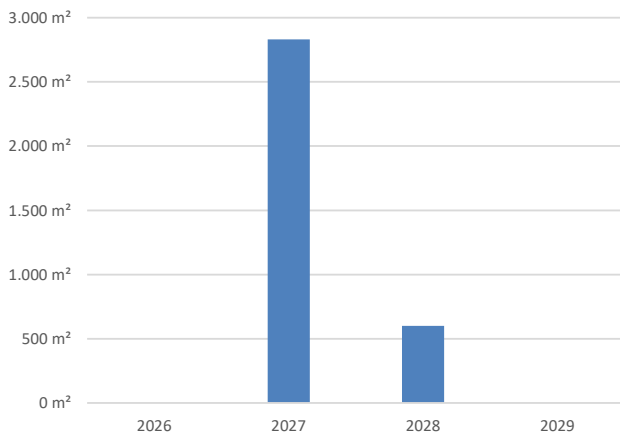
## Verantwoording 2025

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ -	€ 10	↑
Overige kosten	€ 10	€ 10	=
<b>Kosten</b>	<b>€ 10</b>	<b>€ 10</b>	<b>=</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>NVT</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

## Prognose

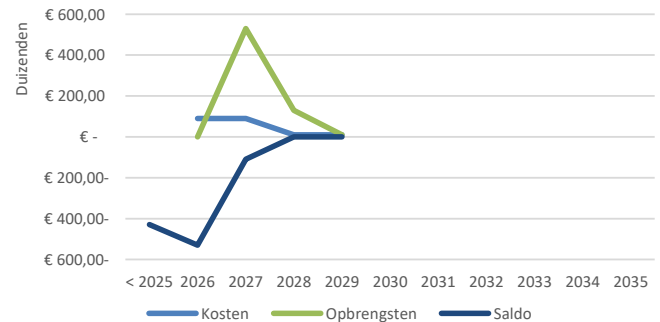
### Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0 m <sup>2</sup>	2.831 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.431 m <sup>2</sup>

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 420	€ 430
Nog te realiseren kosten	€ 90	€ 240
Nog te realiseren opbrengsten	€ 460	€ 670
Saldo op eindwaarde	€ 60	€ -
Saldo op startwaarde	€ 50	€ -

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 2.120	€ 90	€ 90	€ 10	€ 10	
Opbrengsten	€ 1.690	€ -	€ 530	€ 130	€ 10	
Saldo	€ 430	€ 530	€ 110	€ -	€ -	

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



# G10066 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 2025

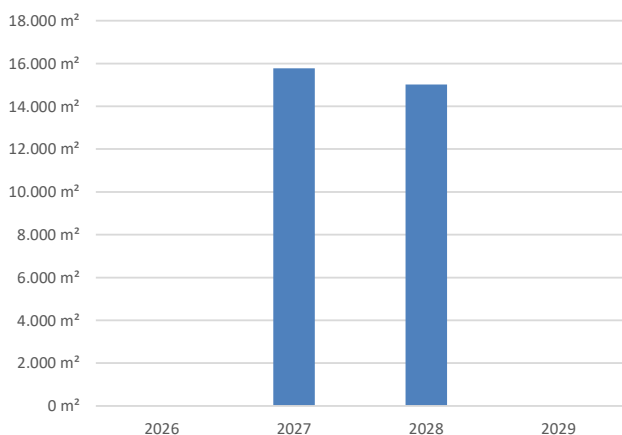
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 150	€ 30	↓
Plankosten	€ 20	€ 30	↑
Overige kosten	€ 20	€ 20	=
<b>Kosten</b>	<b>€ 190</b>	<b>€ 80</b>	<b>↓</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>NVT</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

Verwachting is dat de nog beschikbare kopkavels van het plan in de komende jaren zullen worden verkocht zodat het plan in 2028 kan worden afgesloten.

## Prognose

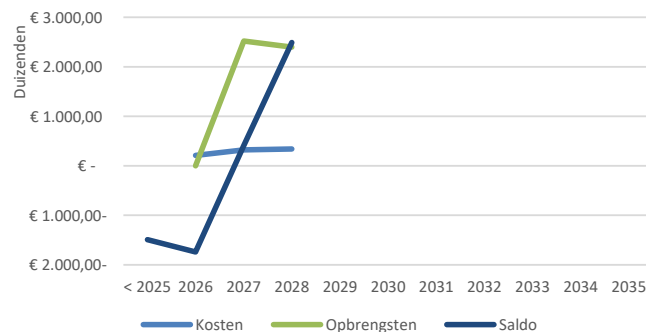
### Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0 m <sup>2</sup>	15.769 m <sup>2</sup>	15.019 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	30.788 m <sup>2</sup>

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 1.410	€ 1.490
Nog te realiseren kosten	€ 1.000	€ 950
Nog te realiseren opbrengsten	€ 4.930	€ 4.930
Saldo op eindwaarde	€ 2.520	€ 2.490
Saldo op startwaarde	€ 2.330	€ 2.350

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 46.510	€ 210	€ 320	€ 340		
Opbrengsten	€ 45.020	€ -	€ 2.520	€ 2.400		
Saldo	€ 1.490	€ 1.740	€ 410	€ 2.490		

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



## G10068 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: 2035

### Verantwoording 2025

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ 40	€ 20	↓
Overige kosten	€ 30	€ 40	↑
<b>Kosten</b>	<b>€ 80</b>	<b>€ 70</b>	<b>↓</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>NVT</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>

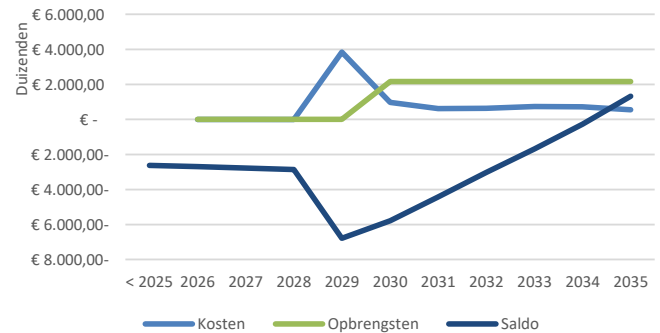
0 m<sup>2</sup>

2026 2027 2028 2029

	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	86.523 m <sup>2</sup>	86.523 m <sup>2</sup>

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 2.560	€ 2.630
Nog te realiseren kosten	€ 8.770	€ 9.030
Nog te realiseren opbrengsten	€ 12.980	€ 12.980
Saldo op eindwaarde	€ 1.640	€ 1.320
Saldo op startwaarde	€ 1.350	€ 1.080

#### Verloop grondexploitatie



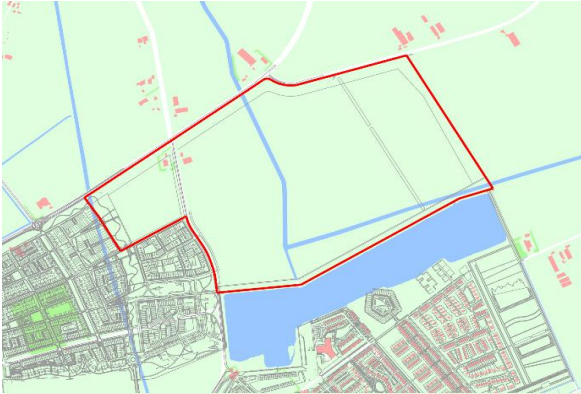
x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 2.630	€ -	€ -	€ 10-	€ 3.840	€ 4.220
Opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.960
Saldo	€ 2.630-	€ 2.700-	€ 2.780-	€ 2.860-	€ 6.790-	€ 1.320

Bij afronding van het project wordt een positief resultaat verwacht van ongeveer € 1,3 miljoen.



# H10133 Noordoosthoek

## Kaart / Projectgrenzen



## Projectbeschrijving

De laatste fase van ontwikkeling van De Groote Wielen betreft de De Groote Wielen Noord. Dit plan gaat de komende jaren voorzien in een woningbouwontwikkeling, met in totaliteit een capaciteit van circa 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. Naast 80 woningen in 2024, zal de doorstart pas in 2027 plaatsvinden. 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 2025

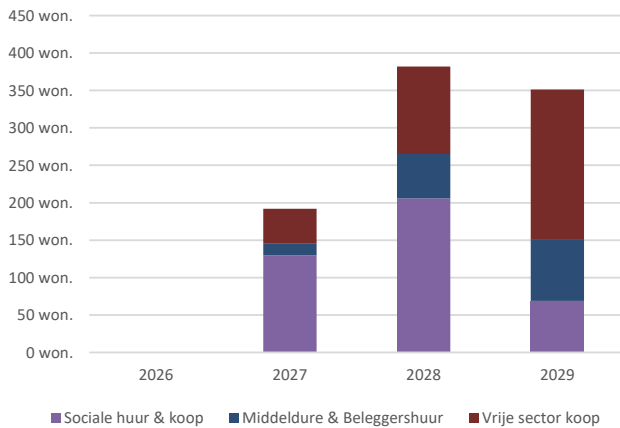
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 6.210	€ 4.680	↓
Plankosten	€ 1.390	€ 560	↓
Overige kosten	€ 4.210	€ 1.880	↓
<b>Kosten</b>	<b>€ 11.820</b>	<b>€ 7.120</b>	<b>↓</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ 30	€ 3.060	↓
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ 30</b>	<b>€ 3.060</b>	<b>↓</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

Naast het plaatsen van de eerste flexwoningen in 2023 en 2024, is in 2025 gestart met het bouwrijp maken van deelgebied De Beemden, om in 2027 de start van de eerste van ruim 900 woningen mogelijk te maken.

## Prognose

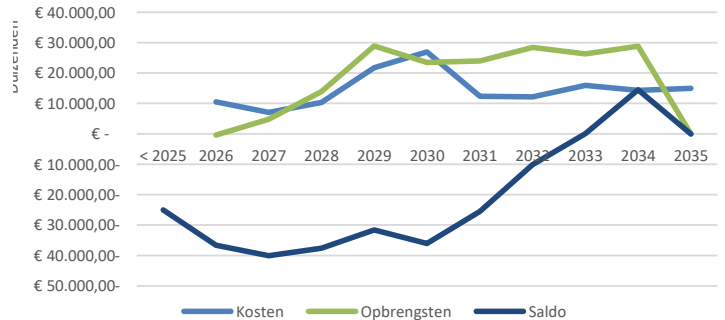
### Prognose uitgifte woningbouw



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0	192	382	351	1652	2577

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 14.810	€ 24.990
Nog te realiseren kosten	€ 156.090	€ 153.270
Nog te realiseren opbrengsten	€ 173.040	€ 178.260
Saldo op eindwaarde	€ -	€ -
Saldo op startwaarde	€ -	€ -

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 42.550	€ 10.540	€ 7.070	€ 10.310	€ 21.750	€ 96.750
Opbrengsten	€ 17.560	€ 390	€ 4.770	€ 13.920	€ 28.900	€ 131.040
Saldo	€ 24.990	€ 36.660	€ 40.070	€ 37.650	€ 31.640	€ -

Voor DGW 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 exploitatieperiode weergegeven. Met de aankoop van agrarische gronden in 2025 is de plancapaciteit met 80 eengezinswoningen toegenomen. Na de uitspraak van de Raad van State eind 2025, is er sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan.



# H10136 Paleiskwartier

## Kaart / Projectgrenzen



## Projectbeschrijving

De gemeente heeft haar gronden aan de B.V. Paleiskwartier verkocht (PPS waar de gemeente onderdeel vanuit maakt). Het project is nagenoeg afgerond en in 2026 zal de CV/BV worden beëindigd.

Eindjaar exploitatie: 2026

## Verantwoording 2025

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 360	€ 20	↓
Plankosten	€ 90	€ 90	=
Overige kosten	€ 30	€ 10	↑
<b>Kosten</b>	<b>€ 420</b>	<b>€ 110</b>	<b>↓</b>
Woningbouw	€ -	€ -	<b>NVT</b>
Bedrijventerrein	€ -	€ -	<b>NVT</b>
Overige opbrengsten	€ 170	€ -	↓
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ 170</b>	<b>€ -</b>	<b>↓</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	<b>NVT</b>
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>NVT</b>
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>NVT</b>

Het project is nagenoeg afgerond. Om die reden zijn er in 2025 weinig kosten gemaakt.

## Prognose

### Prognose uitgifte woningbouw

1 won. \_\_\_\_\_

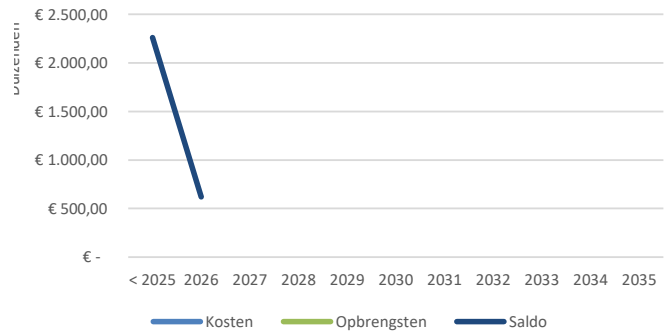
0 won. \_\_\_\_\_

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

	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0	0	0	0	0	0

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 2.370	€ 2.260
Nog te realiseren kosten	€ 2.080	€ 1.640
Nog te realiseren opbrengsten	€ 300	€ -
Saldo op eindwaarde	€ 710	€ 620
Saldo op startwaarde	€ 680	€ 610

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 51.650	€ 1.700				
Opbrengsten	€ 53.910	€ -				
Saldo	€ 2.260	€ 620				

Het project Paleiskwartier wordt eind 2026 afgerond. Hiermee zal ook de BV Paleiskwartier in 2026 worden geliquideerd.



# H10137 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: 2028

## Verantwoording 2025

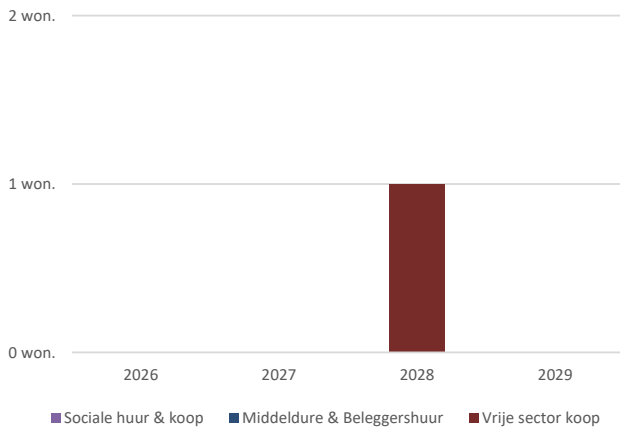
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 140	€ 250	↑
Plankosten	€ 60	€ 110	↑
Overige kosten	€ 20	€ -	↓
<b>Kosten</b>	<b>€ 230</b>	<b>€ 360</b>	<b>↑</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>NVT</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

Het herinrichten van het openbaar gebied verloopt voorspoedig en wordt de komende jaren verder uitgevoerd.

## Prognose

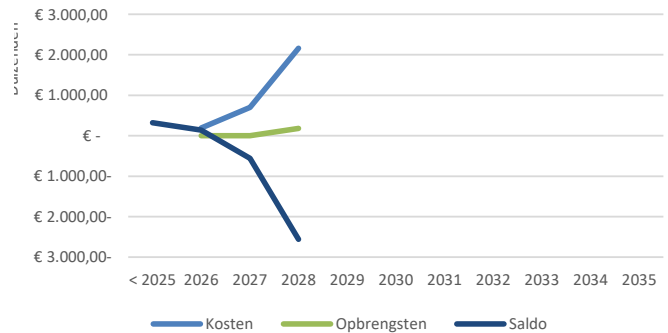
### Prognose uitgifte woningbouw



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0	0	1	0	0	1

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 680-	€ 320-
Nog te realiseren kosten	€ 3.490	€ 3.060
Nog te realiseren opbrengsten	€ 180	€ 180
Saldo op eindwaarde	€ 2.630-	€ 2.560-
Saldo op startwaarde	€ 2.480-	€ 2.410-

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 32.590	€ 190	€ 700	€ 2.160		
Opbrengsten	€ 32.910	€ -	€ -	€ 180		
Saldo	€ 320	€ 140	€ 560-	€ 2.560-		

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.



# H10140 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: 2029

## Verantwoording 2025

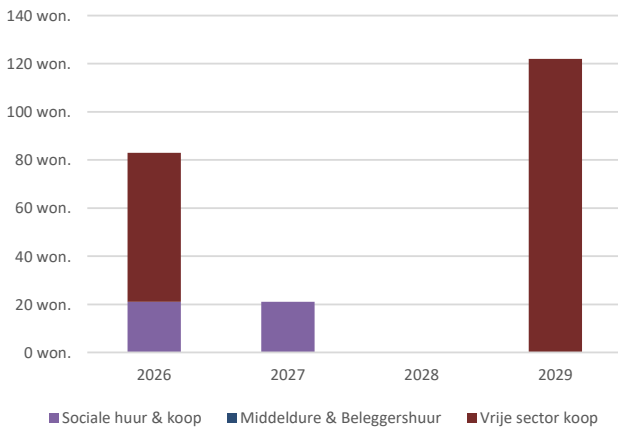
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 3.030	€ 4.190	↑
Plankosten	€ 530	€ 310	↓
Overige kosten	€ 100	€ 6.160	↑
<b>Kosten</b>	<b>€ 3.660</b>	<b>€ 10.660</b>	<b>↑</b>
Woningbouw	€ 9.560	€ 17.840	↑
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ 40	€ 200	↑
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ 9.610</b>	<b>€ 18.040</b>	<b>↑</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	238	239	↑
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

In de eerst helft van 2025 is de grond voor de laatste velden van Tuinenrijk uitgegeven. In de tweede helft naar verwachten de eerste blokken in de Vesting.

## Prognose

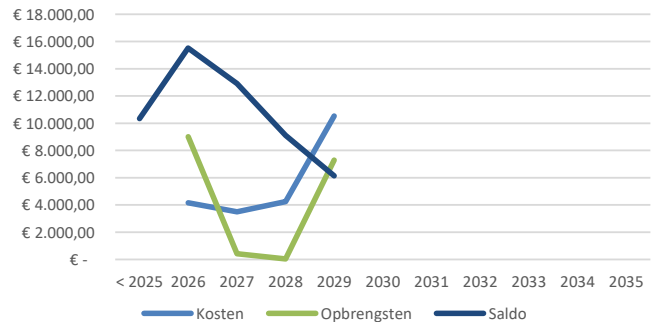
### Prognose uitgifte woningbouw



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	83	21	0	122	0	226

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 2.980	€ 10.350
Nog te realiseren kosten	€ 24.690	€ 21.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 29.050	€ 16.790
Saldo op eindwaarde	€ 7.370	€ 6.140
Saldo op startwaarde	€ 6.810	€ 5.680

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 325.890	€ 4.160	€ 3.500	€ 4.250	€ 10.530	
Opbrengsten	€ 336.240	€ 9.010	€ 430	€ 40	€ 7.300	
Saldo	€ 10.350	€ 15.520	€ 12.920	€ 9.100	€ 6.140	

Voor de komende jaren wordt nog een positief resultaat van circa 5,8 miljoen euro verwacht.



# H10141 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 pool en "slagen". Daarnaast zal op twee andere plaatsen in de omgeving natuur aangelegd worden.

Eindjaar exploitatie: 2028

## Verantwoording 2025

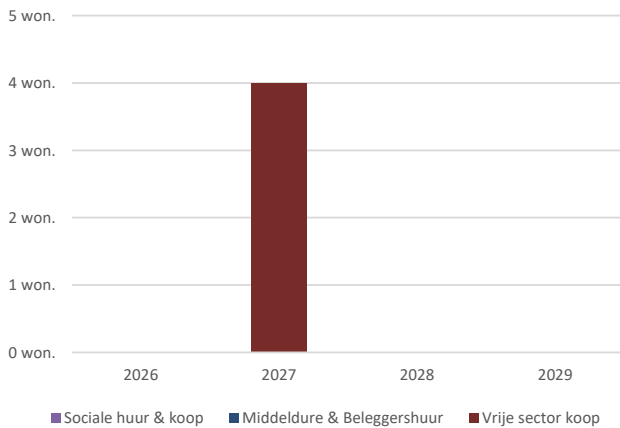
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 30	€ -	↓
Plankosten	€ 60	€ 10	↓
Overige kosten	€ 210	€ 10	↓
<b>Kosten</b>	<b>€ 300</b>	<b>€ 20</b>	<b>↓</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>NVT</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

In 2025 heeft de Raad van State een positieve uitspraak gedaan op het bestemmingsplan. Als gevolg daarvan zijn de werkzaamheden om tot kaveluitgifte te komen weer opgestart.

## Prognose

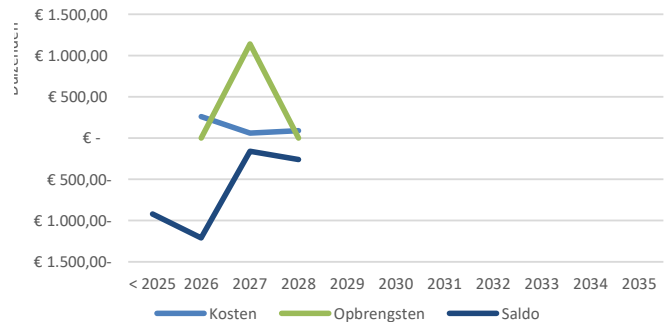
### Prognose uitgifte woningbouw



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0	4	0	0	0	4

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 900	€ 920
Nog te realiseren kosten	€ 470	€ 480
Nog te realiseren opbrengsten	€ 1.140	€ 1.140
Saldo op eindwaarde	€ 230-	€ 260-
Saldo op startwaarde	€ 220-	€ 250-

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 2.950	€ 260	€ 60	€ 90		
Opbrengsten	€ 2.030	€ -	€ 1.140	€ -		
Saldo	€ 920-	€ 1.210-	€ 160-	€ 260-		

In 2026 worden de voorbereidingen getroffen om de kavels bouwrijp te maken en deze te kunnen uitgeven. De inrichting van de natuurontwikkeling zal naar verwachting in 2026 uitgevoerd gaan worden.

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



# H10328 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 2025

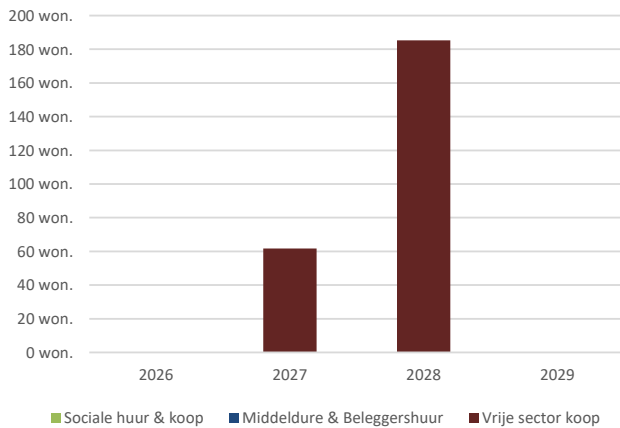
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 280	€ 750	↑
Plankosten	€ 120	€ 70	↓
Overige kosten	€ 140	€ 70	↓
<b>Kosten</b>	<b>€ 540</b>	<b>€ 890</b>	<b>↑</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ 40	€ -	↓
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ 40</b>	<b>€ -</b>	<b>↓</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

Als gevolg van de stikstofproblematiek kan er op dit moment niet gestart worden met de bouw van de woningen in het zuidelijk deel van het plan. Vooruitlopend is in het kader van de veiligheid wel gestart met de werkzaamheden aan de onderdoorgang die onder scope valt van de gemeente.

## Prognose

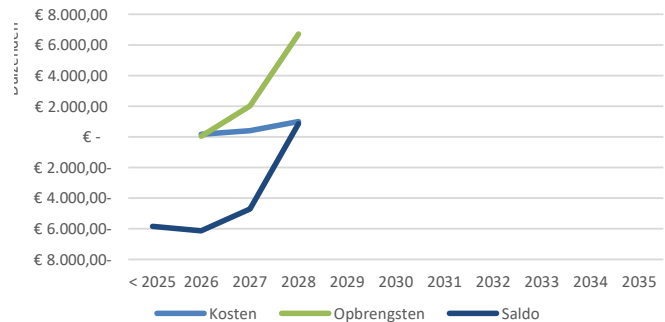
### Prognose uitgifte woningbouw



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0	62	185	0	0	247

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 4.940	€ 5.830
Nog te realiseren kosten	€ 2.820	€ 2.060
Nog te realiseren opbrengsten	€ 8.680	€ 8.750
Saldo op eindwaarde	€ 920	€ 860
Saldo op startwaarde	€ 850	€ 810

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 35.000	€ 170	€ 400	€ 1.000		
Opbrengsten	€ 29.180	€ 40	€ 2.010	€ 6.710		
Saldo	€ 5.830	€ 6.130	€ 4.700	€ 860		

De stikstofproblematiek moet opgelost worden om te kunnen starten met de bouw van de 1e fase binnen het zuidelijk deel. In de grondexploitatie gaan we nu uit van de start van de bouw in 2027. Het risico bestaat dat de start van de bouw agv de stikstofproblematiek nog gaat verschuiven.



# G10002 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 2025

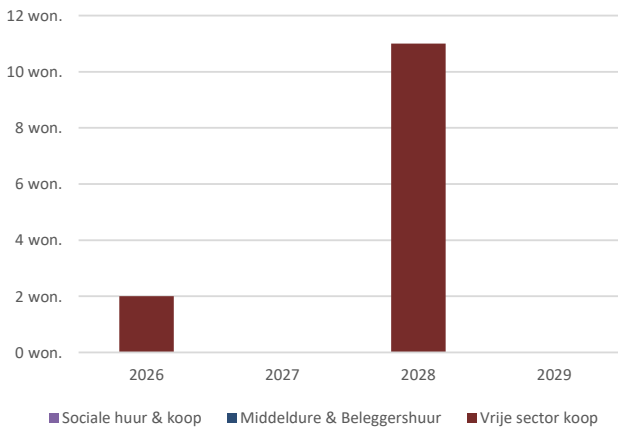
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 120	€ 260	↑
Plankosten	€ 100	€ 100	=
Overige kosten	€ 110	€ 110	=
<b>Kosten</b>	<b>€ 330</b>	<b>€ 470</b>	<b>↑</b>
Woningbouw	€ 1.390	€ 2.530	↑
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ 40	↑
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ 1.390</b>	<b>€ 2.570</b>	<b>↑</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	8	14	↑
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

In 2025 heeft de uitgifte van de laatste kavels in fase 2 plaatsgevonden.

## Prognose

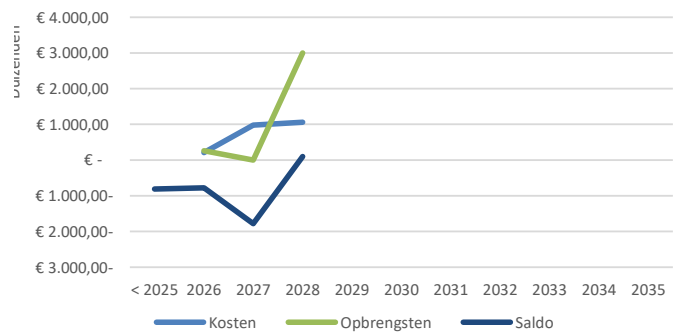
### Prognose uitgifte woningbouw



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	2	0	11	0	0	13

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 2.910	€ 810
Nog te realiseren kosten	€ 2.410	€ 2.350
Nog te realiseren opbrengsten	€ 5.560	€ 3.260
Saldo op eindwaarde	€ 240	€ 100
Saldo op startwaarde	€ 220	€ 100

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 14.160	€ 210	€ 980	€ 1.060		
Opbrengsten	€ 13.350	€ 260	€ -	€ 3.000		
Saldo	€ 810	€ 780	€ 1.780	€ 100		

De komende jaren worden de restantkavels op de markt gezet. Het project zal naar verwachting in 2028 sluiten met een klein positief resultaat.



# G10079 De Donken

## Kaart / Projectgrenzen



## Projectbeschrijving

Dit ontwikkelgebied was tot voor kort in gebruik als sportvoorziening. Voormalig voetbalclub TGG was hier gehuisvest. In 2022 zijn de voetbalverenigingen OSC'45 en TGG gefuseerd en verder gegaan als nieuwe voetbalvereniging DBN'22, ofwel Den Bosch Noord 2022. DBN'22 gaat geen gebruik maken van de voetbalvelden van TGG op sportpark De Donk in Noord, zodat deze gronden voor herontwikkeling in aanmerking kwamen. Verdeeld over 3 appartementgebouwen worden hier ongeveer 300 woningen gerealiseerd, waarvan een groot gedeelte sociale/betaalbare woningbouw

Eindjaar exploitatie: 2031

## Verantwoording 2025

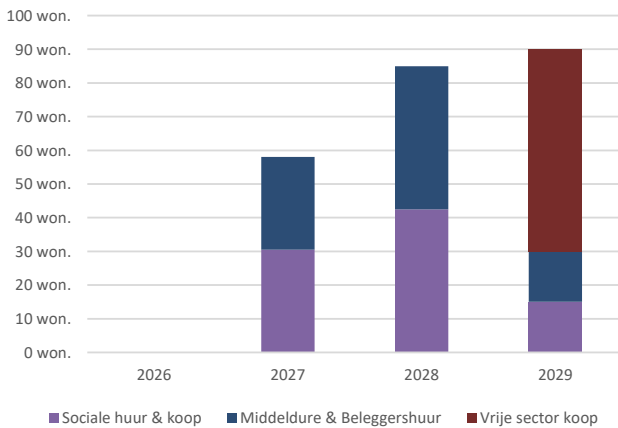
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ -	€ 330	↑
Overige kosten	€ -	€ 470	↑
<b>Kosten</b>	€ -	€ 800	↑
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
<b>Opbrengsten</b>	€ -	€ -	NVT

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

In 2025 zijn de gronden vanuit Sport naar het grondbedrijf gekomen. Deze inbreng is verantwoord onder 'verwerving'.

## Prognose

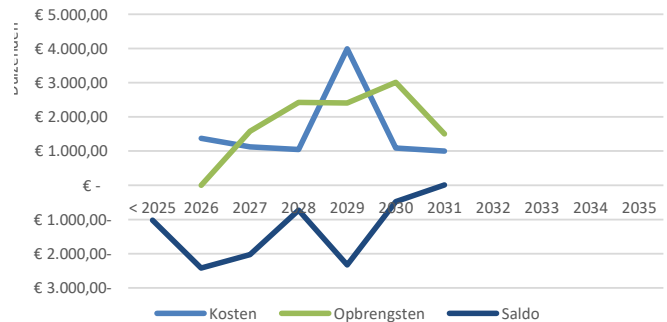
### Prognose uitgifte woningbouw



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0	58	85	90	180	413

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 220	€ 1.020
Nog te realiseren kosten	€ -	€ 9.890
Nog te realiseren opbrengsten	€ -	€ 10.920
Saldo op eindwaarde	€ -	€ 10
Saldo op startwaarde	€ -	€ 10

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 1.040	€ 1.370	€ 1.120	€ 1.050	€ 3.990	€ 2.090
Opbrengsten	€ 20	€ -	€ 1.580	€ 2.420	€ 2.410	€ 4.510
Saldo	€ 1.020	€ 2.420	€ 2.030	€ 730	€ 2.330	€ 10

Naar verwachting is het exploitatieresultaat sluitend op eindwaarde. Dit ondanks het sociale/betaalbare programma.



# G10000 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 woningbouwkwavels zal in de komende jaren plaatsvinden.

Eindjaar exploitatie: 2028

## Verantwoording 2025

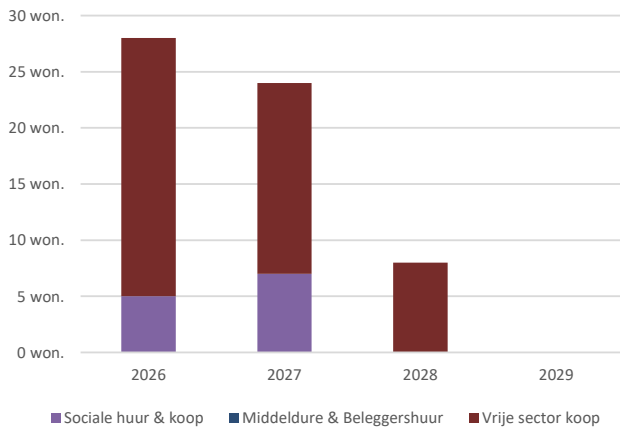
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 640	€ 220	↓
Plankosten	€ 160	€ 140	↓
Overige kosten	€ 280	€ 200	↓
<b>Kosten</b>	<b>€ 1.080</b>	<b>€ 560</b>	<b>↓</b>
Woningbouw	€ 1.930	€ 1.980	=
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ 1.490	€ 1.490	=
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ 3.420</b>	<b>€ 3.480</b>	<b>=</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	17	18	↑
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

In 2025 heeft de uitgifte plaatsgevonden van een aantal vrije kavels en rijwoningen voor starters. Daarnaast is de bouw begonnen van de woningen van de particuliere initiatiefnemer op de voormalige gronden van De Parochie.

## Prognose

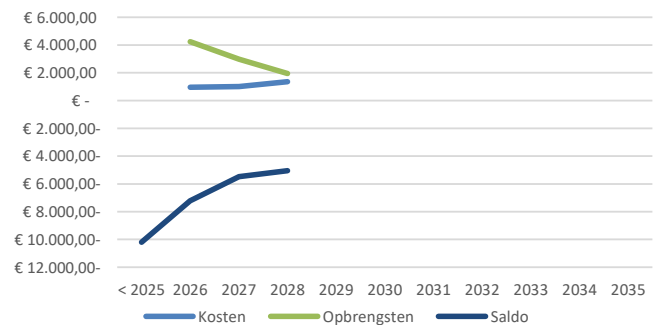
### Prognose uitgifte woningbouw



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	28	24	8	0	0	60

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 13.120	€ 10.200
Nog te realiseren kosten	€ 4.480	€ 4.020
Nog te realiseren opbrengsten	€ 11.620	€ 9.170
Saldo op eindwaarde	€ 5.970-	€ 5.050-
Saldo op startwaarde	€ 5.520-	€ 4.760-

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 23.040	€ 960	€ 1.020	€ 1.360		
Opbrengsten	€ 12.840	€ 4.240	€ 2.980	€ 1.950		
Saldo	€ 10.200-	€ 7.220-	€ 5.480-	€ 5.050-		

Bij afronding van het project wordt een negatief resultaat geraamd van circa € 5,0 miljoen op eindwaarde. Hiervoor is reeds een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.



# G10022 Brabantbad

## Kaart / Projectgrenzen



## Projectbeschrijving

Het project omvat de realisatie van drie 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: 2029

## Verantwoording 2025

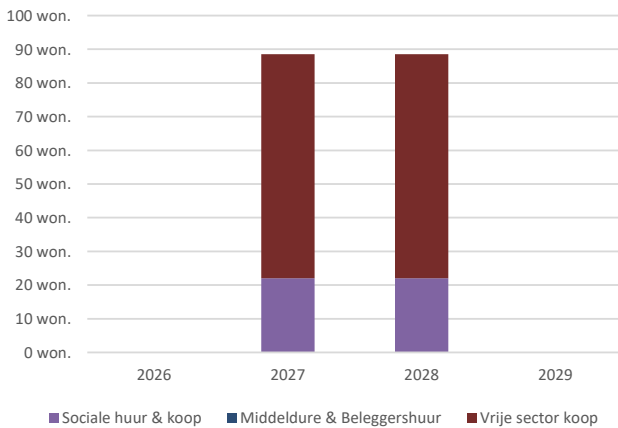
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ 130	€ 60	↓
Overige kosten	€ 90	€ 110	↑
<b>Kosten</b>	<b>€ 230</b>	<b>€ 170</b>	<b>↓</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>NVT</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

Begin 2024 is het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld door de raad. In 2025 heeft de Raad van State een positieve uitspraak gedaan en kan het project naar de uitvoering worden gebracht.

## Prognose

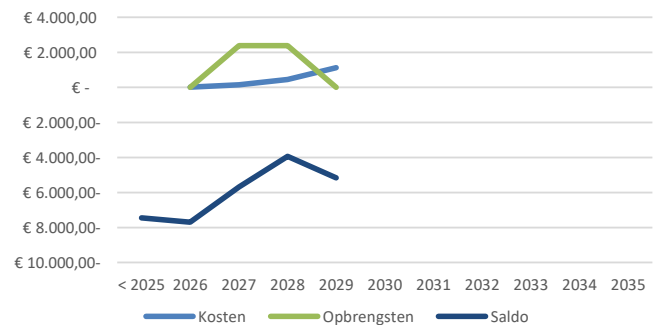
### Prognose uitgifte woningbouw



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0	89	89	0	0	177

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 7.290	€ 7.460
Nog te realiseren kosten	€ 2.460	€ 2.460
Nog te realiseren opbrengsten	€ 4.750	€ 4.750
Saldo op eindwaarde	€ 5.000-	€ 5.170-
Saldo op startwaarde	€ 4.620-	€ 4.780-

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 7.580	€ 10	€ 140	€ 450	€ 1.120	
Opbrengsten	€ 110	€ -	€ 2.380	€ 2.380	€ -	
Saldo	€ 7.460-	€ 7.700-	€ 5.690-	€ 3.940-	€ 5.170-	

Het plan is minimaal met een jaar vertraagd. Het bouw- en woonrijp maken staat gepland voor de jaren 2027 t/m 2029. 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.



# H10370 Jan Olieslagerstraat

## Kaart / Projectgrenzen



## Projectbeschrijving

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

Eindjaar exploitatie: 2031

## Verantwoording 2025

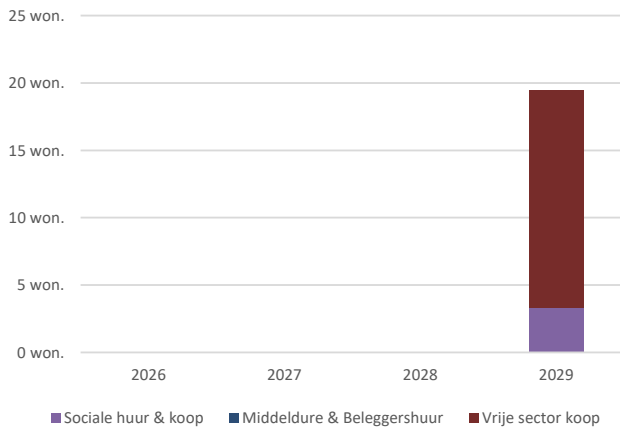
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ 40	€ -	↓
Overige kosten	€ -	€ -	NVT
<b>Kosten</b>	<b>€ 40</b>	<b>€ -</b>	<b>↓</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>NVT</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

In 2025 hebben geen ontwikkelingen in dit project plaatsgevonden.

## Prognose

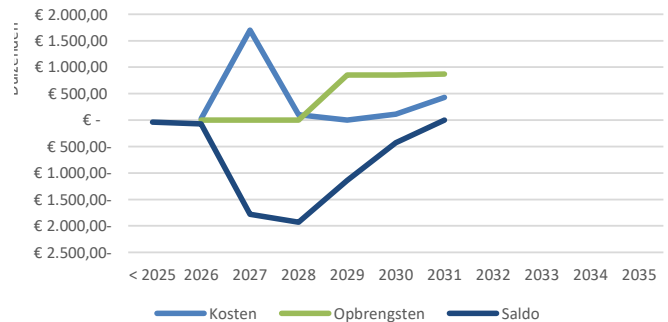
### Prognose uitgifte woningbouw



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0	0	0	19	40	59

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 40	€ 40
Nog te realiseren kosten	€ 2.540	€ 2.540
Nog te realiseren opbrengsten	€ 2.570	€ 2.570
Saldo op eindwaarde	€ -	€ -
Saldo op startwaarde	€ -	€ -

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 40	€ 30	€ 1.700	€ 100	€ -	€ 540
Opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 850	€ 1.720
Saldo	€ 40	€ 70	€ 1.780	€ 1.930	€ 1.140	€ -

Naar verwachting zal in 2026 het project verder opgepakt gaan worden. De woonvlekken in Jan Olieslagersstraat komen dan waarschijnlijk in 2027 op de markt. Er wordt een sluitende grondexploitatie voorzien.



# G10052 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 2025

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 80	€ -	↓
Plankosten	€ 70	€ 20	↓
Overige kosten	€ 20	€ 10	↓
<b>Kosten</b>	<b>€ 160</b>	<b>€ 30</b>	<b>↓</b>
Woningbouw	€ 950	€ 980	=
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ 950</b>	<b>€ 980</b>	<b>=</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	16	16	=
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

In 2025 is de grond verkocht aan de CPO-groep.

## Prognose

### Prognose uitgifte woningbouw

1 won. \_\_\_\_\_

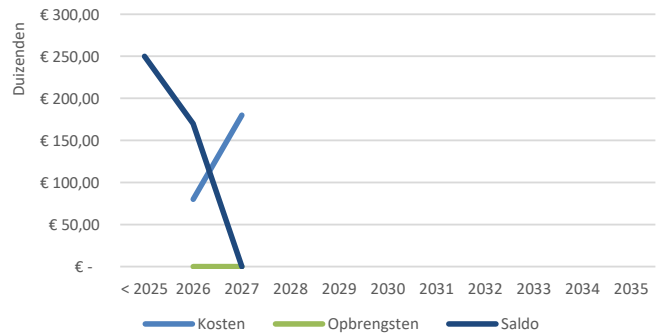
0 won. \_\_\_\_\_

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

	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0	0	0	0	0	0

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 700	€ 250-
Nog te realiseren kosten	€ 420	€ 250
Nog te realiseren opbrengsten	€ 950	€ -
Saldo op eindwaarde	€ 180-	€ -
Saldo op startwaarde	€ 170-	€ -

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 740	€ 80	€ 180			
Opbrengsten	€ 990	€ -	€ -			
Saldo	€ 250	€ 170	€ -			

Bij het einde van het project zal het resultaat naar verwachting sluitend zijn.



# G10036 BSD Citadelpoort

## Kaart / Projectgrenzen



## Projectbeschrijving

De Brede Binnenstad maakt met de ontwikkeling van de Citadelpoort, als prioritair deelgebied van de gebiedsontwikkeling Bossche Stadsdelta, de sprong over de Dieze met een binnenstedelijk programma. We bouwen 185-200 nieuwe sociale, middeldure huur en vrije sector woningen in een vergroende buitenruimte, realiseren een ontmoetings- en evenementenplein, brengen het historische Ravelijn van de vesting terug, creëren hier een nieuwe eyecatcher van het gebied, creëren werk- en atelier-ruimten voor makers en dragen bij aan de bereikbare binnenstad door het realiseren van een nieuwe parkeergarage onder andere ter compensatie van de te sluiten garage in de Tolbrugstraat. Het werk- en cultuurprogramma omvat circa 10.000 m2 (bvo). Daarnaast is er nog ruimte voor maximaal 550 m2 (bvo) zelfstandige horeca.

Eindjaar exploitatie: 2034

## Verantwoording 2025

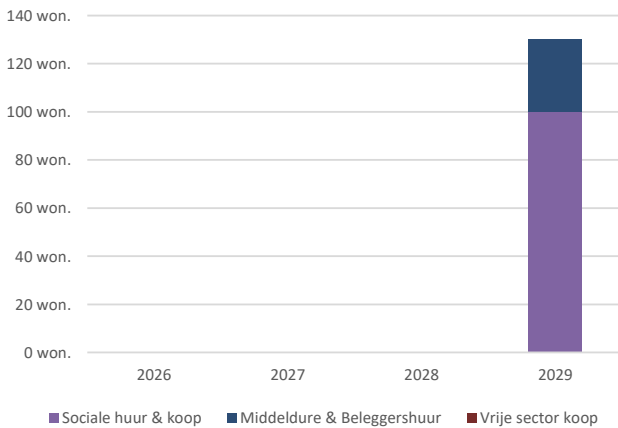
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ 40	↑
Plankosten	€ -	€ 1.010	↑
Overige kosten	€ -	€ 10	↑
<b>Kosten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 1.060</b>	<b>↑</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>NVT</b>

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

Uw raad heeft bij het vaststellen van het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta op 8 oktober 2024 besloten de gebiedsexploitatie Bossche Stadsdelta te openen (reg.nr. 16836032).

## Prognose

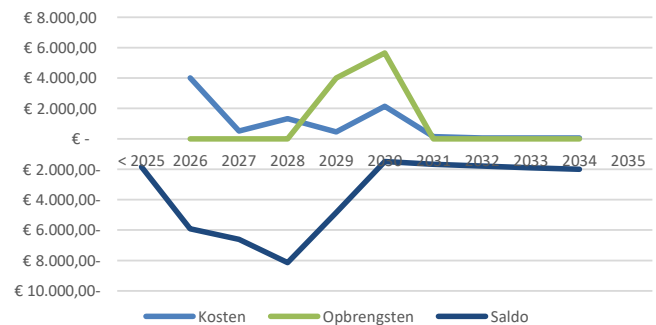
### Prognose uitgifte woningbouw



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0	0	0	130	55	185

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 790	€ 1.850
Nog te realiseren kosten	€ -	€ 9.810
Nog te realiseren opbrengsten	€ -	€ 9.650
Saldo op eindwaarde	€ -	€ 2.010-
Saldo op startwaarde	€ -	€ 1.680-

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 1.850	€ 4.010	€ 520	€ 1.330	€ 450	€ 2.470
Opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.000	€ 5.650
Saldo	€ 1.850-	€ 5.910-	€ 6.620-	€ 8.140-	€ 4.840-	€ 2.010-

Het financieel tekort van de grondexploitatie Citadelpoort van € 2 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. Projects specifieke risico's zijn de bestaande functies die geamoveerd moeten worden om ruimte te bieden voor de gewenste functies en het integreren van diverse functies in een beperkte ruimte.



# G10041 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. Het experiment is na 10 jaar ten einde is gekomen en nu wordt de volgende stap gezet in de ontwikkeling van het gebied. Dit is onderdeel 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 m<sup>2</sup> bvo voor wonen (circa 192-275 nieuwe woningen). Het werk- en cultuurprogramma omvat tussen de 16.500 en 17.750 m<sup>2</sup> (bvo), waaronder de Urban scene.

Eindjaar exploitatie: 2033

## Verantwoording 2025

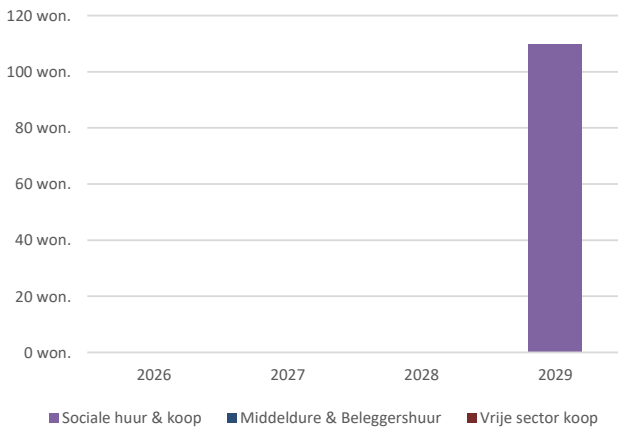
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ 20	↑
Plankosten	€ 860	€ 960	↑
Overige kosten	€ 10	€ 10	=
<b>Kosten</b>	<b>€ 870</b>	<b>€ 990</b>	<b>↑</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>NVT</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

In 2024 heeft de raad het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta en het Gebiedspaspoort Tramkade vastgesteld. De grex Tramkade is onderdeel van de Gebiedsexploitatie BSD. In 2025 is een vervolg gegeven aan de voorbereidende werkzaamheden voor de verkoop van de kavels.

## Prognose

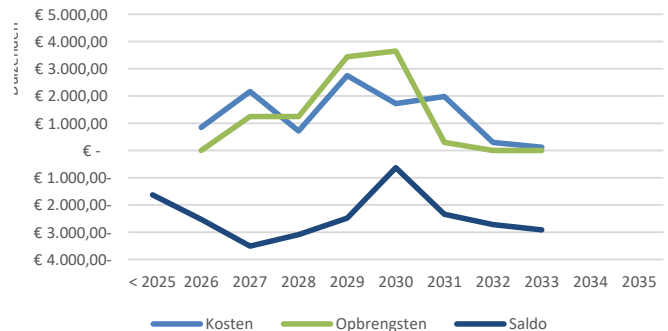
### Prognose uitgifte woningbouw



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0	0	0	110	86	196

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 630	€ 1.630
Nog te realiseren kosten	€ 11.430	€ 11.170
Nog te realiseren opbrengsten	€ 9.590	€ 9.880
Saldo op eindwaarde	€ 2.470-	€ 2.910-
Saldo op startwaarde	€ 2.070-	€ 2.490-

### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 1.630	€ 850	€ 2.160	€ 720	€ 2.750	€ 4.120
Opbrengsten	€ -	€ -	€ 1.250	€ 1.250	€ 3.440	€ 3.940
Saldo	€ 1.630-	€ 2.530-	€ 3.510-	€ 3.090-	€ 2.480-	€ 2.910-

Het financieel tekort van de grondexploitatie Tramkade van € 3 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. Het resultaat op eindwaarde van de Tramkade is verslechterd met circa €0,4 miljoen. Dit komt met name door het verhogen van de begrote kosten van de onrendabele top parkeren.



# G10021 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 475 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 2025

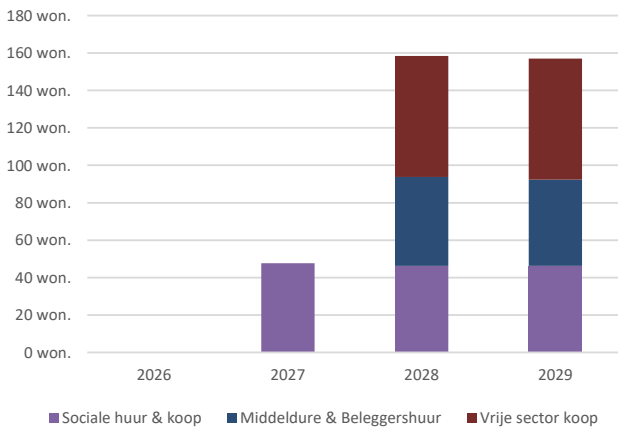
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 940	€ 150	↓
Plankosten	€ 470	€ 370	↓
Overige kosten	€ 10-	€ 110	↑
<b>Kosten</b>	<b>€ 1.410</b>	<b>€ 620</b>	<b>↓</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ 20	↑
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 20</b>	<b>↑</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

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

## Prognose

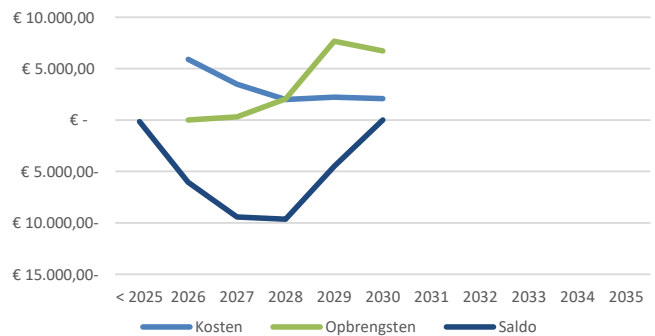
### Prognose uitgifte woningbouw



	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0	48	158	157	113	476

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ 450-	€ 160
Nog te realiseren kosten	€ 16.330	€ 16.600
Nog te realiseren opbrengsten	€ 15.900	€ 16.760
Saldo op eindwaarde	€ 20	€ 10
Saldo op startwaarde	€ 20	€ 10

### Verloop grondexploitatie



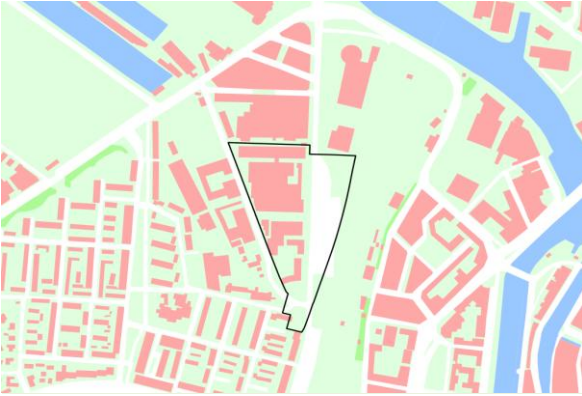
x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 3.220	€ 5.910	€ 3.480	€ 2.000	€ 2.240	€ 2.080
Opbrengsten	€ 3.070	€ 10	€ 300	€ 2.070	€ 7.670	€ 6.720
Saldo	€ 160-	€ 6.060-	€ 9.430-	€ 9.640-	€ 4.500-	€ 10

Een plaatselijke woningbouwcorporatie zal de sociale woningbouw en de middeldure huur woningen gaan realiseren. Start van de eerste gronduitgifte is voorzien in 2027. Verwachting is dat het project financieel sluitend zal zijn.



## G10059 IKDB

### Kaart / Projectgrenzen



### Projectbeschrijving

Het project IKDB voert de gemeente samen uit met de marktpartijen AM en Coebax. Hiervoor is een PPS opgericht. Partijen voeren gezamenlijk de grondexploitatie en exploiteren het commerciële vastgoed. De betaalbare huurwoningen die binnen het project worden gerealiseerd worden verkocht aan een corporatie. De verkoop van grond en pand van de gemeente aan de PPS verloopt via deze gemeentelijke grondexploitatie. Met de PPS zijn financiële afspraken gemaakt over de publiekrechtelijke kosten die de gemeente maakt tbv het project.

Eindjaar exploitatie: 2035

### Verantwoording 2025

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ -	€ 2.280	↑
Overige kosten	€ -	€ -	NVT
<b>Kosten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 2.280</b>	<b>↑</b>
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>NVT</b>

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT
Overige opbrengsten	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	NVT

De grondexploitatie is in 2025 geopend. De voorbereidende plankosten die tot nu toe zijn gemaakt door de gemeente zijn als boekwaarde verwerkt in de grondexploitatie.

### Prognose

#### Prognose uitgifte woningbouw

1 won. \_\_\_\_\_

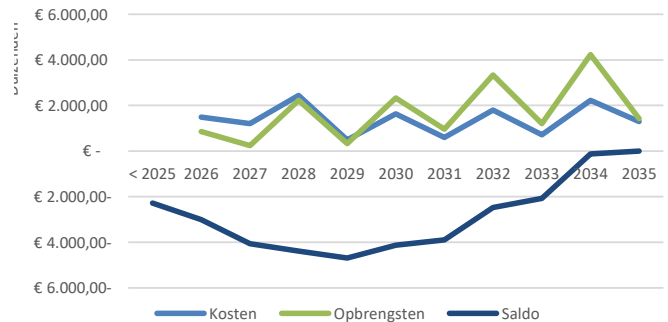
0 won. \_\_\_\_\_

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

	2026	2027	2028	2029	> 2030	Totaal
Totaal	0	0	0	0	0	0

x 1000	31-12-2024	31-12-2025
Boekwaarde	€ -	€ 2.280
Nog te realiseren kosten	€ -	€ 14.850
Nog te realiseren opbrengsten	€ -	€ 17.140
Saldo op eindwaarde	€ -	€ -
Saldo op startwaarde	€ -	€ -

#### Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2025	2026	2027	2028	2029	> 2030
Kosten	€ 2.280	€ 1.490	€ 1.210	€ 2.440	€ 490	€ 8.280
Opbrengsten	€ -	€ 850	€ 240	€ 2.230	€ 330	€ 13.490
Saldo	€ 2.280-	€ 3.000-	€ 4.060-	€ 4.390-	€ 4.690-	€ -

De grondexploitatie van het project wordt door de PPS gevoerd. In deze gemeentelijke grex zijn onder andere de te verkopen panden en gronden van de gemeente opgenomen, de plankosten en de financieringslasten van het project opgenomen. Het verwachte financiële resultaat van de gemeentelijke grex is neutraal.