



Paragraaf G Grondbeleid

Waar gaat de paragraaf over

Grondbeleid is een instrument waarmee de gemeente uitvoering geeft aan haar ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen. Het grondbeleid ondersteunt onder meer de realisatie van woningbouw, economische ontwikkeling, maatschappelijke voorzieningen, openbare ruimte, infrastructuur, natuur en recreatie. In deze paragraaf wordt ingegaan op de kaders van het gemeentelijk grondbeleid, de lopende en verwachte gebiedsontwikkelingen, de control en beheersing, alsmede de kaders voor het grondbeleid.

Voor de begroting 2027 maakt de paragraaf Grondbeleid gebruik van de cijfers die eind 2026 bekend waren en er wordt eveneens een doorkijk gegeven naar de aankomende jaren. De genoemde prognoses betreffen geen vaststaande uitkomsten, maar het actuele uitgangspunt voor de beoordeling van de gemeentelijke grondexploitaties en andere ruimtelijke projecten.

Waalre maakt deel uit van de Brainportregio Eindhoven, waar de economische en demografische groei zorgt voor een aanhoudende vraag naar woningen, werklocaties, mobiliteitsvoorzieningen en energie-infrastructuur. De Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant is in december 2025 geactualiseerd. De Woondeal zet in op versnelling van de woningbouw en bevat voor de regio een doorkijk naar een toevoeging van 100.000 woningen tot 2040. Voor Waalre betekent dit dat er in de periode t/m 2040 ruim 1.300 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Er is met name grote behoefte aan betaalbare woningen. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over de programmering van de woningbouw. Ten minste 30% van de nieuw te bouwen woningen valt in de categorie sociale huur, 16% middel dure huur en 20% betaalbare koop. Met de Wet Versterking regie volkshuisvesting is deze verdeling nog steviger verankerd en heeft de gemeente opdracht om dit in een Volkshuisvestingsprogramma vorm te geven. Overigens is de verdeling al langer opgenomen in het lokaal beleidskader voor woningbouw.

De Nederlandse woningmarkt blijft krap. De prijzen van bestaande koopwoningen lagen in juli 2026 bijna 4% hoger dan een jaar eerder. Hoewel daarmee nog geen sprake is van prijsstagnatie, vlakt de prijsstijging ten opzichte van 2024 en 2025 duidelijk af. Deze afkoeling komt tevens tot uiting in een langere gemiddelde verkooptijd en een afname van het aantal woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht. DNB verwacht voor de periode 2026 tot en met 2028 een gemiddelde jaarlijkse prijsstijging van circa 3% tot 4%. De structurele woningbehoefte blijft daarmee groot, maar de betaalbaarheid van woningen blijft onder druk staan.

Een aanhoudende of stijgende woningvraag betekent echter niet automatisch dat alle woningbouwontwikkelingen financieel haalbaar zijn. De opbrengstpotentie van woningbouw wordt begrensd door betaalbaarheidseisen en de financieringsruimte van huishoudens. Tegelijkertijd zijn de kosten van ontwikkeling en realisatie verder gestegen. Volgens het CBS lagen de inputkosten voor nieuwbouwwoningen in juli 2026 circa 5% hoger dan een jaar eerder. Vooral hogere loon- en materiaalprijzen dragen bij aan deze ontwikkeling. De combinatie van gematigder stijgende woningprijzen en relatief sterk stijgende bouwkosten kan ertoe leiden dat de financiële ruimte binnen gebiedsontwikkelingen onder druk komen te staan.

Naast bouw- en financieringskosten kunnen ook netcongestie, de prioritering hierin, stikstofregelgeving, beperkte uitvoeringscapaciteit en langere planologische of juridische procedures tot vertraging leiden. De mate waarin deze omstandigheden afzonderlijke projecten in Waalre raken, moet per locatie worden beoordeeld. Op dit moment bestaat nog onvoldoende inzicht in de beschikbare netcapaciteit om te kunnen beoordelen in hoeverre de netcongestie de voortgang of uitvoerbaarheid van ontwikkelingen zou kunnen beperken.

Voor het elektriciteitsnet geldt dat de beschikbare transportcapaciteit afhankelijk is van de locatie, de aard en omvang van de aansluiting en het moment waarop capaciteit wordt aangevraagd. De openbare capaciteitskaarten geven slechts een indicatie. Pas na beoordeling van een concrete aanvraag kan de netbeheerder vaststellen of voldoende transportcapaciteit beschikbaar is.

De gemeente zet haar ruimtelijke planvorming daarom voort, maar betreft netcapaciteit in een vroeg stadium bij de voorbereiding en fasering van projecten. Per ontwikkeling wordt gezien of tijdig een passende aansluiting kan worden verkregen en of aanvullende maatregelen nodig zijn, zoals fasering, energiezuinige oplossingen, lokale opwekking, opslag of flexibel energiegebruik.

De Nederlandse economie blijft naar verwachting groeien, maar het groeitempo is gematigd. Het CPB verwacht een economische groei van 1,4% in 2026 en 1,2% in 2027. De groei wordt onder meer ondersteund door uitvoer, overheidsbestedingen en de financiële buffers van huishoudens. Tegelijkertijd blijft het economische beeld onzeker door geopolitieke spanningen, hogere energieprijzen, mogelijke handelsbelemmeringen en onrust op financiële markten.

De inflatie blijft hoger dan eerder werd voorzien. Het CPB raamt de inflatie op 3,3% in 2026 en 2,8% in 2027. Daarmee blijft de Nederlandse inflatie in 2027 boven de middellange termijn doelstelling van 2% van de ECB. Voor gemeentelijke gebiedsontwikkelingen betekent dit dat rekening moet worden gehouden met aanhoudende kostenstijgingen.

De arbeidsmarkt koelt enigszins af, maar blijft relatief krap. Het CPB verwacht een werkloosheidspercentage van 3,9% in 2026 en 4,0% in 2027. Tegelijkertijd blijven in bepaalde sectoren tekorten bestaan aan gekwalificeerd personeel. Voor gebiedsontwikkelingen kan dit leiden tot hogere loon- en advieskosten en tot beperkingen in de beschikbare uitvoeringscapaciteit.

Het consumentenvertrouwen blijft negatief. In augustus 2026 bedroeg de indicator -34, tegenover -35 in juli. Hoewel sprake was van een beperkte verbetering, lag het vertrouwen nog aanzienlijk onder het gemiddelde van -12 over de afgelopen twintig jaar. Het negatieve consumentenvertrouwen kan leiden tot meer terughoudendheid bij grote aankopen. Voor de woningmarkt wordt dit effect vooralsnog gedeeltelijk gecompenseerd door de structurele woning schaarste en de aanhoudende vraag naar woonruimte.

De renteontwikkeling vormt opnieuw een belangrijk aandachtspunt. De ECB heeft op 10 september 2026 besloten de depositorente met 0.25 procentpunt te verhogen naar 2,50%. Dit tarief treedt op 16 september 2026 in werking. De ECB heeft deze verhoging gemotiveerd vanuit de aanhoudende inflatiedruk en heeft geen vast rentepad voor de periode daarna aangekondigd. De toekomstige renteontwikkeling blijft daardoor afhankelijk van de ontwikkeling van de inflatie en de economische vooruitzichten.

Voor het gemeentelijk grondbeleid ontstaat daarmee een gemengd beeld. De structurele woningbehoefte, de regionale economische groei en de aanhoudende stijging van woningprijzen ondersteunen de vraag naar nieuwbouw. Daartegenover staan hogere bouw- en financieringskosten, betaalbaarheidseisen, netcongestie, stikstofvraagstukken en onzekerheden over de planning en uitvoerbaarheid van projecten.

1. Visie en beleid

Grondbeleid

Op 16 april 2019 is de Nota Grondbeleid door de raad vastgesteld, met als uitgangspunt het concept 'sturend grondbeleid', waarbij de gemeente per project bekijkt welke grondpolitiek wordt toegepast. De gemeente heeft vooral een faciliterende rol, maar waar meer directe invloed van de gemeente nodig is, voert zij een actief grondbeleid. Bij elke gebiedsontwikkeling is sprake van onderhandeling en een overeenkomst tussen de gemeente en een of meerdere marktpartij(en). In de Nota Grondbeleid is uitgesproken dat de gemeentelijke voorkeur uitgaat naar het overeenkomen van een anterieure overeenkomst met de marktpartijen. Dit in tegenstelling tot het opstellen van een exploitatieplan. De gemeente hanteert met betrekking tot gronduitgifte marktconforme grondprijzen en bepaalt per plan de meest geschikte grondprijsmethode.

Bij behandeling van de Kadernota 2025 op 2 juli 2024 heeft de raad besloten om af te zien van actualisering van de nota Grondbeleid. Hiermee blijft de huidige nota Grondbeleid van kracht.

Op 15 oktober 2024 is het "Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen" door de gemeenteraad vastgesteld waarmee meer concrete sturing is wat betreft de vigerende nota Grondbeleid.

Op 21 januari 2025 zijn de uitgifteprijzen voor restgroen door het college van B&W geactualiseerd en zijn de plankosten voor kleine bouwactiviteiten (tot 4 woningen) vastgesteld. De gemeenteraad is hierover per brief geïnformeerd.

Nota Grondbeleid: Nota waarin het gemeentelijk grondbeleid is verwoord. Deze wordt periodiek herzien en heeft onder andere betrekking op verwervingen, uitgifteprijsvorming, samenwerking, weerstandsvermogen en kostenverhaal.

Grondpolitiek: Synoniem voor grondbeleid. Beleid dat de handelswijze van de gemeente beschrijft met betrekking tot het verwerven en verkopen van grondposities.

Passieve grondpolitiek: Een door gemeente te voeren grondbeleid dat zich beperkt tot het faciliteren, toetsen en verhalen van kosten van ruimtelijke ontwikkelingen van derden/private partijen.

Actieve grondpolitiek: Het actief verwerven van gronden (hier: door de gemeente), om invulling te geven aan het ruimtelijk beleid. De gemeente is grondeigenaar en

ondernemer; de gemeente draagt alle kosten en risico's, en incasseert de opbrengsten.

Anterieure overeenkomst: Overeenkomst met marktpartijen voorafgaand aan een gebiedsontwikkeling, waarin afspraken worden gemaakt over onder meer woningbouwprogramma en kostenverhaal. Dit gebeurt privaatrechtelijk, via een overeenkomst.

Exploitatieplan: wettelijke mogelijkheid om kosten te verhalen op de particuliere initiatiefnemer. Dit is de publiekrechtelijke weg.

Kostenverhaal

Op 15 oktober 2024 is het Programma "Kostenverhaal en financiële bijdragen" vastgesteld. Met de vaststelling van dit programma beschikt de gemeente Waalre over transparante en eenduidige beleidskaders rondom kostenverhaal, financiële bijdragen en verevening sociale woningbouw welke in lijn is met de Omgevingswet. Op 21 januari 2025 zijn de plankosten voor kleine bouwactiviteiten (tot 4 woningen) door het college van b&w vastgesteld, waarover de gemeenteraad is geïnformeerd. Daarnaast blijft de beleidsnota "Rood-met-groen" en beleidsnotitie "Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium" van kracht.

De gemeente Waalre heeft op basis van dit programma en beleidsnota/notitie de volgende bestemmingsreserves:

- *Bestemmingsreserve fysieke leefomgeving*
- *Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw*
- *Bestemmingsreserve Landschappelijke kwaliteiten*

De rol van het Fonds Landschappelijke kwaliteit wordt nu vervuld door deelname aan de Landschapsinvesteringsregeling vanuit de Provincie, waarin o.a. de Beleidsnota Rood-met-groen in de nieuwe vorm wordt opgenomen.

In voorgenoemde beleidsnota's zijn tarieven opgenomen die worden gevraagd bij zowel particuliere als gemeentelijke bouwplannen. Het kostenverhaal bij particuliere plannen vindt bij voorkeur plaats via privaatrechtelijke / anterieure overeenkomsten.

Beleidsmatig dient aan een andere ontwikkeling in de regio vormgegeven te worden; er is een regionale afspraak om 8 m² groen per woning toe te voegen. Dit heeft uiteraard effect op de grondexploitatie in bredere zin. De praktische uitwerking wordt momenteel onderzocht.

Programma kostenverhaal en financiële bijdrage: Programma waarin het gemeentelijk beleid is verwoord met betrekking tot het verplichte kostenverhaal en de afdwingbare financiële bijdragen. De financiële bijdragen is (in tegenstelling tot het kostenverhaal) geen wettelijke verplichting, maar een gemeentelijke keuze. In het programma is geïnventariseerd over welke investeringen kosten verhaald kunnen worden en welke ontwikkelingslocaties een bijdrage in de kosten moeten leveren.

Bestemmingsreserve fysieke leefomgeving: Dit betreft investeringen waar het bestaande en nieuwe gebied profijt van hebben. Er is een functionele samenhang tussen verbeteringen en de groei van de gemeente. De financiële bijdragen fysieke

leefomgeving van initiatiefnemers en van de gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in de bestemmingsreserve fysieke leefomgeving. Uit de reserve betaalt de gemeente naar rato een deel van de investeringen (cofinanciering). Het overige deel betaalt de gemeente uit de eigen (algemene) middelen. De bestemmingsreserve fysieke leefomgeving kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van de gemeente Waalre.

Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw: Dit is een vereveningsfonds. In de Woondeal Metropoolregio Eindhoven en Woonnotitie 2023 is vastgelegd dat in iedere woningbouwontwikkeling tenminste 30% sociale huurwoningen gerealiseerd moet worden. Wanneer dat niet mogelijk is kan verevening plaatsvinden door een bijdrage of onttrekking te doen aan de reserve sociale woningbouw.

Bestemmingsreserve Landschappelijke kwaliteiten: Dit is een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling die voortkomt uit de landschapsinvesteringsregeling vanuit de provinciale regeling. Alle ontwikkelingen gelegen in het buitengebied moeten op een goede manier ruimtelijk worden ingepast. Wanneer dat niet fysiek door de initiatiefnemer kan op de ontwikkellocatie, is een bijdrage aan dit fonds aan de orde.

Pachtbeleid

De gemeente Waalre hanteert pachtbeleid dat in september 2017 door de raad is vastgesteld en vanaf 1-1-2018 is geïmplementeerd. Het areaal pachtgronden is nog maar heel beperkt.

Woningbouwprogramma en woningmarkt

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de door de raad vastgestelde programmering in de Actualisatie Woonnotitie (2023). Onderlegger hiervan zijn de afspraken in het Stedelijk Gebied Eindhoven en de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (MRE). Het gewenste woningbouwprogramma is ook gebaseerd op de prognose van bevolking en woningbehoefte, zoals die door de provincie Noord-Brabant periodiek wordt opgesteld. Gezien de druk op de woningmarkt en de regionale schaa sprong wordt gewerkt aan versnelling van het programma.

De gemaakte afspraken over woningbouw in de regio geeft ook een grote woningbouwtaakstelling voor Waalre. Doelstelling is om deze groei in principe te realiseren op de beschikbare inbreidingslocaties (o.a., Brabantiaterein, winkelcentrum De Voldijn, diverse ontwikkelingen aan de Eindhovenseweg, transformatie Voldijn en Hoevenakkers). De woningbouwplannen op de uitbreidingslocaties Waalre-noord, HTC-zuid en Ekenrooi-zuid zullen ook moeten gaan voldoen aan de regio-afspraken. Mede in het kader van versnelling is fase 3 van Waalre-noord in ontwikkeling genomen. In 2025 is ook gestart met de ontwikkeling van Ekenrooi-zuid. Tegelijkertijd is ook een ontwikkeling op HTC-zuid opgestart.

Het woningbouwprogramma wordt voor een deel gerealiseerd op locaties die de gemeente zelf in exploitatie heeft. Een groot deel wordt gerealiseerd via particuliere ontwikkelingen.

Bouwprogramma 2027-2036

Voor de korte en middellange termijn (tot 2036) zijn concrete locaties in ontwikkeling, zowel op grond van de gemeente als particuliere ontwikkelingen. Voor de langere termijn moeten nog extra locaties in ontwikkeling worden genomen. Hiervoor zijn meerdere mogelijkheden in beeld, vooral op inbreidingslocaties. Keuzes hierin worden pas later genomen om flexibel te zijn, zodat goed kan worden gereageerd op mogelijk nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt. Op dit moment is vooral de vraag naar betaalbare woningen groot. Het vraagt extra aandacht om in dit segment woningen toe te voegen.

Bouwprogramma	Oplevering										
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Totaal
Gemeente projecten	60	55	0	100	100	100	100	70	0	0	585
Particuliere projecten (groot)	35	128	203	233	120	100	250	250	200	35	1554
Particuliere projecten (klein)	10	15	10	20	0	0	0	0	10	0	65
Projecten nog niet in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	105	198	213	353	220	200	350	320	210	35	2204
<i>Procentueel</i>	5%	9%	10%	16%	10%	9%	16%	15%	10%	2%	100%

Bouwgronden in exploitatie (BIE)

In 2026 zijn er 3 grondexploitaties actief, namelijk Waalre-noord Fase 1 & 2, Trolliuslaan e.o. en Waalre-noord Fase 3.

Grondexploitatie: De productie en verkoop van bouwrijpe grond en het inrichten van het openbare gebied.

Bouwgrond in exploitatie (BIE): Officiële benaming in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), om gronden waarvoor een ontwikkelingsplan is opgesteld en een grondexploitatie is vastgesteld door de raad, te duiden. In financiële zin kunnen kosten en opbrengsten worden geboekt (geactiveerd). Voorheen werd de term 'In Exploitatie Genomen Gronden' gebruikt.

Rente- en inflatieparameters in grondexploitatie

Bij het doorrekenen van de grondexploitaties hanteren we de volgende parameters. Naast de standaard parameters zoals in de tabel hieronder aangegeven, kunnen bij projecten project specifieke afwijkingen op basis van contracten voorkomen.

Parameters grondexploitaties	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Kosteninflatie (GWW)	5,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Overige kosteninflatie	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsteninflatie uitgifte	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%
Opbrengsteninflatie overig	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet (conform BBV)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rekenrente	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Renteparameter

Op grond van de BBV-regelgeving wordt aan de gemeentelijke grondexploitaties rente toegerekend. Met ingang van begrotingsjaar 2025 vindt deze rentetoerekening plaats op basis van de reguliere omslagrente. Voor 2027 wordt vooralsnog uitgegaan van een omslagrente van 1,0%. Wanneer hierdoor de werkelijke rentelasten en de daaruit afgeleide omslagrente wijzigen, werkt dit door in de rente die aan de lopende grondexploitaties wordt toegerekend. De financiële gevolgen hiervan worden betrokken bij de periodieke actualisatie van de grondexploitaties. De rente wordt berekend over de boekwaarde van de grondexploitatie aan het begin van het boekjaar. Indien een grondexploitatie een negatieve boekwaarde heeft, doordat de gerealiseerde baten hoger zijn dan de gerealiseerde lasten, wordt de berekende rente als rentebaar aan de grondexploitatie toegerekend.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt in het berekenen van de contante waarde van de kasstromen als gevolg van geprognosticeerde lasten en baten. Omdat gemeenten de enige partijen zijn die grondexploitaties voeren zijn er vanuit de markt geen gegevens beschikbaar betreffende de disconteringsvoet. Daarom wordt aangesloten bij de aanbevelingen van de Commissie BBV, zijnde 2,0%.

Kosteninflatie

De uitgangspunten voor de kostenstijging binnen de grondexploitaties worden geactualiseerd op basis van de actuele marktontwikkelingen, de meest recente indexcijfers van het CBS, Bureau Documentatie Bouwwezen en de prognoses van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling en Stadkwadraat BV. De Outlook Grondexploitaties 2026 van Metafoor bevat ramingen voor de kosten- en opbrengstenontwikkeling vanaf 2026. Stadkwadraat stelt eveneens periodiek prognoses op voor de parameters van gebiedsontwikkelingen.

De kostenontwikkeling blijft onzeker. Internationale spanningen, energieprijzen, loonontwikkelingen en de beschikbaarheid van materialen en uitvoeringscapaciteit kunnen leiden tot aanzienlijke schommelingen. Waar eerder sprake leek van een afvlakking van de kostenstijging, laten de meest recente cijfers voor de grond-, weg- en waterbouw opnieuw een duidelijke stijging zien. De BDB-index voor de totale GWW-sector steeg in de periode van augustus 2025 naar augustus 2026, met een percentage van ca. 4,9%. Voor de begroting wordt uitgegaan van een kostenstijging van 5,0% in 2026 en 3,0% per jaar in 2027 en 2,0% per jaar vanaf 2028. Gelet op de recente volatiliteit worden de gehanteerde percentages bij iedere actualisatie opnieuw beoordeeld aan de hand van actuele marktgegevens, indexcijfers en project specifieke omstandigheden.

Voor de overige kosten binnen de grondexploitaties, waarop de GWW-index niet van toepassing is, wordt aangesloten bij de ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI). De betreffende kostenramingen worden naar het actuele prijspeil gebracht en vervolgens geïndexeerd op basis van de geraamde ontwikkeling van de CPI en CAO loonstijgingen, voor openbaar bestuur en overheidsdiensten. De gehanteerde indexeringspercentages worden bij iedere actualisatie opnieuw beoordeeld aan de hand van de meest recente economische inzichten. Voor 2026 en 2027 wordt voor nu uitgegaan van een stijging van 3,0% en een stijging van 2,0% per jaar vanaf 2028.

Opbrengsteninflatie

Voor het merendeel van de lopende grondexploitaties zijn reeds uitgifteprijsen overeengekomen. Voor deze uitgiften wordt daarom geen aanvullende opbrengstenstijging geraamd. Gelet op de onzekerheid over de ontwikkeling van vastgoedprijzen en bouwkosten wordt voor de nog niet gecontracteerde opbrengsten tot en met 2027 evenmin een stijging toegepast. Vanaf 2028 wordt vanuit het voorzichtigheidsbeginsel rekening gehouden met een beperkte jaarlijkse opbrengstenstijging van 1,0%. Een uitzondering hierop is de grondexploitatie van Waalre Noord Fase 3. Vooralsnog wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 2,75%.

BBV: Afkorting voor Besluit Begroting en Verantwoording. In dit besluit zijn eisen en regels opgenomen met betrekking tot de jaarverslaggeving van de gemeente. Ook de wijze waarop verslag gedaan moet worden over de gemeentelijke grondexploitaties zijn hierin opgenomen.

Tussentijdse (verwachte) winstneming grondexploitaties

In maart 2018 heeft het BBV de berekeningsmethode voor de tussentijdse winst nader omschreven. Hiermee is niet langer ruimte voor verschil in interpretatie. Deze methode wordt opgelegd, mede om de resultaten van gemeenten onderling vergelijkbaar te maken. De methode staat bekend als de 'percentage of completion' (POC)-methode. De tussentijdse winst wordt berekend door: gerealiseerde kosten/totale kosten te vermenigvuldigen met gerealiseerde opbrengsten/totale opbrengsten en deze fractie (%) te vermenigvuldigen met de geprognostiseerde eindwaarde (resultaat), voor zover sprake is van een winstgevend project. Volgens de BBV voldoet ook deze methode aan het 'voorzichtigheidsprincipe'.

Eindwaarde: Het saldo (resultaat van opbrengsten minus kosten) van een grondexploitatie aan het eind van de geprognostiseerde looptijd, bij afsluiten.

Tussentijdse winstneming: een (vereenvoudigd) getallenvoorbeeld

Stel het voorziene resultaat van de grondexploitatie (zijnde de som van alle opbrengsten minus de som van alle kosten gedurende de gehele looptijd) is €100.000.

én

na het jaar is 60% van de geraamde kosten gerealiseerd en is 10% van de opbrengsten gerealiseerd dan wordt de tussentijdse winst berekend volgens $60\% \cdot 10\% \cdot €100.000 = €6.000$

Door toepassing van bovengeschetste methode wordt geprognosticeerd dat bij de jaarrekening 2026 circa € 398.000 aan tussentijdse winst genomen zal worden.

In onderstaande tabel is de verwachte tussentijdse winstneming voor 2026 weergegeven. In de volgende paragrafen wordt inzichtelijk gemaakt hoe groot de totale winstprognose per grondexploitatie is.

Actieve grondexploitatie in 2025	Verwachte winstprognose bij opening 2026 (A)	Verwachte (Tussentijdse) winstneming in 2026 (B)	Verwachte correctie winstneming (C)	Verwachte mutatie actualiseren Grex (D)	Verwachte winstprognose nieuw begroting 2027 E (=A-B-C+D)
Waalre Noord Fase 1 & 2	681.518	398.634	-	9.276	292.160
Trolliuslaan e.o.	-255.682	-	-	-1.128	-256.810
Waalre Noord Fase 3	1.044.536	-	-	-	1.044.536
Totaal	1.470.372	398.634	-	8.148	1.079.886

Mutaties actieve grondexploitaties

Bovenstaande tabel geeft de financiële effecten weer van de actualisatieslag van de actieve grondexploitaties medio 2026. De nieuwe resultaten (eindwaarde, kolom E) zijn gecorrigeerd met tussentijdse winstnemingen (kolom B/C) en het actualiseren van de grondexploitatie (m.b.t. gehanteerde uitgangspunten en houdbaarheid ramingen, kolom D).

Onderstaande tabel toont de geraamde nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten in de resterende exploitatieperiode (de periode vanaf 1 januari 2026).

In de volgende alinea's worden per project de mutaties van het eindresultaat toegelicht. In de raming van de nog te maken kosten wordt eveneens rekening gehouden met de verwachte inflatie (kostenstijging) en de door wijziging van de renteparameter rentelasten/renteopbrengsten. In de nog te maken kosten wordt eveneens rekening gehouden met de te verwachte kostenstijging en rentebaten/ -lasten, zoals deze conform BBV-richtlijnen aan de grondexploitaties dienen te worden toegerekend.

Actieve grondexploitatie in 2026	Nog te maken kosten na 1-1-2026	Nog te realiseren opbrengsten na 1-1-2026
Waalre Noord Fase 1 & 2	5.417.525	10.043.521
Trolliuslaan e.o.	136.305	-
Waalre Noord fase 3	34.829.408	35.873.944
Totaal	40.383.238	45.917.465

Waalre Noord fase 1 & 2 (complex 54)

De voormalige vuilstort is heringericht als park. De definitieve inrichting en afronding van het park vindt pas plaats, nadat het horecapunt is gerealiseerd. De omgevingsvergunning voor het horecapunt is onherroepelijk geworden, maar de beoogde exploitant ziet af van realisatie vanwege de fors gestegen kosten. In 2026 vindt een uitvraag plaats naar een nieuwe exploitant, het resultaat hiervan is nog onzeker.

De bouw van het bijzondere woontorentje Waderlo met 5 appartementen op locatie Heistraat-noord fase 2 is in 2025 gestart. De oplevering wordt begin 2027 verwacht.

Fase 2 van de locatie Heistraat zuid is de ontwikkeling 'Heijde Park'. In 2025/2026 is de locatie bouwrijp gemaakt en is gestart met de bouw van 151 woningen. Alle woningen

zijn verkocht en de eerste woningen zijn in het najaar van 2026 opgeleverd. Oplevering van woningen loopt door in 2027, waarna de gemeente het gebied afrondt met het woonrijp maken en aanbrengen van de groenstructuur (2028/2029).

Trolliuslaan (complex 71)

De (her)inrichting van het bestaande en toekomstige openbaar gebied rond 't Hazzo is afgerond. Ook de bouw van 18 appartementen op de deels particuliere gronden aan de zuidzijde van 't Hazzo en 1 woning aan de Klaprooslaan is gereed en de woningen zijn bewoond. In 2026 moeten er nog enkele herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd, voor wat betreft de infiltratie van hemelwater in een grondwaterbeschermingsgebied, waardoor de grondexploitatie met 1 jaar is verlengd. Verwachting is dat eind 2026 de exploitatie kan worden gesloten.

Boekwaardeverloop

Onderstaande tabel geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde van de actieve grondexploitaties tussen 31 december 2025 en 31 december 2026. Daarbij worden de in 2026 verwachte kosten en opbrengsten opgenomen. In 2026 wordt naar verwachting circa € 11,30 mln. aan kosten gerealiseerd en circa € 7,34 mln. aan grondopbrengsten en exploitatiebijdragen ontvangen.

Projectnaam	Boekwaarde opening 2026 (A)	(Verwachte) Mutaties kosten '26 (B)	(Verwachte) Mutaties opbrengsten '26 (C)	(Verwachte) Boekwaarde jaarrekening 2026 (D = A+B-C)
Waalre Noord Fase 1 & 2	3.917.384	1.960.504	7.344.431	-1.466.542
Trolliuslaan e.o.	120.505	136.305	-	256.810
Waalre Noord Fase 3	-	9.204.504	-	9.204.504
Totaal	4.037.889	11.301.313	7.344.431	7.994.772

Boekwaarde: Het saldo van geboekte (gerealiseerde) kosten en opbrengsten op een, in dit geval, grondcomplex.

Winstprognose

Van de per 1-1-2026 actief zijnde grondexploitaties zijn de volgende verwachte eindresultaten (zie kolom C in onderstaande tabel) berekend:

Projectnaam	Resultaat (A= B+C)	Tussentijdse winstneming t/m 2025 (B)	(Tussentijdse) winstneming in 2026 (C)	NCW per 1-1-2026	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Waalre Noord Fase 1 & 2	1.644.609	976.064	398.634	269.912	-	-	-	292.161	-
Trolliuslaan e.o.	-251.775	-	-	-251.775	-256.810				
Waalre Noord Fase 3	874.021	-	-	874.021	-				1.044.536
Totaal	2.266.855	976.064	398.634	892.158	-256.810	-	-	292.161	1.044.536

Als alle nog lopende grondexploitaties gerealiseerd zijn, dan verwacht de gemeente € 2,27 mln. winst gerealiseerd te hebben (kolom A), waarvan naar verwachting tot en met 31-12-2026 reeds 375 mln winst is genomen (kolom B en C). De nog te realiseren winst na 1-1-2027 bedraagt 0,9 mln (kolom A minus kolom B en C). Op de negatieve cijfers in de kolom 'NCW' bij de Trolliuslaan wordt nader ingegaan verderop in deze paragraaf bij het onderdeel verliesvoorziening.

NB: Om geprognostiseerde eindwaarden van de diverse grondexploitaties, met verschillende looptijden, te kunnen vergelijken worden deze teruggerekend naar het huidige prijspeil 1-1-2026. Dit wordt de netto contante waarde genoemd. Het BBV schrijft voor om het meerjarige streefpercentage voor de inflatie in de eurozone hiervoor toe te passen: 2% (disconteringsvoet).

Verschil tussen boekwaarde, netto contante waarde en eindwaarde

Als voorbeeld rekenen we met grondexploitatie Trolliuslaan e.o.:

Boekwaarde

De boekwaarde is het saldo van alle gerealiseerde uitgaven en ontvangsten op een bepaald moment. Per 1-1-2026 is de boekwaarde van project Trolliuslaan e.o. € 120.505

In 2026 worden in totaal voor Trolliuslaan e.o. € 136.305 aan uitgaven verwacht en voor € 0 ontvangsten. Daarmee wordt de te verwachte boekwaarde per 31-12-2026 € 120.505 + € 136.305 (uitgaven 2026) -/- € 0 (opbrengsten 2026) = € 256.810

Een positieve boekwaarde betekent dat er meer uitgaven dan ontvangsten zijn gerealiseerd.

Eindwaarde

Voor project de Trolliuslaan e.o. verwachten we nog € 136.305 aan uitgaven te gaan realiseren in 2026. Daarnaast verwachten we ook nog voor € 0 aan inkomsten te gaan realiseren. De eindwaarde van project Trolliuslaan e.o. kunnen we hiermee berekenen:

€ 0 (inkomsten in 2026) -/- € 120.505 (boekwaarde) -/- € 136.305 (uitgaven in 2026)
= € -/- 256.810

Netto contante waarde (NCW)

De NCW is de eindwaarde van een project welke is teruggerekend naar het huidige prijspeil 1-1-2026. Voor Trolliuslaan is de eindwaarde van het project berekend op

-/- € 256.810 per 31-12-2026. Om de eindwaarde terug te kunnen rekenen naar het huidige prijspeil per 1-1-2026 heeft de commissie BBV voorgeschreven dat daarvoor met een disconteringsvoet van 2% moet worden gerekend:

NCW = Eindwaarde / (1 + percentage disconteringsvoet)^t (aantal jaren wat terug gerekend moet worden naar prijspeil)

-/- € 256.810 / (1+0.02)¹ = -/- € 251.775

Effecten Vennootschapsbelasting (Vpb)

De gemeente is per 1 januari 2016 voor haar ondernemersactiviteiten Vpb-plichtig. Een van die activiteiten (met de grootste financiële impact) is "het voeren van grondexploitaties". De afgelopen jaren zijn door gemeente Waalre onderstaande bedragen betaald / terugontvangen inzake Vpb:

Aangiftejaar	Bedrag	Betalen/ontvangen	Voorlopig / definitief
2016	30.223	Te betalen	Definitief
2017	-		Definitief
2018	117.782	Te betalen	Definitief
2019	-		Definitief
2020	-		Definitief
2021	-		Definitief
2022	-		Definitief
2023	-		Definitief
2024	-		Definitief
2025	71.540	Te betalen	Voorlopig
2026	71.540	Te betalen	Voorlopig

Voor het boekjaar 2025 en 2026 is het definitieve bedrag nog niet bekend.

Nieuwe grondexploitaties

In 2026 is de grondexploitatie voor complex Waalre Noord Fase 3 geopend. Voorlopig met een eindwaarde van € 1 miljoen.

Overige grondstoffen

De gemeente heeft een aantal percelen in bezit die in aanmerking komen voor woningbouwontwikkeling. Dit zijn echter eigendommen die pas op de (middel)lange termijn zullen worden opgepakt en waarvoor nog geen grondexploitatie is opengesteld. Dit betreft percelen in Ekenrooi Zuid en een deel van het voormalige Boerenbondterrein. Momenteel worden deze eigendommen tijdelijk beheerd zoals in de vorm van verpachte landbouwgrond, paardenweide of tijdelijk evenemententerrein.

Waalre Noord fase 3

De gemeente heeft in het verleden enkele grondposities in dit toekomstig ontwikkelgebied strategisch aangekocht voor de realisatie van een woonwijk Waalre Noord fase 3 (conform Gebiedsvisie Waalre Noord). Opzet was om eerst Waalre Noord fase 1 en 2 te realiseren en vervolgens de overstap te maken naar fase 3. Uit oogpunt van versnelling en een continue bouwstroom is deze locatie eerder gestart. In de afgelopen jaren is een Omgevingsdialoog met alle belanghebbenden gevoerd. Het resultaat, de stedenbouwkundige opzet voor de locatie, heeft uw raad in 2025 vastgesteld. In 2025 is het stedenbouwkundig schetsontwerp goedgekeurd. In 2026 worden de afspraken met ontwikkelaars definitief vastgelegd en wordt gestart met het doorlopen van de benodigde RO-procedures van het gewijzigde Omgevingsplan.

Ekenrooi Zuid

Begin 2025 is de verkenning van ontwikkeling Ekenrooi Zuid gestart. In april 2025 is de startnotitie Ekenrooi Zuid vastgesteld door uw raad. De stedenbouwkundige visie is in februari 2026 vastgesteld en in maart 2026 is de anterieure overeenkomst getekend. De verwachting is dat in de tweede helft van 2026 het stedenbouwkundig plan (het vervolg op de stedenbouwkundige visie) wordt vastgesteld. De ruimtelijke procedure wordt in 2026 opgestart.

Waardering grondposities

De gemeente moet elk jaar bijhouden of de grondposities in deze strategische grondvoorraad een lagere boekwaarde hebben dan de marktwaarde van de grondpositie bij de huidige bestemming. Op dit moment heeft de gemeente voor € 1,3 mln aan grondposities geïnvesteerd die voor gebiedsontwikkelingen in aanmerking komen. Uit de strategische grondvoorraad zijn geen directe financiële effecten voor de begroting 2027.

Grond-voorraad	Kern	Sectie-nummer	Opp. m2	Boekwaarde per 31-12-2025	Boekwaarde per m2	Verwachte marktwaarde per 1-1-2026	Markt-waarde per m2	Onderbouwing
Waalre Noord fase 3	Waalre	A1754/ A1755/ A4894	8.050	644.000	80,00	646.000	80,25	WOZ taxatie
Waalre Noord fase 3	Waalre	A4018	4.220	28.585	6,77	31.443	7,45	referentie transacties
Waalre Noord fase 3	Waalre	A4308	3.520	23.843	6,77	26.227	7,45	referentie transacties
Waalre Noord fase 3	Waalre	A4485	2.250	89.663	39,85	89.663	39,85	aangekocht in 2020
Ekenrooi Zuid	Aalst	A3364	4.227	28.632	6,77	31.495	7,45	referentie transacties
Ekenrooi Zuid	Aalst	A2905	19.585	132.662	6,77	145.925	7,45	referentie transacties
Ekenrooi Zuid	Aalst	A3611	1.942	13.154	6,77	14.470	7,45	referentie transacties
Ekenrooi Zuid	Aalst	A3704	18.380	124.500	6,77	136.947	7,45	referentie transacties
Boerenbondterrein	Waalre	A4705	9.825	218.068	22,20	982.500	100,00	taxatiewaarde
Totaal			71.999	1.303.107		2.104.670		

Pachtgronden

De gemeente heeft een beperkt areaal aan landbouwgronden in bezit. Dit is het gevolg van strategische grondaankopen uit het verleden, met als doel deze in te kunnen zetten bij grondruil, woningbouwontwikkelingen en natuurcompensatie. Totdat deze gronden kunnen worden ingezet, wordt een deel daarvan verpacht. Gemeente Waalre hanteert eenjarige contracten om volledige beschikking te houden over haar gronden. Gemeente Waalre heeft 9 percelen in pacht uit te geven, in totaal ruim 15 ha.

De regionale pachtnorm is in juli 2026 vastgesteld op € 1.109/ ha. In totaal wordt ca € 15.800 aan pachtinkomsten verwacht in 2027.

Verhuur gronden

Een deel van de verspreid liggende gronden wordt verhuurd voor verschillende doeleinden. Een deel hiervan zijn gronden die wachten op een mogelijke ontwikkeling. Deze gronden worden verhuurd voor verschillende doeleinden zoals paardenwei, bijenkasten of volkstuin. Daarnaast worden de zogenaamde reststroken verhuurd. Deze gronden worden verhuurd aan de bewoners van naastgelegen percelen en worden gebruikt als tuingrond. De huuropbrengsten van deze gronden in zijn in 2027 geraamd op circa € 10.000.

Een aantal zend- en hoogspanningsmasten leveren ook in de vorm van overeenkomsten van gebruik-opstal voor langere tijd opbrengsten op. De opbrengsten in deze vorm zijn jaarlijks circa € 13.000,-

Verkoop restgronden

Voor restgronden wordt een passief grondbeleid gevoerd. Er is geen actieve verkoopstrategie. In de regel is de gemeente terughoudend bij de verkoop van gronden omdat de gemeente de gronden als strategisch bezit in eigendom wil behouden voor onder andere klimaat adaptieve maatregelen. Er worden niet veel opbrengsten uit gegenereerd. De gemeente verkoopt reststroken op basis van incidentele verzoeken, indien voldaan wordt aan beleidsregels. Dit levert dan ook incidenteel grondopbrengsten op. Een hogere grondvraag vanuit Enexis voor de plaatsing van trafostations wordt bij voorkeur middels de vestiging van een opstalrecht in plaats van verkoop geregeld.

Voor 2027 wordt een bedrag van circa € 37.000,- begroot; dit bedrag is inclusief een aanstaande verkoop van grond aan Natuurmonumenten op basis van een oude grondruilovereenkomst die nu geëffectueerd wordt.

2. Particuliere initiatieven

Inleiding

De gemeente faciliteert een toekomstig woningbouwprogramma (vanuit volkshuisvestelijke en economische beleidsdoelstellingen) niet alleen via haar eigen bouwprojecten, maar ook via particuliere initiatieven. Hieronder volgt een korte toelichting over de grotere particuliere projecten, die de gemeente op dit moment faciliteert.

Zelfrealisatie: Grondexploitatie die door private partijen zelf wordt uitgevoerd. De rol van de gemeente is beperkt tot het faciliteren (planologisch besluit), toetsen en het (verplicht) kostenverhaal. Gemeente mag niet meer kosten verhalen dan de werkelijke kosten. Deze worden voorafgaand aan het project ingeschat.

Brabantiaarterrein

De eerste en tweede fase van de ontwikkeling op het voormalig Brabantiaarterrein zijn reeds langere tijd geleden gerealiseerd. De plannen op het plandeel langs de Tongelreep (de derde en laatste fase) zijn meermaals gewijzigd. Hiervoor is een nieuw plan ontwikkeld: het Brabantiapark. Het plan bestaat uit 112 woningen, waarvan 34 sociale huur. Eind 2026 wordt gestart met het bouwrijp maken van het plangebied en de bouw van de opstallen. Voor dit project is tevens subsidie verkregen vanuit 'Beethoven'.

Winkelcentrum De Voldijn

Boven het winkelcentrum worden 50 appartementen gerealiseerd. Hiertoe is eerst de openbare ruimte rondom het winkelcentrum aangepakt en de bodem is gesaneerd. De door de raad vastgestelde uitgangspunten zijn uitgewerkt in een inrichtingsplan en bouwplan. Medio 2024 is gestart met de omgevingsdialoog en de milieutechnische onderzoeken. Uit onderzoek is gebleken dat het project geen Natura-2000 activiteit is en zonder natuurvergunning kan worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de Omgevingswet. De omgevingsvergunningsaanvraag voor dit deel is in procedure gegaan op 30 juli 2026 jongstleden. Belanghebbenden konden tot en met 10 september 2026 bezwaar maken tegen dit besluit. In de tweede fase wordt de omgevingsvergunning voor het realiseren van het gebouw aangevraagd (vergelijkbaar met de oude

bouwvergunning). De planning voor deze tweede fase is nog niet bekend en hangt af van vaststelling van de lopende planprocedure.

Frederik Hendrikstraat/Gebiedsvisie de Pracht en omgeving.

In april 2026 zijn op het zuidelijk deel van de locatie de 26 sociale huurappartementen van woningstichting 'Thuis (WoonST) opgeleverd en bewoond. Gepland is om in het najaar van 2026 een herinrichting van de openbare ruimte door de gemeente uit te voeren. Hierna is dit project afgerond. Het noordelijk deel ligt voorlopig stil.

Zorgcentrum Eeckenrhode

De exploitatiemaatschappij Eeckenrhode wenst 36 appartementen toe te voegen aan de serviceflat Eeckenrhode. Het bestemmingsplan is door de raad goedgekeurd in juni 2024 en is inmiddels onherroepelijk. De omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend, vergund en onherroepelijk. De start bouw is voorzien voor eind 2026.

Molenstraat 5

Op deze locatie is het voormalige bedrijfsgebouw gesloopt. Hier wordt een woonzorg complex voor 24 zorgwoningen met volledig pakket thuis gerealiseerd. De vergunning is verleend, de bouw is in 2026 gestart en de verwachte oplevering is eind 2027.

Molenstraat/Dreefstraat

Het gebied is volledig woonrijp, grond is overgedragen en een groot deel van de woningen zijn opgeleverd en bewoond. De bouw van 6 goedkopere koopwoningen is nog niet gestart.

Raadhuisstraat 28

Op het achterterrein van de Aalstermolen is de bouw van 16 kleine woningen (ca 50m²) gerealiseerd. Aan de voorzijde van de Raadhuisstraat zijn 2 grondgebonden woningen in aanbouw. Hiermee is het project afgerond.

Wolders Eik (Willibrorduslaan 133-137B)

Op de locatie van het voormalig transportbedrijf is woningbouw in aanbouw (Wolders Eik); een kleinschalig project van 23 woningen in een combinatie van vrijstaande, rijwoningen en beneden-bovenwoningen, waarbij het Stationskoffiehuis behouden blijft. Inmiddels is gestart met de bouwwerkzaamheden. De oplevering is voorzien in 2028.

Markt 16

Op de locatie van het voormalig café de Wolderse Weaver is een nieuw horecapand met 7 appartementen voorzien. De BOPA-procedure is in 2026 doorlopen. Start bouw is voorzien in Q1 2027.

Hoek Burgemeester Mollaan en Primulalaan (De Verbinding)

Op de hoek Burgemeester Mollaan - Primulalaan is op de plaats van een bedrijfsverzamelgebouw een nieuw woningbouwplan voor circa 120 woningen gepland. Het project zit in de initiatieffase. In 2027 wordt de BOPA-procedure gestart.

HTC Waalre

Voor de ontwikkeling van het gebied tussen de Dirck van Hornelaan en de Burgemeester Mollaan, grenzend aan de snelwegen A67 en A2, is een plan ingediend voor in totaal circa 700 woningen/wooneenheden. In december 2025 is dit conceptverzoek, High Tech Campus Waalre, goedgekeurd door het college, waarna de intentieovereenkomst is getekend. De planning is om in 2026/2027 een anterieure overeenkomst ondertekend te hebben en een wijziging Omgevingsplan te doorlopen. In de raadsvergadering van 15 september 2026 heeft de behandeling plaatsgevonden met als uitkomst dat er aanpassingen in aantallen woningen en hoogte is aangegeven. De start bouw is gepland in 2027/2028.

Eindhoveneweg (diversen)

Na herinrichting van Den Hof en Eindhoveneweg zijn voor meerdere locaties rondom de Eindhoveneweg plannen voor woningbouw in ontwikkeling. Verouderde (winkel) panden worden aangepakt en getransformeerd naar wonen (soms met zorg). In totaal gaat het om meer dan 100 woningen.

't Laar/ Malvalaan

Project met grondige renovatie van 3 woonblokken van Wooninc. met het optoppen op ieder blok met 7 appartementen, volledig in de sociale huur. Complex 1 is in 2026 afgerond, naar verwachting worden blok 2 en 3 in 2027 opgeleverd.

Hoevenakkers

Wooninc. vervangt het appartementengebouw en een aantal bungalows (in totaal 58) door 2 appartementencomplexen met in totaal 104 sociale huurwoningen voor senioren. In 2026 is de anterieure overeenkomst getekend en het plan moet nog de ruimtelijke procedure doorlopen. Voor de bouw is subsidie verleend vanuit 'Beethoven'.

3. Risico's van grondeigendom

De risicobuffer voor actieve grondexploitaties

Bij de actualisatie van de grondexploitaties wordt rekening gehouden met de voorzienbare risico's en deze worden verwerkt in de grondexploitatie. Naast de voorzienbare risico's kan er ook sprake zijn van niet-voorzienbare (onbenoemde en onbekende) risico's. Bij het bepalen van een saldo van een grondexploitatie is hiermee nog geen rekening gehouden. Om de onvoorziene risico's af te dekken maakt de gemeente gebruik van haar algemene reserves (zie ook paragraaf B Weerstandsvermogen).

Weerstandsvermogen: Het vermogen om financiële tegenvallers op te vangen zonder dat dit effect heeft op (andere delen van) de bedrijfsvoering. Bij het bepalen van het beschikbare weerstandsvermogen wordt gekeken naar de aanwezigheid van vrij besteedbare middelen.

Recent is de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen voor het afdekken van de onvoorziene risico's die gemoeid zijn met de grondportefeuille via de IFLO-methode geactualiseerd en vastgesteld op € 4.442.113. Dit bedrag is dan ook opgenomen in het benodigd weerstandsvermogen.

IFLO-methode: de IFLO-norm is een snelle en eenvoudige manier om het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen te bepalen. Bij deze methode wordt 10% van de boekwaarde, met 10% van de nog te realiseren kosten samengenomen om het benodigde weerstandsvermogen te bepalen.

Verliesvoorzieningen

Verliesvoorzieningen

Verliesvoorziening: Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) schrijft voor dat voor het verwachte verlies van een grondexploitatie direct een verliesvoorziening moet worden getroffen. De getroffen verliesvoorziening moet toereikend zijn om het verwachte tekort van de grondexploitatie af te dekken.

De stand van de voorziening verliezen bouwgrondexploitatie was per 1 januari 2026 € 250.669. De verliesvoorziening wordt eenmaal per jaar gemuteerd bij de jaarrekening op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 31 december van dat betreffende jaar. Naar verwachting wordt de grondexploitatie gesloten per 31-12-2026. Wat betekent dat daarna de verliesvoorziening kan komen vrij te vallen.

De stand van de voorziening verliezen bouwgrondexploitatie bedraagt naar verwachting per 31-12-2026 € 0.

Verwachte afsluiting grondexploitatie

Grondexploitatie complex Troliuslaan worden naar verwachting 31-12-2026 gesloten. Als alles volgens planning verloopt, zijn op dat moment alle voorzienbare werken, werkzaamheden en opbrengsten afgerond. De grondexploitaties worden naar verwachten gesloten met een negatief resultaat van respectievelijk, € 255.682 op. Eindwaarde (31-12-2026).

