Paragraaf G Grondbeleid

GEMEENTE WAALRE

Waar gaat de paragraaf over

Grondbeleid is een instrument om ruimtelijke doelstellingen te bereiken. Die doelstellingen liggen op het terrein van de volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, economische ontwikkeling, openbare ruimte, infrastructuur, natuur en recreatie. De gemeente geeft in deze paragraaf een overzicht van de lopende en toekomstige projecten, de control en beheersing, alsmede de kaders van het grondbeleid.

Voor de begroting 2026 maakt de paragraaf Grondbeleid gebruik van de cijfers die begin 2025 bekend waren en wordt eveneens een doorkijk gegeven naar de aankomende jaren.

De woningmarkt staat onder druk. De regio Eindhoven groeit enorm en dit vertaalt zich onder andere in investeringen in extra woningen, werklocaties, mobiliteit en energievoorzieningen. In de Woondeal 2023 is de woningbouwopgave voor de regio en per individuele gemeente vastgesteld. Nadien zijn er nieuwe woningbehoefteprognoses uitgekomen. Hieruit blijkt dat de opgave voor nieuw te realiseren woningen groter is dan eerder geraamd. De regio zet zich, in samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van deze verhoogde opgave. Elke gemeente neemt een evenwichtig aandeel ('fair share') op basis van aantal inwoners van de regionale opgave. Daarnaast is in het Convenant Beethoven afgesproken de bouw van woningen te versnellen, d.w.z. plannen voor de periode 2030-2040 naar voren te halen (start bouw uiterlijk in 2030). Voor Waalre betekent dit dat in de jaren 2025 tot en met 2030 nog 840 woningen moeten worden gerealiseerd en daarna nog eens 600 woningen tot 2040. 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% middeldure huur en 20% betaalbare koop.

De prijsontwikkeling van woningen in de regio is in 2024 en 2025 nog steeds gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Landelijk en regionaal zien we nog altijd dat projecten soms moeilijk van de grond komen. Door toenemende kosten, hoge rentekosten en onzekerheid over de stijging van materiaalkosten en onzekerheid met betrekking tot netwerkcongestie en de stikstofproblematiek zien we dat planvorming kan vertragen. Deze factoren hebben een directe invloed op de waarde van de grond en de verdiencapaciteit van gebiedsontwikkelingen. Toch zien we dat in Waalre nog altijd nieuwe ontwikkelingen doorgang vinden.

De economische groei in Nederland wordt geremd door handels- en geopolitieke spanningen op het wereldtoneel. Dit zorgt voor economische onzekerheid waardoor we zien dat in het algemeen minder wordt geïnvesteerd is bedrijvigheid, waardoor de uitvoer wordt geremd. De economische groei heeft hier last van, waar in 2024 de economische groei nog versnelde, zien we dat deze in 2025 wordt geremd tot een verwachte stijging van 1,1%. Voor 2026 en 2027 is de voorspelling dat deze eveneens blijft steken op 1% (conform cijfers DNB).

In 2022 was nog een recordinflatie van 11,6% gemeten, deze was in 2024 gedaald naar 3,2% en De Nederlandsche Bank (DNB) voorspelt dat deze in 2025 daalt onder de 3,0%. Deze cijfers liggen hoger dan wat het DNB voorspelde aan begin van 2024, toen voorspelde ze nog een inflatie van 2,2% voor 2025. De verwachte inflatiecijfers liggen hiermee hoger dan het streefcijfer van de Europese Centrale Bank (ECB) van 2,0%.

Tegelijkertijd zien we dat het reëel beschikbare inkomen van Nederland nog altijd iets toeneemt. Wel zien we dat de nominale loongroei geleidelijk aan het dalen is. Het aanbod van werknemers blijft eveneens stijgen, maar de vraag naar werknemers stijgt eveneens, hoewel deze stijging minder toeneemt. Als gevolg hiervan zien we dat de werkloosheid in Nederland langzaam begint op te lopen tot (naar verwachting) 4,4% in 2027. Op moment van schrijven (augustus 2025) betreft de algehele werkeloosheid in Nederland 3,9%. Conform de laatst bekende gegevens (juli 2025) ligt de werkeloosheid binnen de gemeente Waalre met 2,0 nog altijd ruim onder het landelijk niveau.

Waar in 2024 nog en stijging van het consumentenvertrouwen is waargenomen, wordt geconstateerd dat deze gedurende 2025 is afgenomen. Met een registratie van -37 lag het consumentenvertrouwen in april 2025 onder het gemiddelde over de afgelopen 20 jaar (-10). Consumenten waren de laatste maanden negatiever over de economie dan voorgaande jaren.

Eveneens hebben meerdere Europese landen aangekondigd mogelijk een hogere schuldenlast aan te wenden, wegens onder meer de opgelopen geopolitieke spanningen. Hoewel de ECB haar rente pas geleden (juni 2025) nog heeft verlaagd van 2,25% naar 2,0%. De hypotheekrente heeft eveneens direct gereageerd op deze berichten, waardoor in het eerste kwartaal van 2025 nog een sterke stijging van meerdere procentpunten is waargenomen, zien we dat deze ondertussen weer iets aan dalen is.

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 schaalsprong wordt gewerkt aan versnelling van het programma. Eind 2025 wordt gewerkt aan actualisatie van de Woondeal zonder te verwachten effecten op het woningbouwprogramma.

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., Brabantiaterrein, winkelcentrum De Voldijn, diverse ontwikkelingen aan de Eindhovenseweg, verbouw ’t Laar, Malvalaan etc.). De woningbouwplannen op de uitbreidingslocaties Waalre-noord 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 de planvoorbereiding van Ekenrooi-zuid gestart.

Het woningbouwprogramma wordt voor een deel gerealiseerd op locaties die de gemeente zelf in exploitatie heeft. Een groot deel wordt gerealiseerd via particuliere ontwikkelingen. Het programma voor de periode 2025-2034 is opgenomen in de tabel.

Bouwprogramma 2025-2034

Voor de korte en middellange termijn (tot 2034) 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 2025**	**Oplevering 2026**	**Oplevering 2027**	**Oplevering 2028**	**Oplevering 2029**	**Oplevering 2030**	**Oplevering 2031**	**Oplevering 2032**	**Oplevering 2033**	**Oplevering 2034**	**Totaal**
Gemeente projecten	6	90	62	100	300	150	75	0	0	0	783
Particuliere projecten (groot)	32	81	138	239	54	180	0	80	22	0	826
Particuliere projecten (klein)	9	20	8	7	0	0	10	13	12	10	89
Projecten nog niet in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	25	25	25	25	100
TOTAAL	**47**	**191**	**208**	**346**	**354**	**330**	**110**	**118**	**59**	**35**	**1798**
Procentueel	*3%*	*11%*	*12%*	*19%*	*20%*	*18%*	*6%*	*7%*	*3%*	*2%*	*100%*

Bouwgronden in exploitatie (BIE)

In 2025 zijn nog 3 grondexploitaties actief, namelijk Waalre-noord, De Bleeck en Trolliuslaan e.o.. In 2026 zal alleen Waalre-noord (complex 54) nog een gemeentelijke grondexploitatie zijn.

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	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Kosteninflatie (GWW)	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Overige kosteninflatie	3,0%	3,0%	3,0%	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 basis van de BBV-regelgeving moet de gemeente de werkelijke betaalde rente voor de grondexploitatieprojecten toerekenen. De benodigde investeringen die in huidige grondexploitatie zijn geraamd, worden gefinancierd door eigen gemeentelijke middelen. De te hanteren rekenrente is dit jaar aangepast naar 1,0% (omslagrente. In de toekomst wordt waarschijnlijkheid externe financiering aangetrokken waardoor een wijziging van het rentepercentage onvermijdelijk zal zijn. Wanneer het rentepercentage wijzigt, zal dit eveneens effect hebben op lopende grondexploitaties. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille zal in dat geval naar verhouding van vreemd vermogen/ totaal vermogen (gedeeltelijk) worden toegerekend aan de lopende grondexploitatie. De renteberekening vindt in dit geval plaats op basis van de bruto-boekwaarden (per 1 januari – jaar) van de grondexploitaties. Tevens geldt dit voor grondexploitaties waarbij in het kasstromenoverzicht de verantwoorde baten hoger zijn dan de lasten. In dit geval wordt de rente als een baat 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
Betreffende kosten- en opbrengstenstijging is er het afgelopen jaar veel gewijzigd. Wordt deze op basis van de huidige marktomstandigheden en inschattingen van Metafoor (Outlook Grondexploitaties 2025) en Stadkwadraat BV (Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2025) aangepast.

De oorlog in Oekraïne, de daarop volgende sancties tegen Rusland en de langdurige lockdown in China hebben ervoor gezorgd dat de productieketens van veel bouwmaterialen verstoord is, met schaarste van bouwmaterialen tot gevolg.

Tevens heeft de stijging van energieprijzen voor een toename in productiekosten. Hierdoor hebben we het afgelopen jaar de productiekosten van bijvoorbeeld staal, cement, beton, hout en isolatiemateriaal stevig zien toenemen (bouwbedrijven leggen de stijging in kosten door naar de consument). Afhankelijk van de verdere loop van internationale spanningen is het verloop naar de toekomst nog erg onzeker. De afgelopen 2 jaar zijn de kosten dan ook flink gestegen, doch is momenteel een afvlakking van de kostenstijging zichtbaar. Dit blijkt eveneens uit de inschatting van Metafoor en Stadkwadraat BV. Naar verwachting loopt deze terug naar 2,0%.

Omwille van het zekerheidsprincipe, wordt betreffende de kostenstijging voor grond- weg en waterbouw (GWW) een ander percentage aangehouden dan de reguliere kostenstijging. Tevens wordt zekerheidshalve vanuit het veiligheidsprincipe gedifferentieerd/onderscheid gemaakt per jaar. (GWW) hanteren we 4% voor 2025, 3% voor 2026 en 2027 en 2,0% voor 2028 e.v.

Opbrengsteninflatie
Voor het merendeel van de lopende grondexploitaties zijn reeds uitgifteprijzen met de kopende partij overeengekomen, tegen een marktconforme prijs op moment van verkoop. Rekening houden met een opbrengststijging is in die situatie niet opportuun. Op dit moment is de ontwikkeling van de woningprijzen en bouwkosten nog altijd onzeker. Zoals gedacht zijn de bouwkosten iets wat aan het afvlakken en zien we dat woningen nog altijd stijgen in waarde. Naar verwachting zal in de toekomst opnieuw waardevermeerdering op de grond plaatsvinden, daarom wordt vanuit het voorzichtigheidprincipe opnieuw een waardestijging van 1,0% gehanteerd betreffende het jaar 2027 e.v.

Daarnaast geldt dat met de begroting de kosten en opbrengsten waar nog geen overeenkomsten voor zijn gesloten, worden geactualiseerd aan de hand van het nieuwe prijspeil (in overleg met vakdisciplines zoals civiel techniek), de GWW index betreft van januari 2025 tot juni 2025 (laatst gepubliceerde indexcijfer); 0,51%. Betreffende de overige jaren baseren we ons voor de kostenindexen op de Outlook 2025 van Metafoor, Stadkwadraat, de cijfers van het CBS, CBB en DNB. Betreffende de kostenindex (GWW) hanteren we 4% voor 2025, 3,0% voor 2026 en 2027 en 2,0% voor 2028 e.v. (deze blijven dus ongewijzigd t.o.v. de jaarrekening 2024)

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 geprognotiseerde 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 geprognotiseerde 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%*10%*€100.000 = €6.000

Door toepassing van bovengeschetste methode is de verwachting dat circa € 182.600 tussentijdse winst kan worden genomen in 2025 uit één actieve grondexploitatie(s).

In onderstaande tabel is de verwachte tussentijdse winstneming voor 2025 weergegeven. In de volgende paragrafen wordt inzichtelijk gemaakt hoe groot de totale winstprognose per grondexploitatie is.

Actieve grondexploitatie in 2025	Verwachte winstprognose bij opening 2025 (A)	Verwachte (Tussentijdse) winstneming in 2025 (B)	Verwachte correctie winstneming (C)	Verwachte mutatie actualiseren Grex (D)	Verwachte winstprognose nieuw jaarrekening 2025 E (=A-B-C+D)
Waalre Noord Fase 1 & 2	497.504	182.633	-	-22.566	292.305
De Bleeck	-162.977	-	-	-266	-163.243
Trolliuslaan e.o.	-175.745	-	-	-553	-176.298
Totaal	**158.782**	**182.633**	**-**	**-23.385**	**-47.236**

Mutaties actieve grondexploitaties

Bovenstaande tabel geeft de financiële effecten weer van de actualisatieslag van de actieve grondexploitaties medio 2025. 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). Naar verwachting worden de grondexploitaties De Bleeck en Trolliuslaan e.o. per 31 december 2025 gesloten.

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

Onderstaande tabel toont de geraamde nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten in de resterende exploitatieperiode (de periode vanaf 1 januari 2025).

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 2025	Nog te maken kosten na 1-1-2025	Nog te realiseren opbrengsten na 1-1-2025
Waalre Noord Fase 1 & 2	7.651.932	13.442.060
De Bleeck	110.125	-
Trolliuslaan e.o.	65.810	-
Totaal	**7.827.867**	**13.442.060**

Waalre Noord fase 1 & 2 (complex 54)

Na oplevering van het appartementengebouw De Meeris is in 2019 de vuilstort heringericht als park. De definitieve inrichting en afronding van het park vindt pas plaats, nadat het horecapunt is gerealiseerd. Het gerepareerde bestemmingsplan voor het horecapunt is vastgesteld. Tegen het vastgestelde plan is beroep aangetekend. De Raad van State heeft alle bezwaren afgewezen en het bestemmingsplan is nu onherroepelijk. De omgevingsvergunning is verleend en daar was ook bezwaar tegen aangetekend. Na de uitspraak van de Raad van State is dit bezwaar ook komen te vervallen. Dit betekent dat de bouw kan worden gestart.

De omgevingsvergunning voor het bijzondere woontorentje Waderlo met 5 appartementen op locatie Heistraat-noord fase 2 is verleend. Start bouw is gepland in april 2025 De oplevering wordt in 2026 verwacht.

Voor fase 2 van de locatie Heistraat zuid is door de raad het stedenbouwkundig plan Heijde Park vastgesteld. Op basis van het stedenbouwkundig plan is de grondexploitatie geactualiseerd. In 2023 zijn het Beeldkwaliteitsplan (BKP) en het Bestemmingsplan ten inzage gelegd en zijn tevens de afspraken met ontwikkelaars vastgelegd. Vaststelling van het bestemmingsplan en het BKP heeft plaatsgevonden in 2024 en er is geen bezwaar

ingediend. Voor de eerste 50 woningen is de omgevingsvergunning verleend en alle woningen zijn verkocht. In maart 2025 is gestart met het bouwrijp maken van de locatie. In 2026 zullen de eerste woningen in Heijde park worden opgeleverd; 38 sociale huurwoningen van 'thuis en naar verwachting circa 50 koopwoningen. Hierna volgt de overige nieuwbouw tot in totaal 150 woningen.

De Bleeck 1 (complex 70)

Op deze locatie worden 6 patiowoningen voor senioren gebouwd in CPO verband. In 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden en is de omgevingsvergunning verleend en onherroepelijk geworden. Start bouw is in het eerste kwartaal van 2024, oplevering van de woningen is in 2025.

Trolliuslaan (complex 71)

De (her)inrichting van het bestaande en toekomstige openbaar gebied rond 't Hazzo is in 2023 afgerond. De ontwikkeling op de, deels particuliere, gronden aan de zuidzijde van 't Hazzo is gestart. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen zijn in 2023 onherroepelijk geworden. De particuliere woning aan de Klaprooslaan is gestart en de 18 appartementen zijn in 2024 opgeleverd. In 2025 vinden nog de laatste werkzaamheden aan de openbare ruimte plaats

Boekwaardeverloop

Onderstaande tabel presenteert de prognose van de ontwikkeling van de verwachte boekwaarde voor het lopende boekjaar 2025 (de periode van 1-1-2025 tot en met 31-12-2025) voor de actieve grondexploitaties. De verwachting is dat in 2025 voor zo'n € 3,2 mln aan kosten worden gemaakt en circa € 2,3 mln. aan (grond)opbrengsten en exploitatiebijdragen worden gerealiseerd. De gemeente heeft per 31-12-2025 dan nog een saldo van € 6,4 mln. aan netto-investeringen terug te verdienen.

Projectnaam	Boekwaarde opening 2025 (A)	(Verwachte) Mutaties kosten '25 (B)	(Verwachte) Mutaties opbrengsten '25 (C)	(Verwachte) Boekwaarde jaarrekening 2025 (D =A+B-C)
Waalre Noord Fase 1 & 2	5.309.020	3.032.670	2.292.023	6.049.665
De Bleeck	53.118	110.125	-	163.243
Trolliuslaan e.o.	110.488	65.810	-	176.298
Totaal	**5.472.626**	**3.208.605**	**2.292.023**	**6.389.206**

De investeringen in 2025 betreffen vooral Waalre Noord fase 1 & 2, namelijk de kosten voor het bouwrijpmaken en (gemeentelijke) apparaatskosten binnen deelplan Heistraat Zuid fase 2. Ook voor het complex Trolliuslaan en de Bleeck zijn de kosten voor een groot deel toe te wijzen aan de herinrichting/ realisatie van de openbare ruimte en (gemeentelijke) apparaatskosten. In 2025 zijn de gronden voor het "woontorentje" geleverd is een deel een deel van de gronden geleverd aan ontwikkelende partij en wordt nog een kostenverhaalsbijdrage voor het bouwrijp maken van het gebied betreffende Heijstraat Zuid fase 2 verwacht.

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

Grondcomplex: Een boekhoudkundige eenheid van kosten en opbrengsten die verband houdt met werken en werkzaamheden binnen een ruimtelijk en/of functioneel samenhangend gebied.

Plankosten: Verzamelterm voor werkzaamheden die betrekking hebben op gemeentelijke apparaatskosten, ontwikkelingskosten, waaronder onderzoeken en VTA (Voorbereiding, Toezicht en Administratie).

Winstprognose

Van de per 1-1-2025 actief zijnde grondexploitaties zijn de volgende verwachte eindresultaten (zie kolom C in onderstaande tabel) berekend:

Projectnaam	Resultaat (A= B+C)	Tussentijdse winstneming t/m 2024 (B)	(Tussentijdse) winstneming in 2025 (C)	NCW per 1-1-2025	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Waalre Noord Fase 1 & 2	1.198.325	745.647	182.633	270.044	-	-	-	292.305	-
De Bleeck	-160.042	-	-	*-160.042*	-163.243				
Trolliuslaan e.o.	-172.841	-	-	*-172.841*	-176.298				
Totaal	**865.442**	**745.647**	**182.633**	**-62.839**	**-339.541**	**-**	**-**	**292.305**	**-**

Als alle nog lopende grondexploitaties gerealiseerd zijn, dan verwacht de gemeente € 1,20 mln. winst (enkel de positieve grondexploitaties), waarvan tot en met 31-12-2024 reeds € 0,745 mln. winst genomen. De nog te realiseren winst na 1-1-2025 betreft naar verwachting € 0,453 mln. Op de negatieve cijfers in de kolom 'NCW' bij De Bleeck en Trolliuslaan wordt nader ingegaan verderop in deze paragraaf bij het onderdeel verliesvoorziening.

NB: Om geprognotiseerde eindwaarden van de diverse grondexploitaties, met verschillende looptijden, te kunnen vergelijken worden deze teruggerekend naar het huidige prijspeil 1-1-2025. 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 de Bleeck:

Boekwaarde
De boekwaarde is het saldo van alle gerealiseerde uitgaven en ontvangsten op een bepaald moment. Per 1-1-2025 is de boekwaarde van project de Bleeck € 53.118.
In 2025 worden in totaal voor de Bleeck € 110.125 aan uitgaven verwacht en voor € 0 ontvangsten. Daarmee wordt de (verwachte) boekwaarde per 31-12-2025 € 53.118 + €110.125 (verwachte uitgaven 2025) = € 163.243 -/- € 0 (verwachte ontvangsten 2025) = € 163.243
Een positieve boekwaarde betekent dat er meer uitgaven dan ontvangsten zijn gerealiseerd.

Eindwaarde
Voor project de Bleeck verwachten we nog na 31-12-2025 geen uitgaven of inkomsten meer. De eindwaarde van project de Bleeck wordt berekend op:
€ 0 (verwachte inkomsten na 31-12-2025) -/- € 163.243 (verwachte boekwaarde) -/- € 0 (verwachte uitgaven na 31-12-2025) = € -/- 163.243.

Netto contante waarde (NCW)
De NCW is de eindwaarde van een project welke is teruggerekend naar het huidige prijspeil 1-1-2025. Voor de Bleeck is de (verwachte) eindwaarde van het project berekend op -/- € 162.243 per 31-12-2025. Om de eindwaarde terug te kunnen rekenen naar het huidige prijspeil per 1-1-2025 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)
-/- € 162.243 / (1+0.02)1 = -/- € 160.042

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	71.772	Te betalen	Voorlopig
2025	71.540	Te betalen	Voorlopig

De voorlopige aanslag 2025 is door de Belastingdienst opgelegd op basis van een inschatting uit het verleden. Na afloop van boekjaar 2025 wordt door de gemeente een voorlopige aangifte berekend voor 2025 en de uitkomst daarvan wordt uiteindelijk in de jaarstukken 2025 opgenomen.

Nieuwe grondexploitaties

Er worden in boekjaar 2025 geen nieuwe grondexploitaties geopend. Naar verwachting zal vanaf 2027 de grondexploitatie voor complex Waalre Noord fase 3 worden geopend. In 2023 heeft de raad ingestemd met een voorbereidingskrediet, zie tevens hieronder het stuk m.b.t. Waalre Noord fase 3.

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 de locaties Waalre Noord fase 3, percelen in Ekenrooi Zuid en 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 is om eerst Waalre Noord fase 1 en 2 te realiseren en vervolgens de overstap te maken naar fase 3. In 2023-2025 is een Omgevingsdialoog met alle belanghebbenden gevoerd. Het resultaat, de stedenbouwkundige opzet voor de locatie, heeft uw raad in april 2024 vastgesteld. In 2025 wordt het stedenbouwkundig plan met verkaveling vastgesteld. Hierna worden de benodigde RO-procedures doorlopen.

Ekenrooi Zuid

In de Omgevingsvisie is dit gebied aangewezen als mogelijke ontwikkelingslocatie voor woningbouw. In het Afsprakenkader en Woondeal is ook aangegeven dat dit gebied (versneld) kan worden ontwikkeld. In 2025 is gestart met verkenningen en in september is een inloopavond georganiseerd.

Boerenbondterrein

Het schakelpunt tussen de bosvillagebieden in Waalre-dorp en Aalst is het 'Groene hart' van de gemeente. In dit gebied tussen de beide kernen ligt een voormalig transportbedrijf, voormalig Boerenbondterrein en het Stationskoffiehuis. Op de locatie van het voormalig transportbedrijf is een woningbouwontwikkeling voorzien.

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 2026.

Grond-voorraad	**Kern**	**Sectie-nummer**	**Opp. m2**	**Boekwaarde per 31-12-2024**	**Boekwaarde per m2**	**Verwachte marktwaarde per 1-1-2025**	**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 2025 vastgesteld op € 1.102/ ha, een lichte stijging van € 71,-/ha t.o.v. het voorgaande jaar. In totaal wordt er ca € 15.700 aan pachtinkomsten verwacht in 2026.

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 gebruikt als tuingrond.
De huuropbrengsten van deze gronden in zijn in 2026 geraamd op circa € 10.000. Een aantal zendmasten leveren ook in de vorm van overeenkomsten van gebruik-opstal voor langere tijd opbrengsten op. De opbrengsten in deze vorm zijn jaarlijks ca. € 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 klimaatadaptieve 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. Jaarlijks wordt, op grond van ervaringen uit het verleden, een gemiddelde opbrengst van € 10.000 begroot voor 2026.

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.

Brabantiaterrein

De eerste en tweede fase van de ontwikkeling op het voormalig Brabantiaterrein zijn reeds langer 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, 11 middeldure huurwoningen en 34 betaalbare koop. Op 16 november 2023 is de anterieure overeenkomst getekend en in 2024 is de procedure voor het bestemmingsplan "Brabantiapark" afgerond. Het addendum op de anterieure overeenkomst (waarmee het programma voor ontwikkeling is gewijzigd) is op 10-6-2025 vastgesteld. Het plan is onherroepelijk. De vergunningen voor de bouw worden in 2025 aangevraagd. De planning is dat in Q1 2026 wordt gestart met het bouwrijp maken van het plangebied.

Molenstraat/Dreefstraat

Het gebied is volledig bouwrijp en een groot deel zijn woningen opgeleverd en bewoond. De bouw van 6 goedkopere koopwoningen is nog niet gestart.

Winkelcentrum De Voldijn

De eigenaar van het winkelcentrum Voldijn wil circa 50 appartementen boven het winkelcentrum realiseren. Hiertoe is eerst de openbare ruimte rondom het winkelcentrum aangepakt. De bodemsanering heeft plaatsgevonden. De door de raad vastgestelde uitgangspunten zijn uitgewerkt in een inrichtingsplan en bouwplan. Medio 2024 is gestart met de omgevingsdialoog en de milieutechnische onderzoeken. Een BOPA kan dan naar verwachting eind 2025 in procedure worden gebracht.

Frederik Hendrikstraat/Gebiedsvisie de Pracht en omgeving.

Op het zuidelijk deel van de locatie gaat woningstichting ‘Thuis 26 sociale huurappartementen (WoonST) realiseren. De vergunning is verleend en de bouw is gestart. Oplevering is voorzien in mei 2026.

Zorgcentrum Eeckenrhode

De exploitatiemaatschappij Eeckenrhode voegt 36 appartementen toe aan de serviceflat Eeckenrhode. Het bestemmingsplan is door de raad goedgekeurd in juni 2024, inmiddels onherroepelijk en kosten worden via een Anterieure Overeenkomst verhaald. Start bouw is voorzien voor eind 2026.

Molenstraat 9-11

Het bestemmingsplan is vastgesteld en de omgevingsvergunning is verleend en de realisatie is gestart. Beoogde oplevering is eind 2025.

Raadhuisstraat 28

Op het achterterrein van de Aalstermolen is de bouw van 16 kleine woningen (ca 50m2) voorzien. Aan de voorzijde van de Raadhuisstraat is de bouw van 2 grondgebonden woningen gepland op de plaats van het inmiddels gesloopte winkelpand. De omgevingsvergunning is verleend en de 16 kleine woningen zijn in 2025 opgeleverd.

Willibrorduslaan 133-137B

Op de locatie Willibrorduslaan 133-137b is het terrein van het voormalige transportbedrijf Verhoeven gelegen, het Stationskoffiehuis en een tweekapper. Het plan is om 17 grondgebonden woningen te realiseren en 6 boven-benedenwoningen. Het Stationskoffiehuis blijft behouden. Het bestemmingsplan is begin februari 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Naar verwachting wordt de vergunningaanvraag in 2025 afgerond waarna in 2026 gestart kan worden met de bouw.

De Keizer

In 2023 is, na de oplevering van de woningen, de openbare ruimte van het plan De Keizer ingericht en overgedragen naar de gemeente. Wel zal er nog een kleine (her)inrichting van de openbare ruimte tussen de plannen De Keizer en Locatie Ligtvoet plaatsvinden.

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 € 1.421.707. 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

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 2025 € 332.081. De verliesvoorziening wordt eenmaal per jaar gemuteerd bij de jaarrekening op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 31 december van dat betreffende jaar. Dit betekent dat de geraamde verliezen voor Trolliuslaan en de Bleeck per 31 december 2025 worden gemuteerd in de voorziening.

De grondexploitatie Trolliuslaan is geactualiseerd naar een geraamd (verwacht) negatief berekend resultaat van € 172.841 op eindwaarde (31-12-2025). De verliesvoorziening voor dit project bedraagt per 1-1-2025 € 172.299 en wordt bij de jaarrekening 2025 dus naar verwachting licht verhoogd.

De grondexploitatie De Bleeck is geactualiseerd naar een geraamd negatief berekend resultaat van € 160.042 op eindwaarde (31-12-2025). De verliesvoorziening voor dit project bedraagt per 1-1-2025 € 159.782 en wordt bij de jaarrekening 2025 dus naar verwachting licht verhoogd.