



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 controle en beheersing, alsmede de kaders van het grondbeleid.

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 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 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 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

Omschrijving (toelichting)

In november 2014 heeft de raad de volgende beleidsnota's vastgesteld:

- Nota Kostenverhaal,
- Beleidsnota Rood-met-groen en
- Beleidsnotitie Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium.

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

- Fonds Sociale Woningbouw
- Regio fonds (fonds Ruimtelijke Ontwikkelingen)
- Lokaal fonds (fonds Bovenwijkse Voorzieningen)
- Fonds Landschappelijke kwaliteit (ihkv kwaliteitstoelage 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 kostenverhaalsregeling en een regeling over financiële bijdragen. In 2024 wordt het programma Kostenverhaal en financiële bijdragen geactualiseerd en aangepast aan de nieuwe wetgeving. In dit programma worden de tarieven opnieuw bepaald, de effecten van nieuwe regelgeving zijn verwerkt en er wordt inzicht gegeven in voorzienbare ontwikkelingen en programmering. Eveneens wordt hier de wijze van kostenverhaal vastgelegd en wordt er ingegaan op nieuw te vormen bestemmingsreserves die direct in relatie staan tot dit programma.

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.

Nota Kostenverhaal: Nota waarin het gemeentelijk beleid is verwoord met betrekking tot bovenwijkse investeringen, investeringen die voor meerdere ontwikkelingslocaties profijtelijk zijn. Hierin geeft de gemeente toepassing aan de wettelijke mogelijkheden voor kostenverhaal van bovenwijkse investeringen en wordt een actueel overzicht gegeven om welke investeringen het gaat en welke ontwikkelingslocaties een bijdrage in de kosten moeten leveren.

Fonds 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 het fonds sociale woningbouw.

Regio fonds (fonds Ruimtelijke Ontwikkelingen): Dit is een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling voor gemeente overstijgende voorzieningen, waarvoor vanuit de regio een bijdrage wordt gevraagd. Het betreft bijvoorbeeld sociaal culturele of recreatieve voorzieningen waarvan inwoners en ondernemers in de gehele regio profijt hebben.

Lokaal fonds (fonds Bovenwijkse Voorzieningen): Dit is een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling voor investeringsprojecten op lokaal niveau, die bijdragen aan de kwaliteit van wonen, werken, leven en recreëren in Waalre en waarvan inwoners en ondernemers in de hele gemeente profijt hebben.

Fonds 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 dit fonds 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 gemaakt 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., Brabantia-terrein, 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 wordt ook gestart met de ontwikkeling van Ekenrooi-zuid.

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 2024-2033 is opgenomen in de tabel.

Bouwprogramma 2024-2033

Voor de korte en middellange termijn (tot 2032) 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 2024-2033											
Jaar van oplevering	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal
Gemeente	28	11	71	48	50	330	50	75	150	0	813
Particuliere projecten (groot)	76	82	100	170	165	55	150	15	0	0	813
Particuliere projecten (klein)	4	9	7	10	3	0	0	0	0	0	33
Projecten nog niet in ontwikkeling	0	0	0	0	0	10	10	10	10	100	140
TOTAAL	108	102	178	228	218	395	210	100	160	100	1799
<i>Procentueel</i>	6%	6%	10%	13%	12%	22%	12%	6%	9%	6%	100%

Bouwgronden in exploitatie (BIE)

Omschrijving (toelichting)

De gemeente is nog in de initiatief- en haalbaarheidsfase voor de herontwikkelingen in centrum Aalst. Wanneer zich in 2024/2025 concrete initiatieven aandienen in het centrum zal dan ook nader onderzocht worden of, en zo ja, voor welk projectgebied van centrum Aalst een grondexploitatie moet worden geopend.

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 grondexploitatie	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Kosteninflatie (GWW)	4,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,0%
Overige kosteninflatie	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
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%

Cijfers begroting 2025 t/m begroting 2028 komen uit de begroting 2025.

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 1%. Inflatieparameters zijn trendcijfers die kijken naar de toekomst en zijn in 2024 (vooruitlopend op 2025 e.v.) nog ongewijzigd. Deze zijn behoudend, volgens het voorzichtigheidsprincipe, bepaald. De rekenparameters hebben betrekking op de ramingen gedurende de resterende looptijd. Voor het merendeel van de lopende grondexploitatie zijn al uitgifteprijsen met de kopende partij overeengekomen, tegen een marktconforme prijs op moment van verkoop. Rekening houden met een opbrengststijging is in die situatie niet opportuun. Daarnaast geldt dat met de jaarrekening 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) dat aansluit bij het lopende jaar.

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 grondexploitatie zijn hierin opgenomen.

Tussentijdse (verwachte) winstneming grondexploitatie in 2024

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

Door toepassing van bovengeschetste methode is de verwachting dat circa € 40.000 tussentijdse winst kan worden genomen in 2024 uit één actieve grondexploitatie(s).

Actieve grondexploitatie in 2024	Verwachte winstprognose bij opening 2024 (A)	Verwachte (Tussentijdse) winstneming in 2024 (B)	Correctie winstneming (C)	Mutatie actualiseren Grex (D)	Verwachte winstprognose nieuw jaarrekening 2024 E(=A-B-C+D)
Waalre Noord Fase 1 & 2	865.499	41.764	-	-196.471	627.264
De Bleeck	-156.203	-	-	-6.401	-162.604
Trolliuslaan e.o.	-188.037	-	-	-1.633	-189.670
Hoeveland	-40.630	-	-	-326	-40.956
Totaal	480.629	41.764	-	-204.831	234.034

Mutaties actieve grondexploitaties in 2024

Bovenstaande tabel geeft de financiële effecten weer van de actualisatieslag van de actieve grondexploitaties medio 2024. 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 geprognostiseerde looptijd, bij afsluiten.

Voor de grondexploitatie Waalre Noord is sprake van een verslechtering van het resultaat doordat het stedenbouwkundigplan in de afgelopen periode is gewijzigd (onder meer toevoegen sociale huurwoningen). Hierdoor worden de kosten voor het bouw- en woonrijp maken op basis van de huidige raming hoger ingeschat. Eveneens wordt de grondexploitatie met +1 jaar verlengd. Dit resulteert in extra apparaatskosten van het gemeentelijk apparaat, extra kostenstijging doordat de fasering van de grondexploitatie is gewijzigd en algeheel extra toerekenbare rentelasten, conform richtlijnen van de BBV.

Onderstaande tabel toont de geraamde nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten in de resterende exploitatieperiode (de periode vanaf 1 januari 2024).

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 € 0,39 mln. aan te verwachte kostenstijging en circa € 0,16 mln. aan rentelasten. In de nog te realiseren opbrengsten wordt eveneens rekening gehouden met circa € 0,05 mln. aan nog te realiseren renteopbrengsten.

Actieve grondexploitatie	Nog te maken kosten	Nog te realis. Opbrengsten
in 2024	na 1-1-2024	na 1-1-2024
Waalre Noord Fase 1 & 2	7.579.022	13.520.441
Eikenlaan/Berkenlaan	-	-
De Bleeck	129.863	-
Trolliuslaan e.o.	133.797	223.202
Hoeveland	2.116	-
Totaal	7.844.798	13.743.643

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 wordt verwacht in 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 2024 zijn het Beeldkwaliteitsplan (BKP) en het Bestemmingsplan en onherroepelijk geworden en zijn tevens de afspraken met ontwikkelaars vastgelegd. Bouwrijp maken van het plangebied is voorzien voor de eerste helft van 2025.

De Bleeck 1 (complex 70)

Omschrijving (toelichting)

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. In 2024 is de bouw gestart, oplevering naar verwachting begin 2025.

Trolliuslaan (complex 71)

Omschrijving (toelichting)

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 bouw van 1 particuliere woning aan de Klaprooslaan is afgerond. De bouw van de 18 appartementen is in 2024 gestart en in het najaar van 2024 voltooid. In 2025 zullen de laatste werkzaamheden in de openbare ruimte worden afgerond.

Gezondheidscentrum Hoeveland (complex 72)

Omschrijving (toelichting)

Begin 2019 heeft de gemeenteraad de locatie naast sporthal Hoeveland aan de Mr. Slootsweg aangewezen voor een nieuwe Gezondheidscentrum met huisartsen, apotheek en fysiotherapeut. In 2022 is het gezondheidscentrum opgeleverd en in gebruik genomen. Na oplevering is gestart met de aanleg van de openbare ruimte en is de nieuwe speelvoorziening geplaatst. Aanleg van het openbaar groen is in 2024 afgerond, de grondexploitatie wordt gesloten in 2024.

Boekwaardeverloop

Onderstaande tabel presenteert de prognose van de ontwikkeling van de verwachte boekwaarde voor het lopende boekjaar 2024 (de periode van 1-1-2024 tot en met 31-12-2024) voor de actieve grondexploitaties. De verwachting is dat in 2024 voor zo'n € 1,05 mln aan kosten worden gemaakt en circa € 0,75 mln. aan (grond)opbrengsten en exploitatiebijdragen worden gerealiseerd. De gemeente heeft per 31-12-2024 dan nog een saldo van € 5,9 mln. aan netto-investeringen terug te verdienen.

Projectnaam	Boekwaarde opening 2024 (A)	(Verwachte) Mutaties kosten '24 (B)	(Verwachte) Mutaties opbrengsten '24 (C)	(Verwachte) Boekwaarde jaarrekening 2024 (D = A+B-C)
Waalre Noord Fase 1 & 2	5.272.694	910.720	520.875	5.662.537
Eikenlaan/Berkenlaan	-	-	-	-
De Bleeck	32.742	72.374	-	105.116
Trolliuslaan e.o.	279.589	78.799	223.202	135.186
Hoeveland	38.839	2.246	-	41.085
Totaal	5.623.864	1.064.139	744.077	5.943.924

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 1-1-2024 actief zijnde grondexploitaties zijn de volgende verwachte eindresultaten (zie kolom C in onderstaande tabel) berekend:

Projectnaam	Resultaat (A= B+C)	Tussentijdse winstneming t/m 2023 (B)	(Tussentijdse) winstneming (C)	NCW per 1-1-2024	2024	2025	2026	2027
Waalre Noord Fase 1 & 2	1.320.554	702.476	-	618.078				669.028
De Bleek	-156.290	-	-	-156.290		- 162.604		
Trolliuslaan e.o.	-182.305	-	-	-182.305		- 189.670		
Hoeland	-40.279	-	-	-40.279	- 41.085			
Totaal	941.680	702.476	-	239.204	- 41.085	- 352.274	-	669.028

Omschrijving (toelichting)

Als alle nog lopende grondexploitaties gerealiseerd zijn, dan verwacht de gemeente € 0,95 mln winst gerealiseerd te hebben (kolom A), waarvan tot en met 31-12-2023 reeds € 0,7 mln winst is genomen. De nog te realiseren winst na 1-1-2024 bedraagt € 0,24 mln (kolom D). Op de negatieve cijfers in de kolom 'NCW' bij De Bleek, Trolliuslaan en Hoeland 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 1-1-2024. 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 Bleek:

Boekwaarde

De boekwaarde is het saldo van alle gerealiseerde uitgaven en ontvangsten op een bepaald moment. Per 1-1-2024 is de boekwaarde van project de Bleek € 32.742. In 2024 worden in totaal voor de Bleek € 72.374 aan uitgaven verwacht en voor € 0 ontvangsten. Daarmee wordt de (verwachte) boekwaarde per 31-12-2024 € 32.742 + € 72.374 (verwachte uitgaven 2024) = € 105.116 -/- € 0 (verwachte ontvangsten 2024) = € 105.116.

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

Eindwaarde

Voor project de Bleek verwachten we nog € 57.488 aan uitgaven te gaan realiseren na 31-12-2024. Daarnaast verwachten we nog € 0 aan inkomsten te gaan realiseren. De eindwaarde van project de Bleek kunnen we hiermee berekenen:

€ 0 (verwachte inkomsten na 31-12-2024) -/- € 105.116 (verwachte boekwaarde) -/- € 57.488 (verwachte uitgaven na 31-12-2024) = € -/- 162.604

Netto contante waarde (NCW)

De NCW is de eindwaarde van een project welke is teruggerekend naar het huidige prijspeil 1-1-2024. Voor de Bleek is de (verwachte) eindwaarde van het project berekend op -/- € 162.604 per 31-12-2025. Om de eindwaarde terug te kunnen rekenen naar het huidige prijspeil per 1-1-2024 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)
 -/- € 162.604 / (1+0.02)² = -/- € 156.290

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	-		Voorlopig
2022	49.500	Te betalen	Voorlopig
2023	71.540	Te betalen	Voorlopig
2024	71.772	Te betalen	Voorlopig

Omschrijving (toelichting)

De voorlopige aanslag 2024 is door de Belastingdienst opgelegd op basis van een inschatting uit het verleden. Na afloop van boekjaar 2024 wordt door de gemeente een voorlopige aangifte berekend voor 2024 en de uitkomst daarvan wordt uiteindelijk in de jaarstukken 2024 opgenomen.

Nieuwe grondexploitaties

Omschrijving (toelichting)

Er worden in boekjaar 2024 geen nieuwe grondexploitaties geopend. Naar verwachting zal in 2025 / 2026 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

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 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

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). De inzet hiervan loopt eind 2024 af. In 2023-2024 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 plan met verkaveling gereed en worden de benodigde RO-procedures doorlopen.

Ekenrooi Zuid

Omschrijving (toelichting)

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. Ekenrooi Zuid zal na fase 3 van Waalre-Noord in ontwikkeling worden genomen. In 2025 wordt gestart met verkenningen.

Boerenbondterrein

Omschrijving (toelichting)

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. Een verkenning voor een andere permanente invulling van het voormalige Boerenbondterrein is gaande.

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 2025.

Grond-voorraad	Kern	Sectie-nummer	Opp. m2	Boekwaarde per 31-12-2023	Boekwaarde per m2	Verwachte marktwaarde per 1-1-2024	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 9 percelen in pacht uit te geven, in totaal ruim 15 ha.

De regionale pachtnorm voor 2025 is € 1031/ ha. Ter vergelijking, de pachtnorm in 2024 was in Waalre € 750 / ha. In totaal wordt er ca € 15.000 aan pachtinkomsten verwacht in 2025.

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 gronden in 2025 zijn geraamd op circa € 16.000.

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. Jaarlijks wordt, op grond van ervaringen uit het verleden, een gemiddelde opbrengst van € 10.000 begroot voor 2025.

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.

Brabantiaterrein

Omschrijving (toelichting)

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 116 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. Plan is onherroepelijk en dus kan tot uitvoering worden overgegaan.

Molenstraat/Dreefstraat

Omschrijving (toelichting)

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

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. Een BOPA kan dan naar verwachting eind 2024 in procedure worden gebracht.

Gestelsestraat 45

Omschrijving (toelichting)

Op de locatie Gestelsestraat 45 was een pand voor een tandheelkundige praktijk gevestigd. Voor het plan om dit pand te transformeren naar een complex met 7 appartementen is in 2023 een omgevingsvergunning verleend. De bouw is begin 2024 gestart. Oplevering is voorzien in het najaar van 2024.

Frederik Hendrikstraat/Gebiedsvisie de Pracht en omgeving.

Omschrijving (toelichting)

Op het zuidelijk deel van de locatie gaat woningstichting 'Thuis 26 sociale huurappartementen (WoonST) realiseren. De bestemmingsplanprocedure voor de realisatie van 26 appartementen is afgerond en de vergunning wordt nog in 2024 aangevraagd. In 2025 start de realisatie.

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. Start bouw is voorzien voor eind 2026.

Molenstraat 9-11

Omschrijving (toelichting)

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

Eindhovenseweg 29

Omschrijving (toelichting)

Voor het perceel van het voormalig restaurant De Meiboom aan de Eindhovenseweg 29 is een plan ontwikkeld voor de realisatie van een complex van 14 appartementen. Het bestemmingsplan is in 2022 vastgesteld en de omgevingsvergunning is in 2023 verleend. In het najaar van 2023 is de bouw gestart. Realisatie is eind 2024 voorzien.

Eindhovenseweg 54-56

Omschrijving (toelichting)

Op de locatie Eindhovenseweg 54-56 stonden twee panden met op de begane grond commerciële ruimte en op de verdiepingen 2 woningen. In 2018 is het pand Eindhovenseweg 54 afgebrand. In 2023 is de omgevingsvergunning verleend voor de

realisatie van een pand met 6 appartementen. In het najaar van 2023 zijn de panden gesloopt. Medio eerste kwartaal 2025 is de oplevering voorzien.

Brederode 1

Omschrijving (toelichting)

De commerciële ruimte op de begane grond van appartementencomplex Brederode staat al sinds de realisatie (grotendeels) leeg. Daarom is deze commerciële ruimte getransformeerd in 10 appartementen in de middeldure huur. De omgevingsvergunning is eind 2022 hiervoor verleend en 8 woningen zijn in 2023 opgeleverd. De overige woningen worden gerealiseerd na vertrek van een huidig exploitant.

Raadhuisstraat 28

Omschrijving (toelichting)

Op het achterterrein van de Aalstermolen is de bouw van 16 kleine woningen (ca 50m²) voorzien. De omgevingsvergunning is verleend en verwacht wordt dat de bouw nog in 2024 wordt afgerond. Aan de voorzijde van de Raadhuisstraat komen 2 grondgebonden woningen op de plek van het inmiddels gesloopte winkelpand. Realisatie hiervan is voorzien in 2025.

Willibrorduslaan 133-137B

Omschrijving (toelichting)

Op de locatie Willibrorduslaan 133-137b is het terrein van het voormalige transportbedrijf Verhoeven gelegen, het Stationskoffiehuis en een tweekapper. Voor deze locatie is een plan om alle panden en opstallen, exclusief het Stationskoffiehuis, te slopen en er 17 grondgebonden woningen te realiseren. Het Stationskoffiehuis blijft behouden. Het bestemmingsplan wordt in september 2024 behandeld in de gemeenteraad.

De Keizer

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 2025 zal nog een kleine (her)inrichting van de openbare ruimte tussen de plannen De Keizer en Locatie Ligtfoot plaatsvinden.

Locatie Ligtfoot Waalre

Omschrijving (toelichting)

In 2023 is een gedeelte van de woningen in het plan Locatie Ligtfoot opgeleverd. Het betreft de appartementen aan de Gestelsestraat en de grondgebonden huurwoningen in het plan. Oplevering van de andere grondgebonden koopwoningen is in het eerste kwartaal van 2024 geweest.

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 € 1.378.872 Dit bedrag is dan ook opgenomen in het benodigde 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 2024 € 370.705. 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, de Bleeck en Hoeveland per 31 december 2024 worden gemuteerd in de voorziening.

De grondexploitatie Hoeveland is geactualiseerd naar een geraamd (verwacht) negatief berekend resultaat van € 40.279 op eindwaarde (31-12-2024). De verliesvoorziening voor dit project bedraagt per 1-1-2024 € 39.833 en wordt bij de jaarrekening 2024 dus naar verwachting licht verhoogd.

De grondexploitatie Trolliuslaan is geactualiseerd naar een geraamd (verwacht) negatief berekend resultaat van € 182.305 op eindwaarde (31-12-2024). De verliesvoorziening voor dit project bedraagt per 1-1-2024 € 180.735 en wordt bij de jaarrekening 2024 dus naar verwachting licht verhoogd.

De grondexploitatie De Bleeck is geactualiseerd naar een geraamd negatief berekend resultaat van € 156.290 op eindwaarde (31-12-2024). De verliesvoorziening voor dit project bedraagt per 1-1-2023 € 150.137 en wordt bij de jaarrekening 2024 dus naar verwachting verhoogd.

