



Paragraaf G Grondbeleid



Waar gaat de paragraaf over

Omschrijving (toelichting)

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.

Algehele economische omstandigheden:

Voor de jaarrekening 2025 maakt de paragraaf Grondbeleid gebruik van de cijfers die eind 2025 bekend waren.

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. Eind 2025 zijn de Woondeal afspraken met het rijk, de provincie, 21 gemeentes en 13 woningcorporaties geactualiseerd. 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. Dit is ook opgenomen in het lokaal beleidskader voor woningbouw.

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 echter dat projecten soms moeilijk van de grond komen. Door toenemende kosten, hoge rentekosten, onzekerheid over de stijging van materiaalkosten en onzekerheid met betrekking tot netcongestie 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 tot nu toe 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 in bedrijvigheid, waardoor de uitvoer wordt geremd. Tegen eerdere verwachtingen in, noteerde 2025 toch nog altijd een stijging van 1,7% van de Nederlands economie. Naar verwachting van de DNB zal de groei van het bbp de komende jaren langzaam afremmen naar respectievelijk 1,2% in 2026 en 1,1% in 2027 (conform cijfers DNB).

In 2022 was nog een recordinflatie van 11,6% gemeten, deze was in 2025 ondertussen gedaald naar 3,0% en BDB voorspelt dat deze verder daalt naar, in 2026 2,4% en 2027 2,3%. 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 nog altijd hoger dan het streefcijfer van de Europese Centrale Bank (ECB) van 2,0%.

In Nederland is de werkloosheid in 2025 toegenomen tot 4,0% ten opzichte van 3,7% in 2024. Deze stijging werd voornamelijk zichtbaar in de tweede helft van het jaar. Ondanks deze toename is het cijfer nog altijd laag wanneer deze wordt vergeleken met andere landen om ons heen. Vanwege de toename van de werkloosheid stijgt het aantal WW-uitkeringen in Nederland. Ook zagen we dat in 2025 het aantal vacatures geleidelijk afnam en dat daarmee minder vacatures beschikbaar waren dan werklozen (100 werklozen per 93 openstaande vacatures).

De effecten hiervan zien we ook terug in de verwachte stijging van de huizenprijzen. Zo voorspelt de DNB dat de woningwaardestijging de komende jaren langzaam gaat afnemen tot ongeveer 4% per jaar.

Na april 2025 nam het consumentenvertrouwen geleidelijk toe. Toch noteerde januari 2026 opnieuw een daling, dit kwam voornamelijk door het oordeel over economisch klimaat en geopolitieke spanningen in de wereld. Hiermee lag het consumentenvertrouwen eind 2025/ begin 2026 nog altijd onder gemiddelde over de afgelopen 20 jaar.

Medio 2025 verlaagde de ECB haar rente naar 2,0%; begin 2026 is deze rentestand nog altijd behouden, waarmee de rentestand al reeds enige tijd stabiel is. Hoewel nu nog geen renteverhogingen worden verwacht, kunnen deze door de geopolitieke spanningen in de wereld altijd toenemen.

1. Visie en beleid

Grondbeleid

Omschrijving (toelichting)

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 kostenverhaalregels via het Omgevingsplan. 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 voorlopig af te zien van actualisering van de nota Grondbeleid. Hiermee blijft de huidige nota Grondbeleid voorlopig van kracht.

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 handelwijze 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.

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

Kostenverhaal

Omschrijving (toelichting)

In november 2024 heeft de raad de volgende beleidsnota's vastgesteld:

- Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen,
- Beleidsnota Rood-met-groen en
- Beleidsnotitie Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium.

In de Nota Reserves en Voorzieningen zijn daarbij de volgende bestemmingsreserves ingericht:

- Bestemmingsreserve Fysieke Leefomgeving
- Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw
- Bestemmingsreserve Landschappelijke kwaliteit (ihkv kwaliteitstoelag natuur)

De actuele stand van deze reserves kunt u raadplegen achteraan in dit boekwerk bij het overzicht van de reserves & voorzieningen.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet kent onder meer een kostenverhaalregeling en een regeling over financiële bijdragen.

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. Met de vaststelling van het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen beschikt gemeente Waalre over transparante en eenduidige beleidskaders rondom kostenverhaal en financiële bijdragen.

Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen: Programma waarin het gemeentelijk beleid is verwoord met betrekking tot het verplichte kostenverhaal en de

afdwingbare financiële bijdragen. De financiële bijdragen zijn (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 worden ingezet voor maatregelen die de leefomgeving versterken, zoals groenvoorzieningen, waterbeheer, recreatieve voorzieningen, infrastructuur of andere ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen die het algemeen belang dienen en bijdragen aan een duurzame en aantrekkelijke fysieke leefomgeving.

Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw: Dit is een vereveningsfonds. In de gemeentelijke woonvisie is vastgelegd dat in iedere woningbouwontwikkeling tenminste 30% sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd moet worden. Wanneer dat niet mogelijk is kan verevening plaatsvinden door een bijdrage of onttrekking te doen aan de bestemmingsreserve sociale woningbouw.

Bestemmingsreserve Landschappelijke kwaliteit: 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 deze reserve aan de orde.

Pachtbeleid

Omschrijving (toelichting)

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. U heeft bij de behandeling van de kadernota 2025 op 2 juli 2024 besloten om voorlopig af te zien van actualisering van het huidige pachtbeleid.

Woningbouwprogramma en woningmarkt

Omschrijving (toelichting)

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. Brabantiaaterein, 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. Gelijktijdig 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. Het programma voor de periode 2026-2035 is opgenomen in de tabel.

Bouwprogramma 2026-2035

Voor de korte en middellange termijn (tot 2035) 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 2026	Oplevering 2027	Oplevering 2028	Oplevering 2029	Oplevering 2030	Oplevering 2031	Oplevering 2032	Oplevering 2033	Oplevering 2034	Oplevering 2035	Totaal
Gemeente projecten	100	55	50	150	150	150	100	100	0	0	855
Particuliere projecten (groot)	26	99	270	250	250	250	0	0	0	0	1.145
Particuliere projecten (klein)	5	12	15	0	22	0	0	0	0	0	54
Projecten nog niet in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	150	150	150	150	600
TOTAAL	131	166	335	400	422	400	250	250	150	150	2.654
Procentueel	5%	6%	13%	15%	16%	15%	9%	9%	6%	6%	100%

Bouwgronden in exploitatie (BIE)

Omschrijving (toelichting)

In 2025 waren er 3 grondexploitaties actief; Waalre Noord Fase 1 & 2, de Bleeck en Trolliuslaan e.o. Bij de jaarrekening 2025, wordt per 31-12-2025 het grondexploitatiecomplex de Bleeck gesloten.

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	2030 e.v.
Kosteninflatie (GWW)	2,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Overige kosteninflatie	werkelijk gerealiseerde kosten	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsteninflatie uitgifte		0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Opbrengsteninflatie overig		0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet (conform BBV)		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rekenrente	0,5%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Omschrijving (toelichting)

De gemeente moet op basis van nieuwe BBV-regelgeving de werkelijk betaalde rente voor grondexploitatieprojecten toerekenen. De benodigde investeringen die in de huidige grondexploitatie geraamd zijn, financiert de gemeente in combinatie van eigen en externe middelen. De te hanteren rekenrente is hierdoor 0,5%. 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.

Kosteninflatie

Betreffende de kosteninflatie wordt deze op basis van de huidige marktomstandigheden en inschattingen van Metafoor (Outlook Grondexploitaties 2026) en Stadkwadraat BV (Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2026) aangepast.

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%.

Eveneens zien we dat de GWW-index minder snel is gestegen dan verwacht. Omwille zekerheidsprincipe, wordt betreffende de kostenstijging voor grond- weg en waterbouw (GWW) de huidige ramingen geactualiseerd naar prijspeil 2026 (inhaalindexering). aan de hand van het nieuwe prijspeil (in overleg met vakdisciplines zoals civiel techniek), de GWW index betreft van januari 2025 tot januari 2026 (*laatst gepubliceerde indexcijfer*); 1,10%. Betreffende de inhaalindexering van de ramingen wordt voorzichtigheidshalve aangesloten een indexering van 2% toegepast. Betreffende de overige jaren baseren we ons voor de kostenindexen op de Outlook 2025 van Metafoor en de cijfers van het CBS, DNB en Stadkwadraat. Betreffende de kostenindex (GWW) hanteren we 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 de woningprijzen ook minder snel toenemen. Naar verwachting zal in de toekomst opnieuw waardevermeerdering op de grond plaatsvinden, daarom wordt vanuit het voorzichtigheidsprincipe opnieuw een waardestijging van 1,0% gehanteerd betreffende het jaar 2028 e.v.

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%.

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 winstneming grondexploitaties in 2025

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 geprognoseerde 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 geprognoseerde 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 $60\% \times 10\% \times €100.000 = €6.000$

Door toepassing van bovengeschetste methode is circa € 230.000 tussentijdse winst genomen in 2025 uit de actieve grondexploitatie(s).

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	230.416	-	414.431	681.519
Trolliuslaan e.o.	-175.745	-	-	-79.937	-255.682
Totaal	321.759	230.416	-	334.494	425.837

Mutaties actieve grondexploitaties in 2025

Bovenstaande tabel geeft de financiële effecten weer van de actualisatieslag van de actieve grondexploitaties eind 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).

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

Voor de grondexploitatie Waalre Noord is sprake van een verbetering. Hoewel de kosten die we voor het bouw- en woonrijp maken op basis van de huidige raming hoger worden ingeschat, zijn eveneens de opbrengsten toegenomen door gemaakte afspraken betreffende indexering van uitgifteprijs en kostenverhaalbijdrage. Dit resulteert onder de streep in een positieve bijstelling van de gemeentelijke grondexploitatie.

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 rentelasten/renteopbrengsten. In de nog te maken kosten wordt rekening gehouden met circa € 0,18 mln. aan te verwachte kostenstijging en circa € 0,08 mln. aan rentelasten. In de nog te realiseren opbrengsten wordt eveneens rekening gehouden met circa € 0,06 mln. aan nog te realiseren renteopbrengsten.

Actieve grondexploitatie	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten
in 2025	na 1-1-2025	na 1-1-2025
Waalre Noord Fase 1 & 2	5.262.741	9.862.572
Trolliuslaan e.o.	135.183	-
Totaal	5.397.924	9.862.572

Waalre Noord fase 1 & 2 (complex 54)

Omschrijving (toelichting)

Na oplevering van het appartementengebouw De Meerris 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 onherroepelijk geworden. Het beroep tegen het vaststellingsbesluit is onherroepelijk verklaard. De omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk geworden.

De omgevingsvergunning voor het bijzondere woontorentje Waderlo met 5 appartementen op locatie Heistraat-noord fase 2 is verleend. Start bouw was in 2025. De oplevering wordt in 2027 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 2024 zijn het Beeldkwaliteitsplan (BKP) en het Bestemmingsplan onherroepelijk geworden en zijn tevens de afspraken met ontwikkelaars vastgelegd. In 2025 is de locatie bouwrijp gemaakt en is een gestart met de bouw van 151 woningen.

De Bleek 1 (complex 70)

Omschrijving (toelichting)

Op deze locatie zijn 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. In 2024 is de bouw gestart, de oplevering is in 2025 geweest. De werkzaamheden in de openbare ruimte zijn

gecombineerd met de werkzaamheden aan de Traverse Noord. In 2026 moeten nog enkele kleine werkzaamheden aan het groen in De Bleek worden gedaan. Het complex wordt afgesloten.

Trolliuslaan (complex 71)

Omschrijving (toelichting)

De (her)inrichting van het bestaande en toekomstige openbaar gebied rond 't Hazzo is in 2023 afgerond. De ontwikkeling van 18 appartementen op de, deels particuliere, gronden aan de zuidzijde van 't Hazzo en 1 woning aan de Klaprooslaan is afgerond. 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.

Boekwaardeverloop

Onderstaande tabel presenteert het boekwaardeverloop voor het boekjaar 2025 (de periode van 1-1-2025 tot en met 31-12-2025) voor de actieve grondexploitaties. In 2025 is voor zo'n € 3,03 mln aan kosten gemaakt en circa € 4,41 mln. aan (grond)opbrengsten en exploitatiebijdragen gerealiseerd. De gemeente heeft per 31-12-2025 dan nog een saldo van € 4,04 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	3.021.781	4.413.417	3.917.384
Trolliuslaan e.o.	110.488	10.017	-	120.505
Totaal	5.419.508	3.031.798	4.413.417	4.037.890

Omschrijving (toelichting)

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 (Vorbereiding, Toezicht en Administratie).

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+D)	Tussentijdse winstneming t/m 2024 (B)	(Tussentijdse) winstneming in 2025 (C)	NCW per 1-1-2026 (D)	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Waalre Noord Fase 1 & 2	1.618.273	745.647	230.416	642.210	-	-	681.518	-	-
Trolliuslaan e.o.	-250.669	-	-	-250.669	-255.682	-	-	-	-
Totaal	1.367.605	745.647	230.416	391.541	-255.682	-	681.518	-	-

Omschrijving (toelichting)

Als alle nog lopende grondexploitaties gerealiseerd zijn, dan verwacht de gemeente € 1,37 mln winst gerealiseerd te hebben (kolom A), waarvan tot en met 31-12-2025 reeds € 0,975 mln winst is genomen (kolom B en C). De nog te realiseren winst na 1-1-2026 bedraagt € 0,39 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 1-1-2025 is de boekwaarde van project Trolliuslaan e.o. € 110.448,-

In 2025 zijn in totaal voor de Trolliuslaan e.o. € 10.017,- aan uitgaven gerealiseerd en voor € 0 ontvangsten. Daarmee wordt de boekwaarde per 31-12-2025 € 110.448,- + € 10.017 (uitgaven 2025) = € 120.505 -/- € 0 (ontvangsten 2025) = € 120.505. Een positieve boekwaarde betekent dat er meer uitgaven dan ontvangsten zijn gerealiseerd.

Eindwaarde

Voor project Trolliuslaan e.o. verwachten we nog € 135.183- aan uitgaven te gaan realiseren na 31-12-2025. Daarnaast verwachten we nog € 0 aan inkomsten te gaan realiseren. De eindwaarde van project Trolliuslaan e.o. kunnen we hiermee berekenen: € 0 (verwachte inkomsten na 31-12-2025) -/- € 120.505 (verwachte boekwaarde) -/- € 135.183 (verwachte uitgaven na 31-12-2025) = € -/- 255.682

Netto contante waarde (NCW)

De NCW is de eindwaarde van een project welke is teruggerekend naar het huidige prijspeil 1-1-2026. Voor Trolliuslaan e.o. is de (verwachte) eindwaarde van het project berekend op -/- € 255.682,- 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)
 -/- € 255.682 / (1+0.02)² = -/- € 250.669.

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
2026	72.540	Te betalen	Voorlopig

Omschrijving (toelichting)

Voor het boekjaar 2024, 2025 en 2026 is het definitieve bedrag nog niet bekend.

Nieuwe grondexploitaties

Omschrijving (toelichting)

Er zijn in boekjaar 2025 geen nieuwe grondexploitaties geopend. In 2026 zal de grondexploitatie voor complex Waalre Noord fase 3 worden geopend.

Overige ontwikkelingen

Omschrijving (toelichting)

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

Omschrijving (toelichting)

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. Uit oogpunt van versnelling en een continue bouwstroom is voor deze locatie gestart met planontwikkeling met inzet van een projectleider uit de subsidiegelden vanuit de provincie (flexpool). In de afgelopen jaren is een Omgevingsdialoog met alle belanghebbenden gevoerd. Het resultaat, de stedenbouwkundige opzet voor de locatie, heeft uw raad in april 2024 vastgesteld. In 2025 is het stedenbouwkundig schetsontwerp goedgekeurd. In 2026 worden de benodigde RO-procedures doorlopen.

Ekenrooi Zuid

Omschrijving (toelichting)

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 wordt 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 jaarrekening 2025.

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

Omschrijving (toelichting)

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 11 percelen in pacht uit te geven, in totaal ruim 15 ha. De regionale pachtnorm voor 2025 was € 1.031/ ha en heeft circa € 16.000,- aan opbrengsten opgeleverd.

Verhuur gronden

Omschrijving (toelichting)

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 waren in 2025 circa € 8.000,-

Verkoop restgronden

Omschrijving (toelichting)

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. In 2025 was de opbrengst van incidentele verkoop circa € 13.000,-

Zakelijke rechten

Ten behoeve van de toenemende vraag naar grond voor nuts- en telecomvoorzieningen, als onderdeel van de publieke infrastructuur, is in 2025 besloten om bij voorkeur de betreffende gronden niet zonder meer te verkopen, maar hierop een recht van opstal met -indien nodig- een recht van toegang te vestigen. De gemeente ontvangt hiervoor een eenmalige of jaarlijkse vergoeding. In 2025 is hiervoor een bedrag van circa € 800,- ontvangen.

Overige incidentele grondopbrengsten

Grondopbrengsten die niet onder de reguliere grondexploitatie of onder één van bovengenoemde onderdelen vallen, zoals financiële afdrachten aan de gemeente bijvoorbeeld wegens ontheffing zelfbewoning, bedroegen in 2025 circa € 9.500,-

2. Particuliere initiatieven

Inleiding

Omschrijving (toelichting)

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.

Brabantierrein

Omschrijving (toelichting)

De eerste en tweede fase van de ontwikkeling op het voormalig Brabantierrein 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). Op 16 november 2023 is de anterieure overeenkomst getekend en in 2024 is de procedure voor het bestemmingsplan 'Brabantiapark' afgerond. In 2025 is het programma aangepast (van 116 naar 112 woningen; aantal sociale huurwoningen is gelijk gebleven), is de vaststellingsovereenkomst getekend en is het inrichtingsplan afgerond. In 2026 wordt gestart met het bouwrijp maken van het plangebied en de bouw van de opstallen.

Molenstraat/Dreefstraat

Omschrijving (toelichting)

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

Markt 16

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

Winkelcentrum De Voldijn

Omschrijving (toelichting)

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. 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. Voornemen is z.s.m. BOPA in procedure te brengen.

Frederik Hendrikstraat/Gebiedsvisie de Pracht en omgeving.

Omschrijving (toelichting)

In april 2026 worden op het zuidelijk deel van de locatie de 26 sociale huurappartementen van woningstichting 'Thuis (WoonST)' opgeleverd. In het najaar van 2026 volgt nog een herinrichting van de openbare ruimte door de gemeente.

Zorgcentrum Eeckenrhode

Omschrijving (toelichting)

De exploitatiemaatschappij Eeckenrhode wenst 36 appartementen toe te voegen aan de serviceflat Eeckenrhode. Het college heeft aangegeven in principe akkoord te kunnen gaan met de uitbreiding. Een bestemmingsplan is eind 2023 in procedure gebracht en tevens is overeenstemming over een anterieure overeenkomst. Het bestemmingsplan is door de raad goedgekeurd in juni 2024 en is inmiddels onherroepelijk. De omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend en de start bouw is voorzien voor eind 2026.

Molenstraat 9-11

Omschrijving (toelichting)

Het bestemmingsplan is vastgesteld, de omgevingsvergunning is verleend, de bouw heeft in 2025 plaatsgevonden en de meeste woningen zijn eind 2025 opgeleverd. In de eerste helft van 2026 worden de laatste woningen aan de Molenstraat opgeleverd.

Raadhuisstraat 28

Omschrijving (toelichting)

Op het achterterrein van de Aalstermolen zijn 16 kleine woningen (ca 50m²) gerealiseerd. Aan de voorzijde van de Raadhuisstraat worden in 2026 nog twee grondgebonden woningen gerealiseerd.

De Keizer - Locatie Ligtfoot Waalre

Omschrijving (toelichting)

In 2023 is, na de oplevering van de woningen, de openbare ruimte van het plan De Keizer ingericht en overgedragen naar de gemeente. In 2026 zal nog een kleine (her)inrichting van de openbare ruimte tussen de plannen De Keizer en Locatie Ligtfoot plaatsvinden, waaronder herinrichting van de WADI als onderdeel van het project herinrichting Gestelsestraat.

Hoek Burgemeester Mollaan en Primulalaan (De Verbinding)

Op de hoek Burgemeester Mollaan - Primulalaan is op de plaats van een bedrijfsverzamelgebouw een nieuw woningbouwplan voor ruim 100 woningen gepland. Het project zit in de initiatieffase. In 2026 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 in augustus 2025 is het conceptverzoek voor realisatie van circa 500 meergezinswoningen (1-2 persoonshuishoudens) en een logiesgebouw met circa 200 eenheden ingediend, zowel reguliere huurwoningen als in de vorm van shortstay. In december 2025 is dit conceptverzoek, High Tech Campus Waalre, goedgekeurd door het college, waarna de intentieovereenkomst is getekend. De planning is om medio 2026 een anterieure overeenkomst ondertekend te hebben en om in 2026/2027 een wijziging Omgevingsplan te doorlopen. Deze wijziging is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De start bouw is gepland in 2027/2028.

Molenstraat 5

Op de locatie Molenstraat 5 is het voormalige bedrijfsgebouw gesloopt. Hier wordt een woonzorg complex voor 24 zorgwoningen met volledig pakket thuis gerealiseerd. De vergunning is verleend en de start bouw is voorzien in 2026.

Wolders Eik (Willibrorduslaan 133-137b)

Op de locatie van het voormalig transportbedrijf is woningbouw in ontwikkeling, genaamd Wolders Eik; een kleinschalig project van 23 woningen in een combinatie van vrijstaande, rijwoningen en beneden-bovenwoningen waarbij het Stationskoffiehuis behouden blijft. De omgevingsvergunning wordt in Q1 2026 verleend. De start bouw is voorzien na de zomer van 2026.

3. Risico's van grondeigendom

De risicobuffer voor actieve grondexploitaties

Omschrijving (toelichting)

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 € 943.581. 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

Omschrijving (toelichting)

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 complexen per 31 december 2025 worden gemuteerd in de voorziening.

De grondexploitatie Trolliuslaan is geactualiseerd naar een geraamd (verwacht) negatief berekend resultaat van € 250.669 op netto contante waarde. De verliesvoorziening voor dit project bedraagt begin 2025 € 172.299 en wordt bij de jaarrekening 2025 verhoogd met € 78.370 naar het geactualiseerde verwachte verlies per 31-12-2025.

De stand van de voorziening verliezen bouwgrondexploitatie bedraagt per 31-12-2025 € 250.669 een verlaging ten opzichte van de jaarrekening 2024 in verband met de sluiting van het grondexploitatiecomplex De Bleeck.

Afsluiting grondexploitatie

Grondexploitatie complex de Bleeck is per 31-12-2025 afgesloten. Nog niet alle werkzaamheden zijn geheel afgerond en er is nog tot 18-4-2028 de mogelijkheid op planschade/ nadeelcompensatie. De raming van de kosten van deze werkzaamheden en planschade zijn wel meegenomen in de afsluiting van de grondexploitatie en komt daarmee uit op een verlies van € 99.094 (31-12-2025). Dit is een beter resultaat dan verwacht. Bij opening aan begin van het jaar werd een verlies verwacht van € 159.782 op eindwaarde.

