



**BIJLAGE
PARAGRAAF GRONDBELEID**

**Behoort bij
Jaarrekening 2023**

&

Financiële Positie Grondbedrijf 2024

Bijlage Paragraaf Grondbeleid (FPG 2024: Financiële Positie Grondbedrijf 2024)

Leeswijzer algemeen

In deze bijlage wordt over het grondbedrijf als geheel alsook over de afzonderlijke grondexploitaties verantwoording afgelegd over het afgelopen jaar en tevens inzicht geboden in de prognose voor de toekomst.

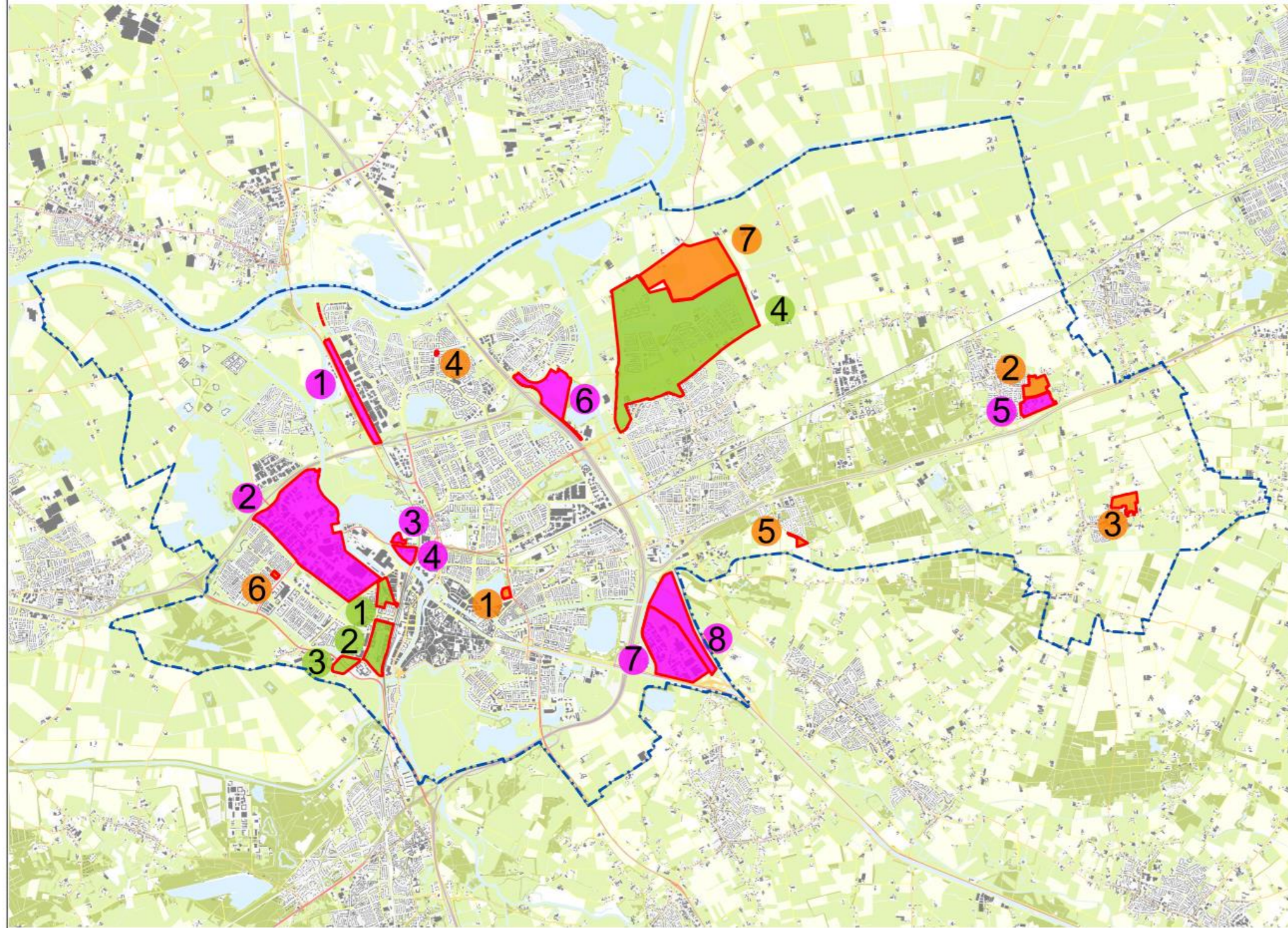
De verantwoording is op een vergelijkbare manier als vorig jaar opgebouwd. Met deze opbouw en indeling wordt een verdergaande verbetering van de informatievoorziening over het grondbedrijf nagestreefd, en wordt tevens een betere aansluiting met de wettelijke verplichtingen die vanuit de BBV ons opgelegd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

Opbouw en indeling bijlage

Op hoofdlijnen kent deze bijlage drie onderdelen:

- a. Een overzichtskaart van alle projecten c.q. grondexploitaties (BIE's)
- b. De resultaten van het grondbedrijf als geheel uitgesplitst in een verantwoording over het afgelopen jaar en ook een prognose voor de toekomst (op basis van geactualiseerde grondexploitaties)
- c. Per afzonderlijke grondexploitatie een verantwoording over het afgelopen jaar (programmatisch en financieel) inclusief een toelichting op de significante afwijkingen, en ook een actuele prognose voor de toekomst.

A. Overzichtskaart gemeentelijke grondexploitaties



A. Gemengde terreinen

1. Boschveld
2. Paleiskwartier
3. Willemspoort
4. De Groote Wielen

B. Woningbouw

1. Brabantbad
2. Pelgrimsche Hoeve
3. Vinkelse Slagen
4. Gaasterland
5. Maliskampsestraat 53
6. Jan Olieslagersstraat
7. Noordoosthoek

C. Bedrijventerreinen

1. Treurenburg
2. De Rietvelden
3. Kop van het Ertveld
4. Ertveld- Zuid
5. Terp
6. Empel Zuid Rosmalenseplas
7. De Brand
9. De Brand II

--- Gemeentegrens

B. Resultaten grondbedrijf als geheel

Paragraaf Grondbeleid	
A	
Verantwoording 1-1	
B1	B5
B2	B6
B3	B7
B4	B8

A. Parameters

In dit onderdeel worden de parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging vermeld die voor de verantwoording en prognose zijn gehanteerd.

B. Verantwoording 2023

B.1. Raming versus gerealiseerd 2023

In deze tabel wordt uitgesplitst naar hoofdkostensoort de raming en werkelijke uitgaven en inkomsten voor 2023 verantwoord.

B.2. Resultaten grondexploitaties

In deze tabel is samenvattend weergegeven wat met de huidige boekwaarde en de verwachte opbrengsten en uitgaven het eindresultaat is na realisatie van alle grondexploitaties. Om de resultaten van alle grondexploitaties onderling vergelijkbaar te maken is ook het saldo per 01-01-2024 bepaald (startwaarde).

B.3. Complexen uitgesplitst naar tekortplannen en grondexploitaties met een winstprognose.

In deze tabel is een samenvatting opgenomen van het verwachte resultaat van alle grondexploitaties wanneer deze zijn afgerond. Voor de tekort plannen is een verliesvoorziening getroffen. Voor de winstplannen is de verwachte winst vermeld. Deze zullen tussentijds dan wel op het einde van de exploitatieperiode worden overgeboekt

naar de algemene reserve van het grondbedrijf.

B.4. Reserve en weerstandsvermogen

De algemene reserve van het grondbedrijf is mede bedoeld om de risico's van het grondbedrijf te kunnen opvangen. Inzicht wordt gegeven in de huidige stand van de algemene reserve en het benodigde weerstandsvermogen (= minimale hoogte van de algemene reserve grondbedrijf).

B.5. Programma

In deze tabel wordt het gerealiseerde programma afgezet tegen datgene wat geprognosticeerd was voor alle grondexploitaties uitgesplitst naar woningbouw en bedrijven.

B.6. Kostenverhaalsprojecten

In deze tabel is een samenvatting opgenomen van het resultaat van alle kostenverhaalsprojecten.

B.7. Materieel Vast Actief (MVA)

In deze tabel is een samenvatting opgenomen van het resultaat van alle materiaal vaste activa.

B.8. Waardering Materieel Vast Actief (MVA)

De MVA zijn uitgesplitst naar zogenaamde warme gronden en overige gronden conform de vereiste van de BBV. Warme gronden zijn gronden die binnen afzienbare tijd tot ontwikkeling gebracht als woningbouwplan. Deze gronden mogen gewaardeerd worden tegen de waarde van de toekomstige bestemming als woningbouwplan.

Paragraaf Grondbeleid 2023

Parameters

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

Verantwoording 2023

Bouwgronden in Exploitatie

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 16.415	€ 10.205	↓
Plankosten	€ 4.905	€ 2.920	↓
Overige excl. winstneming	€ 2.330	€ 870	↓
Kosten	€ 23.650	€ 13.995	↓
Woningbouw	€ 14.350	€ 16.965	↑
Bedrijventerrein	€ 4.085	€ 4.410	=
Overige opbrengsten	€ 140	€ 1.265	↑
Opbrengsten	€ 18.575	€ 22.640	↑
Saldo	€ 5.075	€ 8.645	↑

Resultaten bouwgronden in exploitatie

x 1000	31-12-2022	31-12-2023	
Boekwaarde	€ 74.400	€ 65.100	↑
Nog te realiseren kosten	€ 247.700	€ 242.100	=
Nog te realiseren opbrengsten	€ 334.600	€ 314.600	=
Saldo op eindwaarde	€ 11.900	€ 5.300	↓
Saldo op startwaarde	€ 10.300	€ 4.600	↓

Positieve resultaten en tekorten bouwgronden in exploitatie

x 1000	31-12-2022	31-12-2023	
Verliesvoorziening eindwaarde	€ 17.300	€ 16.600	=
Positief resultaat eindwaarde	€ 29.200	€ 21.900	↓

Stand algemene reserve grondbedrijf

x 1000	31-12-2022	31-12-2023	
Benodigde reserve	€ 5.000	€ 49.650	↑
Algemene reserve	€ 35.200	€ 39.400	↑

Verkopen bouwgronden in exploitatie

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	445	393	↓
Bedrijventerrein	21.479 m2	20.102 m2	=
Overige opbrengsten	5.169 m2	7.217 m2	↑

Kostenverhaal

x 1000	Gerealiseerd
Boekwaarde per 01-01-2023	€ 268
Saldo kosten 2023	€ 2.565
Saldo opbrengsten 2023	€ 1.181
Resultaat 2023	€ 393
Boekwaarde per 31-12-2023	€ 723

Waardering MVA

x 1000	Boekwaarde	ha	€/m ²
Warme gronden	€ 36.618	73 ha	€ 50
Voorraad	€ 19.300	372 ha	€ 5
Totaal	€ 55.918	445 ha	€ 13

C. Prognose grondbedrijf als geheel

Paragraaf Grondbeleid	
Prognose	
C1	C4
C2	C5
C3	C6

C.1. Ontwikkeling weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen kan gezien worden als het bedrag wat nodig is om de risico's van het grondbedrijf op te vangen. Dit bedrag zou minimaal in de algemene reserve van het grondbedrijf aanwezig moeten zijn. De omvang van het weerstandsvermogen laat -voor de huidige plannen- een dalende lijn zien. Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventuele nieuwe grondexploitaties die de komende jaren geopend worden.

C.2. Prognose winstnemingen

In deze grafiek is te zien wat de hoogte van de verwachte tussentijdse winstnemingen is van de grondexploitaties. Deze winstnemingen komen ten gunste van de algemene reserve grondbedrijf.

C.3. Toevoeging aan reserve Bovenwijken

In deze staafgrafiek is af te lezen wat naar verwachting de dotatie is vanuit de gemeentelijke grondexploitaties aan de reserve bovenwijkse voorzieningen.

C.4. Prognose kosten en opbrengsten gezamenlijke grondexploitaties

In deze lijngrafiek valt af te lezen wat de verwachte investeringen en opbrengsten binnen de gezamenlijke grondexploitaties is. Zonder toevoeging van nieuwe grondexploitaties nemen de kosten en opbrengsten af tot nihil op het moment dat alle grondexploitaties afgesloten zijn (2034).

C.5. Prognose uitgifte woningbouw

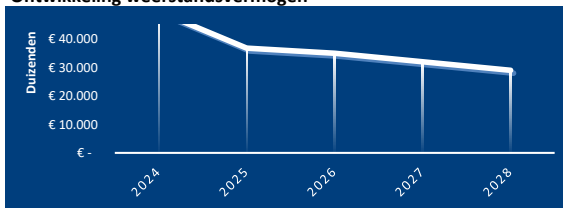
In deze tabel wordt de verwachte uitgifte aan bouwkavels voor woningen inzichtelijk gemaakt. Hierbij is een uitsplitsing gemaakt naar de sociale sector (sociale huur en koop), de klasse middelduur (huur en beleggers) en dure woningen.

C.6. Prognose uitgifte bedrijventerreinen

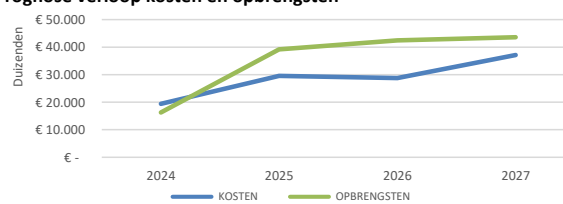
In deze tabel is een prognose van de verwachte uitgifte aan bedrijventerreinen opgenomen. De verwachte uitgifte van gemiddeld 3,0 ha per jaar inclusief de verwachte uitgifte van bedrijfskavels op basis van de reserveringen en grondaanbiedingen (voor 2024 en 2025) vormen hiervoor het uitgangspunt.

Prognose

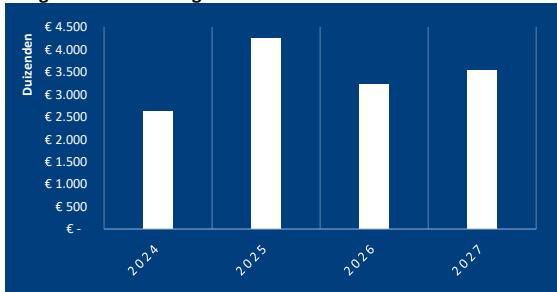
Ontwikkeling weerstandsvermogen



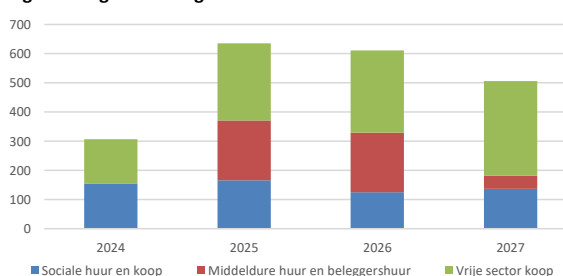
Prognose verloop kosten en opbrengsten



Prognose winstneming



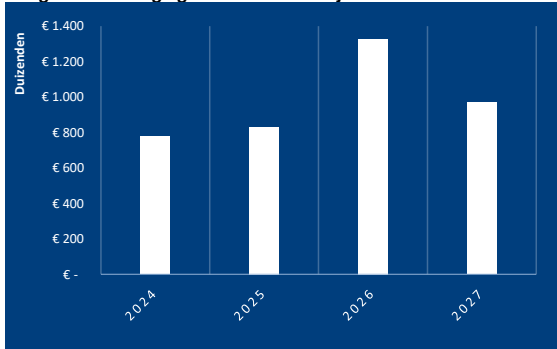
Prognose uitgifte woningbouw



x 1000	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	€ 2.600	€ 4.200	€ 3.200	€ 3.500	€ 8.500	€ 22.000

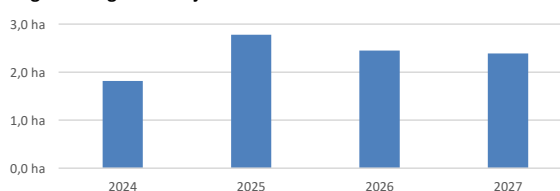
	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Sociale huur & sociale koop	155	166	125	136	728	1.311
Middeldure huur & beleggershuur	-	205	205	45	316	770
Vrije sector koop	152	265	282	325	807	1.830
Totaal	307	635	611	506	1.851	3.911

Prognose toevoegingen fonds Bovenwijken



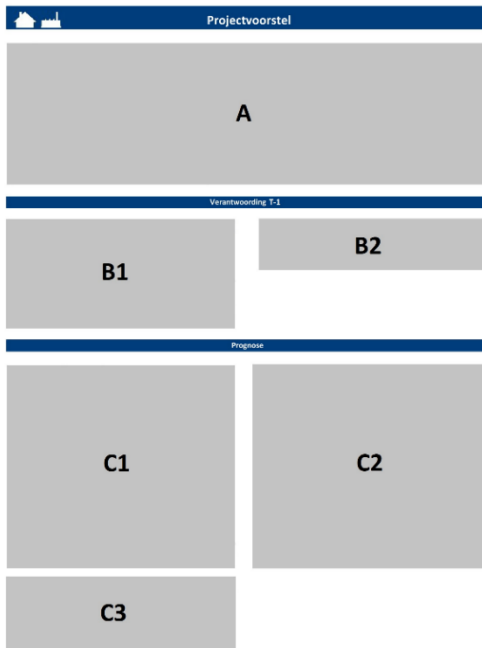
x 1000	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	€ 800	€ 800	€ 1.300	€ 1.000	€ 4.700	€ 8.600

Prognose uitgifte bedrijventerreinen



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	1,8 ha	2,8 ha	2,4 ha	2,4 ha	28,0 ha	37,4 ha

D. Resultaten afzonderlijke grondexploitaties



A. Projectbeschrijving

In de projectbeschrijving wordt ingegaan op de projectinhoud. Onder andere komen aan de orde een stukje achtergrond, de actuele stand van zaken, met welke partijen er wordt samen gewerkt en het te realiseren programma. In de linker bovenhoek wordt aangegeven over wat voor soort project het gaat:



Woningbouw



Bedrijventerrein

Rechts onderin is aangegeven wanneer het project na verwachting is afgerond (eindjaar).

B. Verantwoording 2023

In dit onderdeel wordt verantwoording afgelegd over het afgelopen jaar, door de werkelijk realisatie (uitgaven, inkomsten en programma) af te zetten tegen de eerdere prognoses. Indien er sprake is van significante afwijkingen wordt er een toelichting gegeven. De bedragen zijn weergegeven in duizenden euro's.

B.1. Hier worden per kostensoort de eerdere ramingen (vorige FPG) afgezet tegen de werkelijk uitgaven en inkomsten. Met "kleurenpijltjes" wordt aangegeven in hoeverre er sprake is van een afwijking:

- ↓ afwijking is minder dan 10%
- ↑ afwijking is groter dan 10%
- = er is geen afwijking of minder dan 10%

NVT er zijn geen ramingen of realisatiecijfers

B.2. In deze tabel wordt het gerealiseerde programma afgezet tegen datgene wat geprognosticeerd was.

C. Prognose 2024 e.v.

In dit onderdeel wordt rekening houdend met de feitelijke cijfers tot en met 31-12-2023, een prognose opgesteld voor de kosten en opbrengsten tot het einde van het project.

C.1. Prognose uitgifte kavels

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

C.2. Cashflow vanaf 2024

De toekomstige uitgaven en inkomsten zijn met een lijndiagram weergegeven. Tevens is rekening houdend met het saldo van inkomsten en uitgaven tot dit moment (boekwaarde) de toekomstige cashflow geduid.
















C.3. Prognose uitgaven en inkomsten

In deze tabel is samenvattend weergegeven wat met de huidige boekwaarde en de verwachte opbrengsten en uitgaven het eindresultaat is na realisatie van het project. Om de resultaten van alle grondexploitaties onderling vergelijkbaar te maken is ook het saldo per 01-01-2024 bepaald (startwaarde).

Om de mutaties in de voortgang van het project te kunnen doorgronden, is ook het resultaat van vorig jaar vermeld.

Indien er sprake is van een tekort, zal hiervoor een verliesvoorziening worden getroffen of wordt de verliesvoorziening aangepast naar het nieuwe saldo.

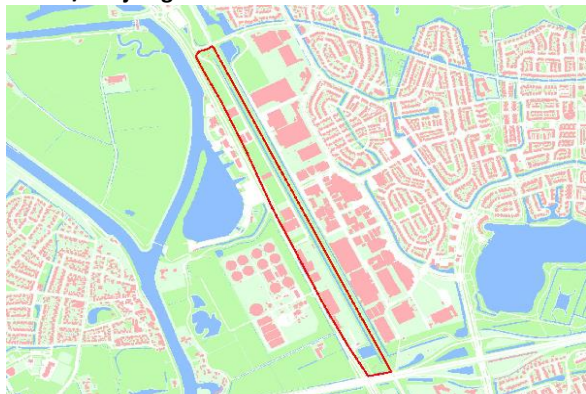
Bij projecten die naar verwachting met een positief resultaat sluiten, zal dit uiteindelijke resultaat naar de algemene reserve grondbedrijf vloeien. Op basis van de zogenaamde POC-methode, zal er in voorkomende situaties, tussentijds winst worden genomen

Nr.	Complex	
234	Empel Zuid en Rosmalense Plas	
261	Noordoosthoek	
263	Nuland Oost Pelgrimsche Hoeve	
264	Nuland Oost De Terp	
265	Vinkelse Slagen	
301	Kop van het Ertveld	
314	Paleiskwartier	
326	Boschveld	
333	Ertveld-zuid	
336	De Rietvelden	
358	Willemspoort	
359	Brabantbad	
361	Groote Wielen	
371	Maliskampsestraat 53	
450	De Brand	
452	De Brand 2e fase	
610	Chopinstraat 10	
611	Klokkenlaan 2	
613	Seringenstraat 2	
617	Jan Olieslagerstraat 3	
618	Gaasterland 10	
90	Treurenburg	



90 Treurenburg

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

In Treurenburg kunnen bedrijven gevestigd worden in de bouwnijverheid, groothandel, lichte industrie en dienstverlening in de milieucategorieën 1 tot en met 3, categorie 4 met vrijstelling.

Inmiddels zijn 9 kavels uitgegeven, waaronder een kavel van ruim 5 ha voor de afvalstoffendienst.

Eindjaar exploitatie: 2028

Verantwoording 2023

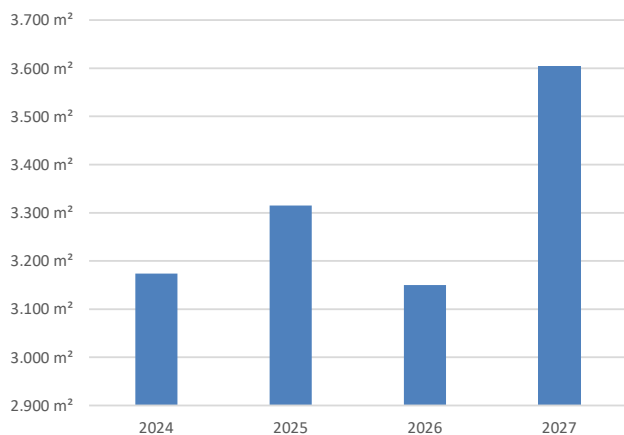
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 90	€ -	↓
Plankosten	€ 10	€ 10	=
Overige kosten	€ 40	€ 380	↑
Kosten	€ 150	€ 390	↑
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ 940	€ 660	↓
Overige opbrengsten	€ -	€ 10	↑
Opbrengsten	€ 940	€ 670	↓

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	6.296 m ²	3.122 m ²	↓
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

In 2023 is er 1 kavel verkocht. Er zijn nog 5 kavels beschikbaar (ongeveer 1,7 ha.). De afwijking van de overige kosten is het gevolg van de winstneming ten gunste van de algemene reserve van het grondbedrijf.

Prognose

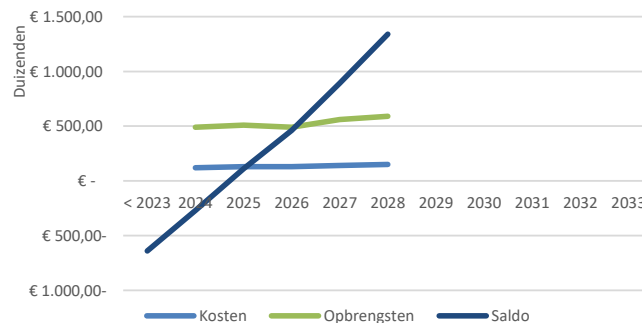
Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	3.174 m ²	3.315 m ²	3.150 m ²	3.605 m ²	3.782 m ²	17.026 m ²

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 910	€ 640
Nog te realiseren kosten	€ 690	€ 670
Nog te realiseren opbrengsten	€ 3.060	€ 2.640
Saldo op eindwaarde	€ 1.460	€ 1.340
Saldo op startwaarde	€ 1.320	€ 1.210

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 15.830	€ 120	€ 130	€ 130	€ 140	€ 150
Opbrengsten	€ 15.200	€ 490	€ 510	€ 490	€ 560	€ 590
Saldo	€ 640	€ 270	€ 110	€ 460	€ 890	€ 1.340

Bij afronding van het project wordt een positief resultaat geraamd van circa € 1,34 miljoen.



234 Empel Zuid / Rosmalense Plas

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Op het bedrijventerrein Empel-Zuid en Rosmalense Plas kunnen bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 3.2 gevestigd worden. Het totale terrein omvat 18,0 ha uitgeefbaar gebied.

Op het bedrijventerrein Empel-Zuid zijn 30 tijdelijke woningen gerealiseerd.

Eindjaar exploitatie: 2032

Verantwoording 2023

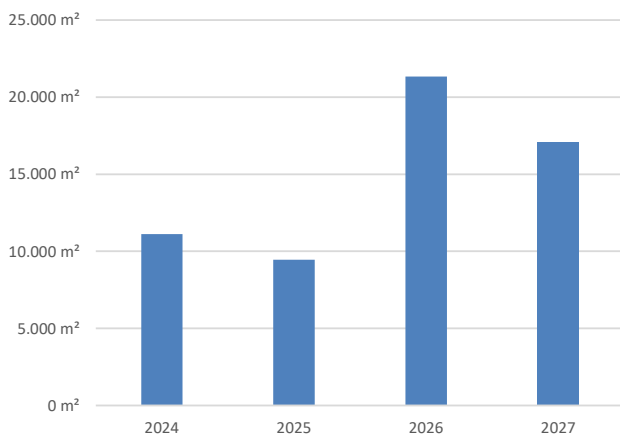
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 3.320	€ 600	↓
Plankosten	€ 180	€ 190	=
Overige kosten	€ 100	€ -	↓
Kosten	€ 3.590	€ 790	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ 3.140	€ 3.630	↑
Overige opbrengsten	€ -	€ 60	↑
Opbrengsten	€ 3.140	€ 3.690	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	15.183 m ²	16.926 m ²	↑
Overige opbrengsten	0 m ²	2.048 m ²	↑

De uitgifte van bedrijventerreinen is gebaseerd op een modelmatige uitgifte. In het verslagjaar is iets meer verkocht dan was geraamd. Gepland is dat in het jaar 2032 alles verkocht is.

Prognose

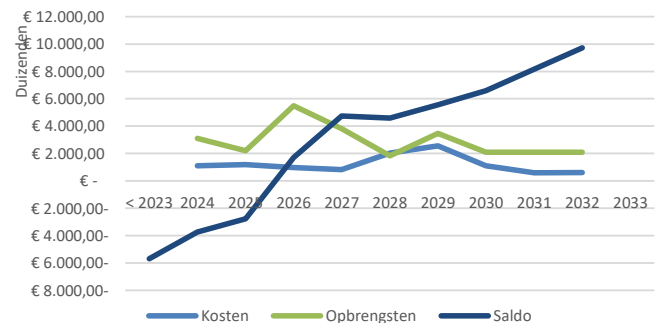
Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	11.108 m ²	9.457 m ²	21.336 m ²	17.107 m ²	57.527 m ²	116.535 m ²

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 8.590	€ 5.690
Nog te realiseren kosten	€ 9.050	€ 10.760
Nog te realiseren opbrengsten	€ 29.670	€ 26.170
Saldo op eindwaarde	€ 12.220	€ 9.720
Saldo op startwaarde	€ 10.020	€ 8.130

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 19.980	€ 1.100	€ 1.180	€ 980	€ 820	€ 6.890
Opbrengsten	€ 14.290	€ 3.110	€ 2.190	€ 5.490	€ 3.820	€ 11.570
Saldo	€ 5.690	€ 3.730	€ 2.760	€ 1.710	€ 4.730	€ 9.720

Alle kavels in Empel Zuid zijn nagenoeg verkocht. De interesse in de overige kavels van de Rosmalense Plas/Empel Zuid is groot. Het verwachte resultaat is afgenomen als gevolg van aangescherpte wet- en regelgeving op het gebied van ecologie en klimaat. Als gevolg hiervan moeten er compenserende natuurmaatregelen worden getroffen voor het bos langs de snelweg.



261 Noordoosthoek

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

De laatste fase van ontwikkeling van De Groote Wielen betreft de Noordoosthoek: De Groote Wielen Noord. Dit plan zal de komende jaren gaan voorzien in een woningbouwontwikkeling, met in totaliteit een capaciteit van circa 2.600 woningen. In het bestemmingsplan wordt, met een voorwaardelijke verplichting voor de ontsluiting/capaciteit infrastructuur, uitgegaan van maximaal 3.000 woningen. De verdeling sluit aan bij de gemeentelijke Woonvisie, dat wil zeggen 30% sociaal, 20% betaalbaar, met het streven om dit onder voorwaarden op te rekken naar 40%. Het plangebied is in handen van de gemeente waarvoor bouwclaimovereenkomsten gesloten zijn met diverse ontwikkelaars.

Eindjaar exploitatie: 2035

Verantwoording 2023

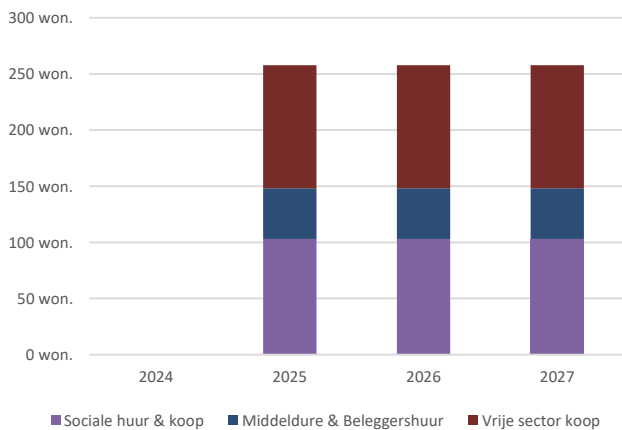
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 2.000	€ 940	↓
Plankosten	€ 2.410	€ 740	↓
Overige kosten	€ 360	€ 160	↓
Kosten	€ 4.770	€ 1.840	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ 30	€ 1.120	↑
Opbrengsten	€ 30	€ 1.120	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Op 31 januari 2023 is het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte door de gemeenteraad vastgesteld. Naast het plaatsen van de eerste flexwoningen in 2023, worden de voorbereidende werkzaamheden gecontinueerd (planuitwerking en bestekvoorbereiding), om de start van de woningbouw in 2025 mogelijk te maken.

Prognose

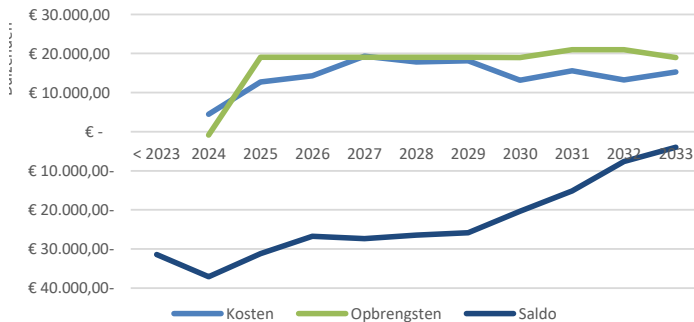
Prognose uitgifte woningbouw



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	0	258	258	258	1804	2577

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 30.690	€ 31.420
Nog te realiseren kosten	€ 162.130	€ 161.860
Nog te realiseren opbrengsten	€ 195.010	€ 193.280
Saldo op eindwaarde	€ -	€ -
Saldo op startwaarde	€ -	€ -

Verloop grondexploitatie



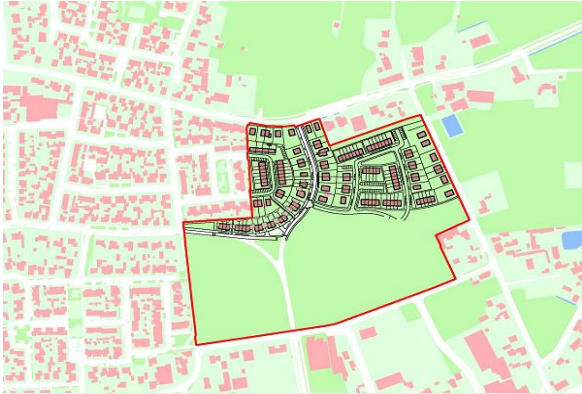
x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 47.960	€ 4.470	€ 12.700	€ 14.310	€ 19.320	€ 93.280
Opbrengsten	€ 16.540	€ 850	€ 19.040	€ 19.020	€ 19.020	€ 118.020
Saldo	€ 31.420	€ 37.090	€ 31.160	€ 26.780	€ 27.370	€ -

Voor De Groote Wielen Noord wordt uiteindelijk een sluitende grondexploitatie verwacht. In bovenstaande grafiek is het verloop van de omzet (kosten en opbrengsten) voor de eerste 10 jaar weergegeven.



263 Pelgrimsche Hoeve

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

In Nuland wordt in 5 fasen de uitbreidingswijk Pelgrimsche Hoeve gebouwd. In totaal worden hier nog circa 140 woningen gebouwd. In fase 1, 2 en 3 zijn de gronden voor het grootste deel verkocht. In 2021 is fase 4 en 5 uitgewerkt en in procedure gebracht. Uitgifte van de woningbouw kavels zal in de komende jaren plaatsvinden.

Eindjaar exploitatie: 2027

Verantwoording 2023

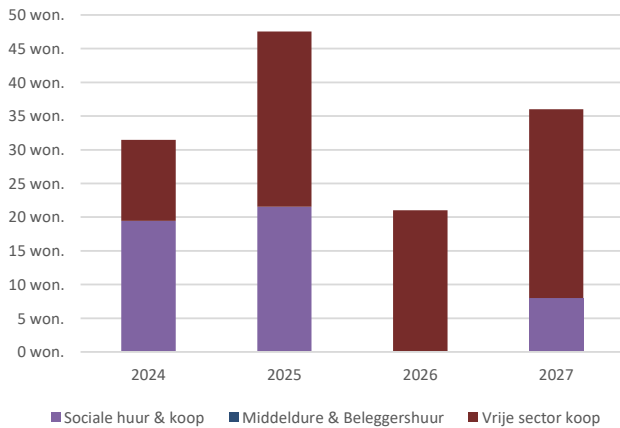
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 650	€ 480	↓
Plankosten	€ 180	€ 190	=
Overige kosten	€ 190	€ 90	↓
Kosten	€ 1.030	€ 760	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

In 2023 zijn de eerste kavels op de markt gezet en is het bouwrijp maken gestart. In december heeft de zitting van de beroepsprocedure bij de Raad van State plaatsgevonden.

Prognose

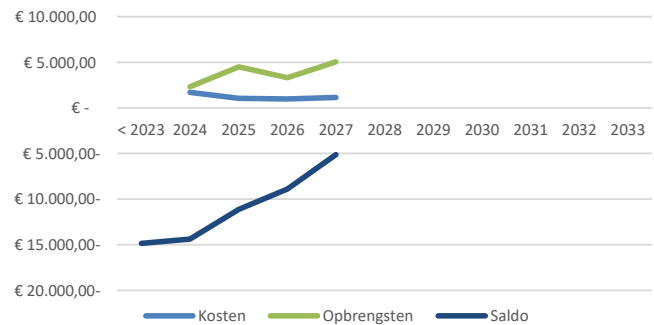
Prognose uitgifte woningbouw



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	31	48	21	36	0	136

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 14.090	€ 14.850
Nog te realiseren kosten	€ 5.750	€ 5.430
Nog te realiseren opbrengsten	€ 14.200	€ 15.160
Saldo op eindwaarde	€ 5.980-	€ 5.120-
Saldo op startwaarde	€ 5.420-	€ 4.730-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 21.500	€ 1.700	€ 1.050	€ 980	€ 1.160	
Opbrengsten	€ 6.650	€ 2.320	€ 4.490	€ 3.300	€ 5.050	
Saldo	€ 14.850-	€ 14.380-	€ 11.110-	€ 8.910-	€ 5.120-	

In 2024 wordt het bouwrijp maken afgerond en wordt de grond van een aantal kavels en de sociale huur woningen uitgegeven. Ook zal grond te koop worden gezet voor 2 CPO-groepen, waaronder 1 starters groep. Bij afronding van het project wordt een negatief resultaat geraamd van circa € 5,1 miljoen op eindwaarde. Hiervoor is reeds een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.



264 Terp

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

De Terp is een bedrijventerrein in Nuland.

Aan de rand van het plangebied resteert de mogelijkheid om enkele woonkavels te realiseren.

Eindjaar exploitatie: 2025

Verantwoording 2023

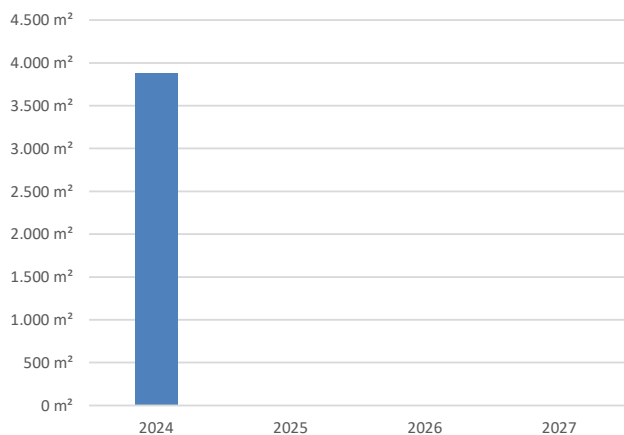
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 120	€ 60	↓
Plankosten	€ 50	€ 30	↓
Overige kosten	€ 10	€ 10	=
Kosten	€ 180	€ 100	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ 10	↑
Opbrengsten	€ -	€ 10	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

In 2023 heeft de contractvorming en sanering voor de laatste bedrijfskavel plaatsgevonden.

Prognose

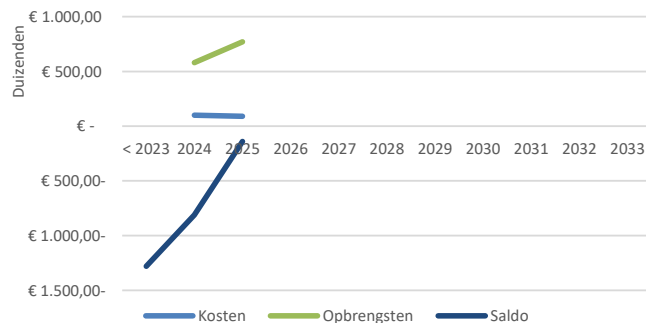
Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	3.883 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	3.883 m ²

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 1.190	€ 1.280
Nog te realiseren kosten	€ 290	€ 210
Nog te realiseren opbrengsten	€ 1.350	€ 1.350
Saldo op eindwaarde	€ 140-	€ 140-
Saldo op startwaarde	€ 130-	€ 130-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 18.790	€ 100	€ 90			
Opbrengsten	€ 17.510	€ 580	€ 770			
Saldo	€ 1.280-	€ 810-	€ 140-			

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



265 Vinkelse Slagen

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

In de Vinkelse Slagen zijn de afgelopen jaren in fase 1 gronden uitgegeven voor woningbouw. In 2020 is het bestemmingsplan voor fase 2 vastgesteld. Hierin is ruimte voor ruim 60 woningen.

Eindjaar exploitatie: 2028

Verantwoording 2023

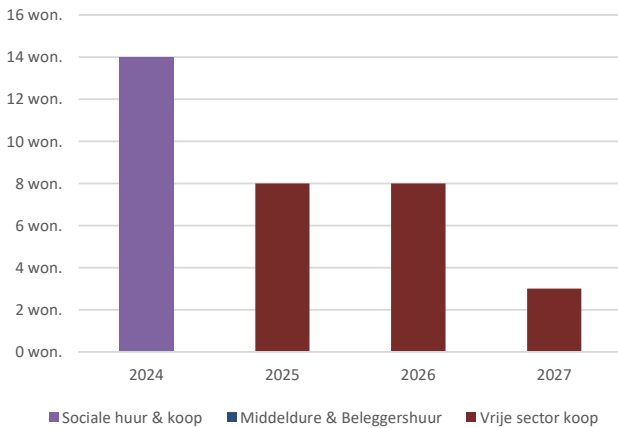
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 550	€ 170	↓
Plankosten	€ 120	€ 120	=
Overige kosten	€ 60	€ 340	↑
Kosten	€ 730	€ 640	↓
Woningbouw	€ 300	€ 1.020	↑
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ 130	↑
Opbrengsten	€ 300	€ 1.150	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	28	16	↓
Bedrijventerrein	0 m2	0 m2	NVT
Overige opbrengsten	0 m2	0 m2	NVT

In 2023 zijn de kavels voor de CPO-woningen uitgegeven. Deze waren in de grondexploitatie in 2024 gefaseerd. Dit verklaart het verschil bij de opbrengsten.

Prognose

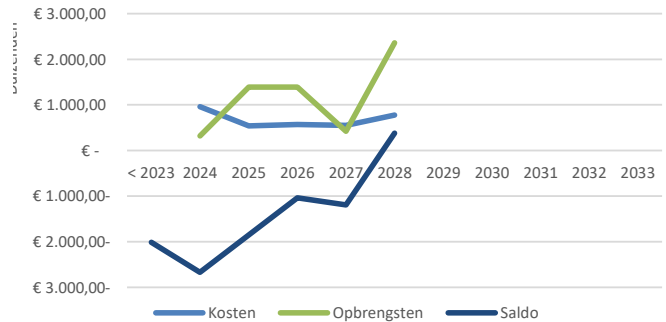
Prognose uitgifte woningbouw



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	14	8	8	3	8	41

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 2.530	€ 2.010
Nog te realiseren kosten	€ 3.770	€ 3.490
Nog te realiseren opbrengsten	€ 6.570	€ 5.870
Saldo op eindwaarde	€ 190	€ 380
Saldo op startwaarde	€ 170	€ 340

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 12.550	€ 960	€ 540	€ 570	€ 550	€ 780
Opbrengsten	€ 10.540	€ 320	€ 1.390	€ 1.390	€ 420	€ 2.360
Saldo	€ 2.010-	€ 2.670-	€ 1.850-	€ 1.040-	€ 1.190-	€ 380

In 2024 zullen naar verwachting de sociale huurwoningen en de volgende tranche vrije kavels worden uitgegeven. Fase 1 zal woonrijp gemaakt worden.

Het project zal naar verwachting in 2028 sluiten met een klein positief resultaat.



301 Kop van het Ertveld

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Kop van 't Ertveld is een bedrijventerrein gelegen aan de Ertveldplas waar bedrijvigheid in de milieucategorie 1 t/m 3 en eventueel met ontheffing milieucategorie 4 kan plaatsvinden.

Eindjaar exploitatie: 2027

Verantwoording 2023

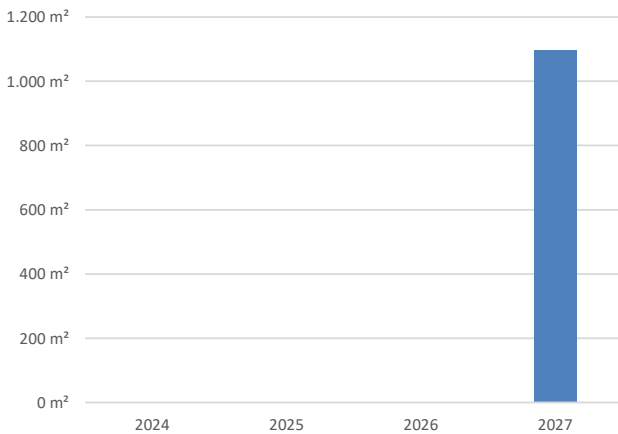
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 360	€ -	↓
Plankosten	€ 50	€ 10	↓
Overige kosten	€ 10	€ 110	↑
Kosten	€ 420	€ 120	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	54 m ²	↑
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Er is nog één kavel van ongeveer 1.100 m² te koop. Na verkoop van dit kavel kan het project worden afgesloten.

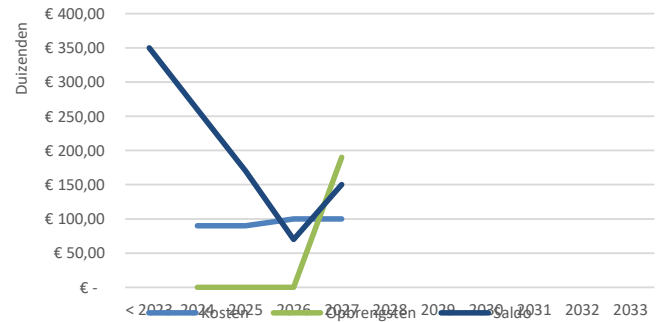
Prognose

Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1.096 m ²	0 m ²	1.096 m ²

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 2.640	€ 90	€ 90	€ 100	€ 100	
Opbrengsten	€ 2.980	€ -	€ -	€ -	€ 190	
Saldo	€ 350	€ 260	€ 170	€ 70	€ 150	

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

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 470	€ 350
Nog te realiseren kosten	€ 500	€ 380
Nog te realiseren opbrengsten	€ 190	€ 190
Saldo op eindwaarde	€ 160	€ 150
Saldo op startwaarde	€ 150	€ 140



314 Paleiskwartier

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

De gemeente verkoopt haar gronden aan de B.V. Paleiskwartier (PPS waar de gemeente onderdeel vanuit maakt). De B.V. Paleiskwartier is verantwoordelijk voor de uitvoering van het project. De laatste bouwvlekken worden nu gerealiseerd.

Het in de diepere lagen gelegen verontreinigd grondwater wordt in meerdere jaren gesaneerd.

Eindjaar exploitatie: 2025

Verantwoording 2023

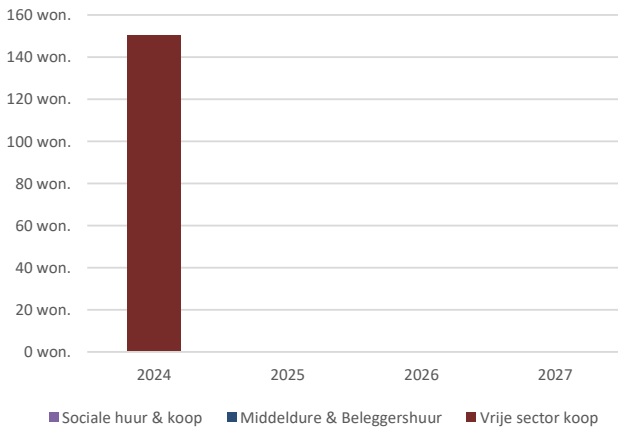
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 530	€ 120	↓
Plankosten	€ 160	€ 200	↑
Overige kosten	€ -	€ 3.060	↑
Kosten	€ 700	€ 3.390	↑
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ 200	€ 3.080	↑
Opbrengsten	€ 200	€ 3.080	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

De BV Paleiskwartier heeft in 2023 € 3 mio dividend uitgekeerd aan de gemeente. Deze komt ten gunste van de algemene reserve van het grondbedrijf. Dit is de verklaring voor het verschil tussen de raming en de realisatie in 2023.

Prognose

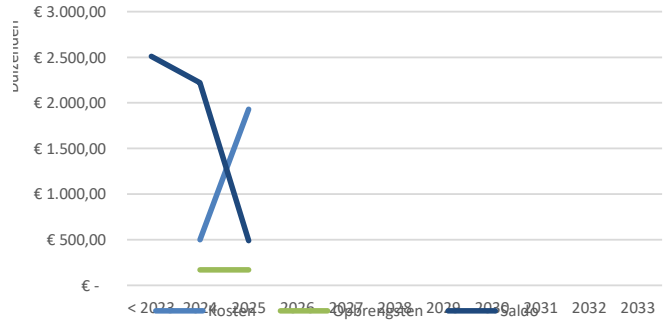
Prognose uitgifte woningbouw



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	0	0	0	0	0	0

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 2.820	€ 2.510
Nog te realiseren kosten	€ 2.640	€ 2.370
Nog te realiseren opbrengsten	€ 390	€ 350
Saldo op eindwaarde	€ 610	€ 490
Saldo op startwaarde	€ 570	€ 470

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 47.370	€ 500	€ 1.930			
Opbrengsten	€ 49.880	€ 170	€ 170			
Saldo	€ 2.510	€ 2.220	€ 490			

De verwachting is dat het project Paleiskwartier eind 2025 afgerond kan worden. Hiermee zal ook de BV Paleiskwartier worden geliquideerd.



326 Boschveld

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

De uitgifte van de woningbouwkavels is in 2020 afgerond. De komende jaren wordt het openbaar gebied heringericht.

Eindjaar exploitatie: 2026

Verantwoording 2023

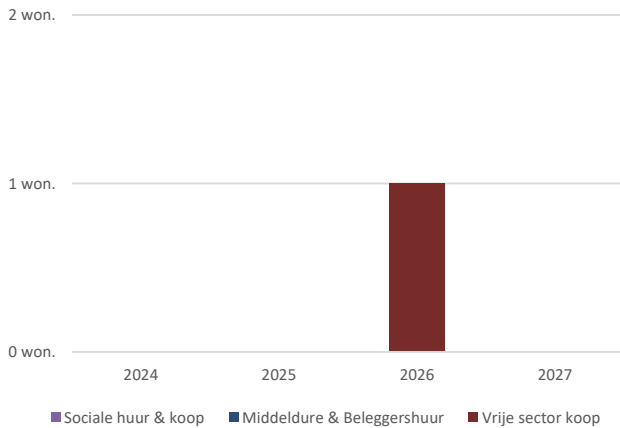
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 570	€ 40	↓
Plankosten	€ 80	€ 80	=
Overige kosten	€ 30	€ 20	↓
Kosten	€ 680	€ 140	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

De kosten vallen lager uit omdat het bouw- en woonrijp maken van het plangebied minder snel verloopt dan ingeschat. Werkzaamheden vinden de komende jaren plaats.

Prognose

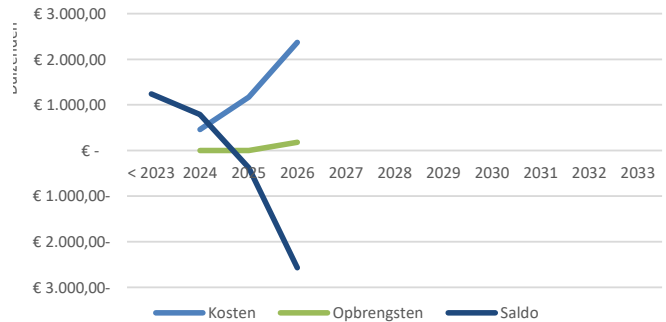
Prognose uitgifte woningbouw



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	0	0	1	0	0	1

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 1.370-	€ 1.240-
Nog te realiseren kosten	€ 4.170	€ 3.980
Nog te realiseren opbrengsten	€ 180	€ 180
Saldo op eindwaarde	€ 2.630-	€ 2.570-
Saldo op startwaarde	€ 2.430-	€ 2.420-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 31.660	€ 460	€ 1.170	€ 2.370		
Opbrengsten	€ 32.900	€ -	€ -	€ 180		
Saldo	€ 1.240	€ 790	€ 380-	€ 2.570-		

De komende jaren zal met name het openbaar gebied heringericht worden. Bij afronding van het project wordt een negatief resultaat verwacht van circa € 2,6 miljoen. Hiervoor is reeds een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf.



333 Ertveld Zuid

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

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

Eindjaar exploitatie: 2033

Verantwoording 2023

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ -	€ -	NVT
Overige kosten	€ -	€ -	NVT
Kosten	€ -	€ -	NVT
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Prognose

Prognose uitgifte bedrijventerrein

1 m²

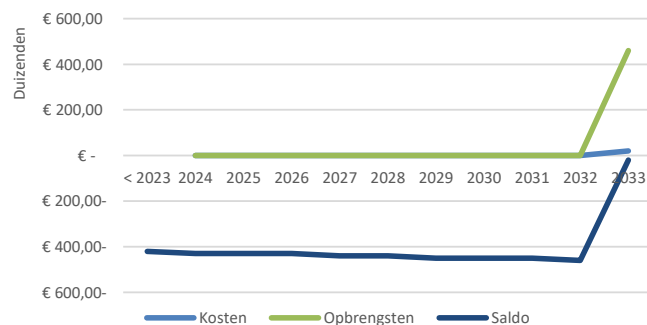
0 m²

2024 2025 2026 2027

	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	11.469 m ²	11.469 m ²

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 420	€ 420
Nog te realiseren kosten	€ 30	€ 60
Nog te realiseren opbrengsten	€ 460	€ 460
Saldo op eindwaarde	€ 20-	€ 20-
Saldo op startwaarde	€ 10-	€ 20-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 2.100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 20
Opbrengsten	€ 1.680	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 460
Saldo	€ 420-	€ 430-	€ 430-	€ 430-	€ 440-	€ 20-

De uitgifte van bedrijventerreinen is gebaseerd op een modelmatige benadering. Het bedrijventerrein Ertveld Zuid is naar verwachting niet benodigd voor 2033 ("in ruste").



336 De Rietvelden

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Het project De Rietvelden betreft een bedrijventerreinlocatie dat grotendeels is afgerond. De belangrijkste locatie die nog moet worden uitgegeven betreft de Brouwketellocatie.

Eindjaar exploitatie: 2033

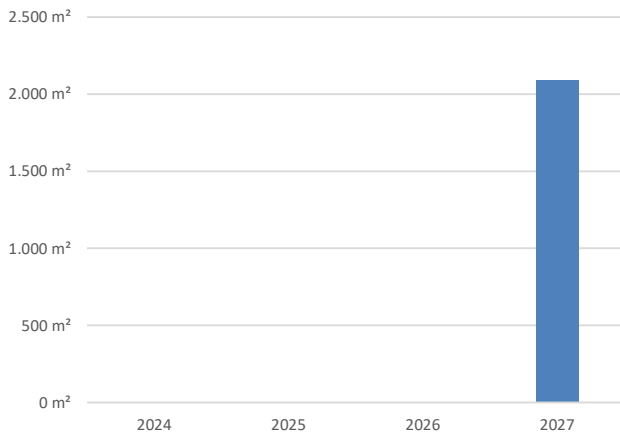
Verantwoording 2023

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 370	€ -	↓
Plankosten	€ 10	€ 110	↑
Overige kosten	€ -	€ 80	↑
Kosten	€ 380	€ 190	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ 120	↑
Overige opbrengsten	€ 100	€ 270	↑
Opbrengsten	€ 100	€ 390	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Prognose

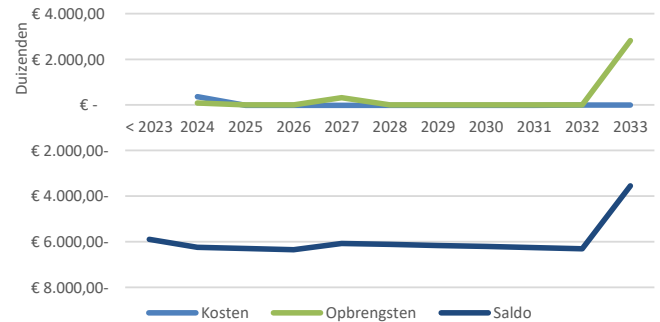
Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	0 m ²	0 m ²	0 m ²	2.093 m ²	18.778 m ²	20.871 m ²

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 6.090	€ 5.890
Nog te realiseren kosten	€ 460	€ 870
Nog te realiseren opbrengsten	€ 3.230	€ 3.210
Saldo op eindwaarde	€ 3.670-	€ 3.550-
Saldo op startwaarde	€ 3.010-	€ 2.920-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 51.340	€ 360	€ 20-	€ 20-	€ 20-	€ 100-
Opbrengsten	€ 45.450	€ 80	€ -	€ -	€ 310	€ 2.820
Saldo	€ 5.890-	€ 6.240-	€ 6.300-	€ 6.350-	€ 6.080-	€ 3.550-

In de komende jaren is de uitgifte van een kavel van ongeveer 2.000 m² gepland. Daarna resteert nog de uitgifte van de Brouwketel. Bij afronding van het project wordt een negatief resultaat verwacht van circa € 3,6 miljoen. Hiervoor is reeds een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.



358 Willemspoort

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Heijmans Vastgoedontwikkeling, woningcorporatie Brabant Wonen en de gemeente 's-Hertogenbosch werken samen in de CV/BV Willemspoort. De gemeentelijke grondexploitatie omvat de kosten van het bouwrijpmaken en de verkoop van de grond aan de CV/BV Willemspoort.

In het noordelijk deel van Willemspoort zijn in totaal 322 woningen gerealiseerd. Voor het zuidelijk deel wordt de ruimtelijke procedure gevoerd. In dit deel wordt uitgegaan van de realisatie van circa 500 woningen en voorzieningen (zorg en commerciële voorzieningen).

Eindjaar exploitatie: 2027

Verantwoording 2023

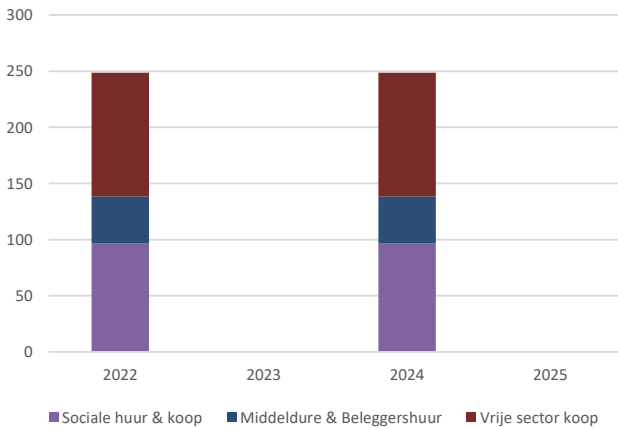
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 200	€ 190	=
Plankosten	€ 120	€ 220	↑
Overige kosten	€ 560	€ 280	↓
Kosten	€ 890	€ 680	↓
Woningbouw	€ 4.770	€ 1.380	↓
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ 140	↑
Opbrengsten	€ 4.770	€ 1.520	↓

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Als gevolg van de stikstofproblematiek loopt de levering van de gronden vertraging op (zie opbrengsten). In 2023 is alleen de grond voor de bouw van de sociale woningen aan BrabantWonen geleverd. Om deze reden wijkt de raming af van de realisatie.

Prognose

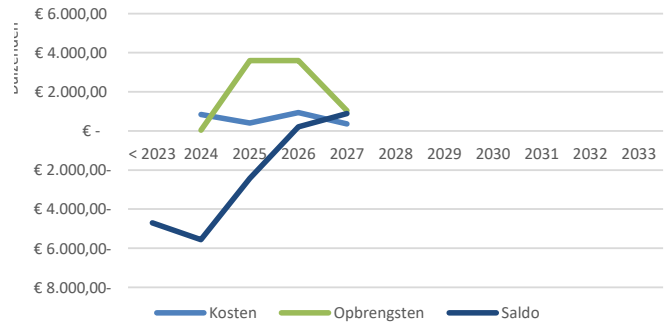
Prognose uitgifte woningbouw



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	160	0	160	0	0	319

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 5.540	€ 4.700
Nog te realiseren kosten	€ 2.890	€ 2.700
Nog te realiseren opbrengsten	€ 10.630	€ 8.290
Saldo op eindwaarde	€ 1.140	€ 890
Saldo op startwaarde	€ 1.050	€ 820

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 33.870	€ 850	€ 400	€ 940	€ 360	
Opbrengsten	€ 29.180	€ 40	€ 3.600	€ 3.600	€ 1.040	
Saldo	€ 4.700	€ 5.560	€ 2.420	€ 210	€ 890	

De stikstofproblematiek moet opgelost worden om te kunnen starten met de bouw van de 1e fase. In de grondexploitatie gaan we nu uit van de start van de bouw in 2025. Per saldo wordt er nog een positief resultaat verwacht van circa € 0,9 miljoen die ten gunste komt van de algemene reserve van het grondbedrijf.



359 Brabantbad

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Het project omvat de realisatie van drie ronde woontorens met een stedelijke en hoogwaardige woonkwaliteit inclusief een hoge duurzaamheidsambitie. In het plan zijn in totaal 177 appartementen voorzien in diverse prijssegmenten.

Eindjaar exploitatie: 2028

Verantwoording 2023

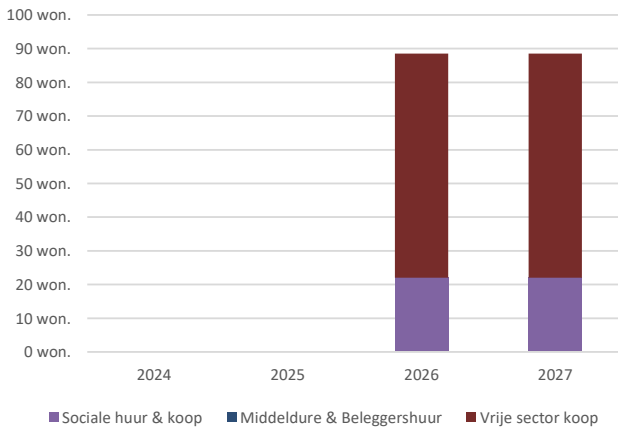
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ 160	€ 120	↓
Overige kosten	€ -	€ 40	↑
Kosten	€ 160	€ 160	=
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ 20	↑
Opbrengsten	€ -	€ 20	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Begin 2024 is het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld door de raad. De bouw kan pas van start op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit is afhankelijk van eventuele bezwaarmakers.

Prognose

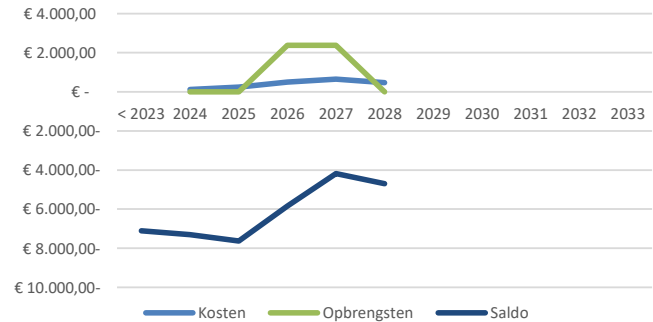
Prognose uitgifte woningbouw



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	0	0	89	89	0	177

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 6.960	€ 7.110
Nog te realiseren kosten	€ 2.110	€ 2.330
Nog te realiseren opbrengsten	€ 4.750	€ 4.750
Saldo op eindwaarde	€ 4.470-	€ 4.690-
Saldo op startwaarde	€ 4.050-	€ 4.250-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 7.220	€ 120	€ 240	€ 500	€ 650	€ 470
Opbrengsten	€ 110	€ -	€ -	€ 2.380	€ 2.380	
Saldo	€ 7.110-	€ 7.310-	€ 7.630-	€ 5.840-	€ 4.180-	€ 4.690-

Het plan is minimaal met een jaar vertraagd. Het bouw- en woonrijpmaken staat gepland voor de jaren 2025 t/m 2028. De uitgifte van de grond vindt plaats op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de bouw kan starten. Voor het verwachte negatieve resultaat van de grondexploitatie is reeds een verliesvoorziening getroffen ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf.



361 De Groote Wielen

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Het projectgebied betreft de eerste fase van een vinex-locatie bestemd voor circa 4.500 woningen, scholen, een winkelcentrum, sport- en recreatiezone en een bedrijventerrein. De zuidkant van De Groote Wielen Plas is voor het grootste gedeelte gereed.

De noordkant van de Plas is nog in ontwikkeling. In de wijk De Lanen worden voornamelijk grondgebonden woningen gerealiseerd. In het Centrum worden naast de woningen (appartementen en grondgebonden woningen) een winkelcentrum en een school gerealiseerd.

Eindjaar exploitatie: 2027

Verantwoording 2023

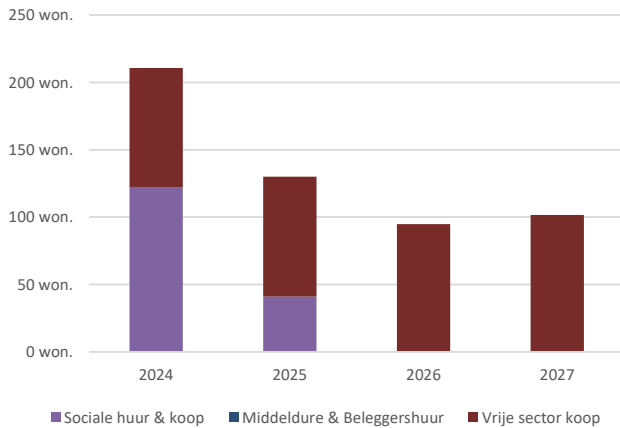
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 6.580	€ 6.780	=
Plankosten	€ 1.100	€ 700	↓
Overige kosten	€ 80	€ 2.670	↑
Kosten	€ 7.770	€ 10.160	↑
Woningbouw	€ 9.420	€ 14.570	↑
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ 320	€ 450	↓
Opbrengsten	€ 9.100	€ 14.110	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	168	211	↑
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

In 2023 is de grond voor woningen in De Lanen, Tuinenrijk en voor sociale huurwoningen het laatste klooster uitgegeven. Daarnaast is op verscheidene plekken bouw- en woonrijp gemaakt, waaronder het winkelcentrum.

Prognose

Prognose uitgifte woningbouw



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	211	130	95	102	0	537

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 5.890	€ 9.850
Nog te realiseren kosten	€ 39.170	€ 33.840
Nog te realiseren opbrengsten	€ 42.230	€ 30.120
Saldo op eindwaarde	€ 9.220	€ 6.130
Saldo op startwaarde	€ 8.350	€ 5.660

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 298.890	€ 6.880	€ 6.950	€ 6.910	€ 13.610	
Opbrengsten	€ 308.740	€ 9.090	€ 6.990	€ 6.630	€ 7.400	
Saldo	€ 9.850	€ 12.170	€ 12.340	€ 12.200	€ 6.130	

In 2024 zal naar verwachting de volgende fase van Tuinenrijk en de eerste blokken in de Vesting uitgegeven worden.



371 Maliskampsestraat 53

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Aan de Maliskampsestraat 53 ligt een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, wat in de jaren '90 door de gemeente is opgekocht.

Op het 'boerenerf' komen 4 woningbouw kavels.

Rondom deze kavels wordt een natuurlijk landschap aangelegd, met daarin wandelpaden, een pool en "slagen". Daarnaast zal op twee andere plaatsen in de omgeving natuur aangelegd worden.

Eindjaar exploitatie: 2026

Verantwoording 2023

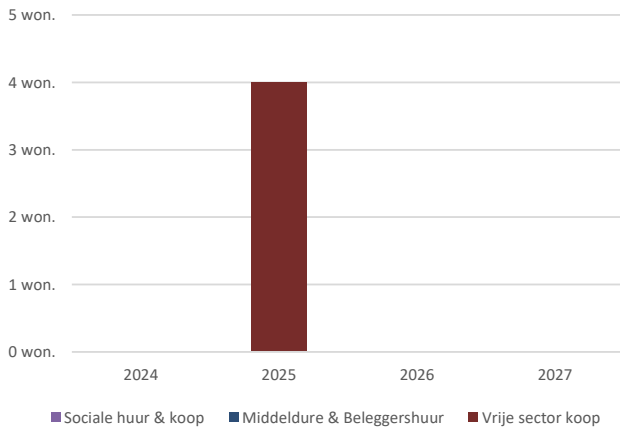
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 30	€ -	↓
Plankosten	€ 60	€ 50	↓
Overige kosten	€ 200	€ -	↓
Kosten	€ 290	€ 50	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

In 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld. Echter is er beroep op het plan ingesteld bij de Raad van State

Prognose

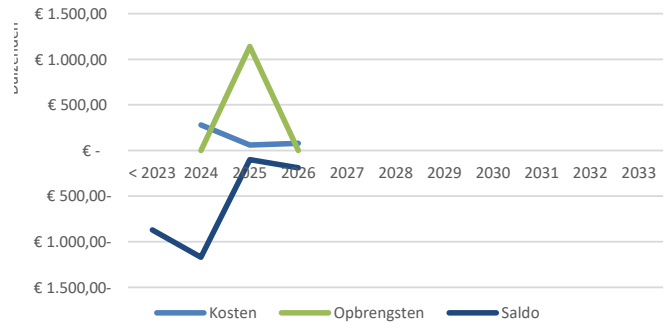
Prognose uitgifte woningbouw



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	0	4	0	0	0	4

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 820	€ 870
Nog te realiseren kosten	€ 440	€ 460
Nog te realiseren opbrengsten	€ 1.140	€ 1.140
Saldo op eindwaarde	€ 130-	€ 190-
Saldo op startwaarde	€ 120-	€ 180-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 2.890	€ 280	€ 60	€ 80		
Opbrengsten	€ 2.020	€ -	€ 1.140	€ -		
Saldo	€ 870-	€ 1.170-	€ 100-	€ 190-		

Zolang het beroep bij de Raad van State loopt kan de uitgifte van de kavels niet plaatsvinden. Ook de inrichting van de natuurontwikkeling kan hierdoor nog niet worden gerealiseerd.

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



450 De Brand

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Het project De Brand betreft een bedrijvenlocatie dat grotendeels is gerealiseerd. Alleen de twee entreekavels zijn nog te koop. Na verkoop kan het project worden afgerond.

Eindjaar exploitatie: 2028

Verantwoording 2023

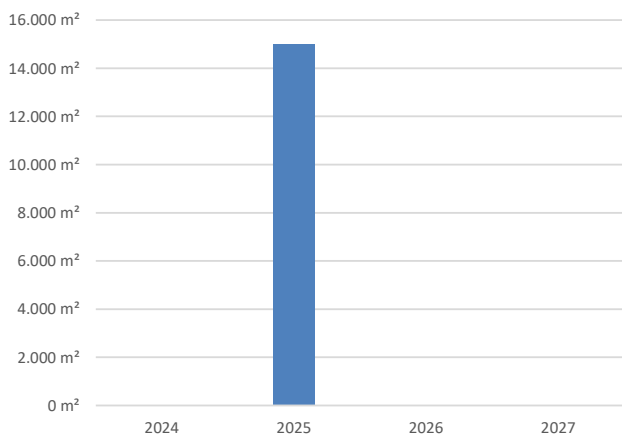
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 70	€ 60	=
Plankosten	€ 10	€ 10	=
Overige kosten	€ -	€ 200	↑
Kosten	€ 80	€ 280	↑
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ 20	↑
Opbrengsten	€ -	€ 20	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Onder "overige kosten" is een winstneming ten gunste van de algemene reserve van het grondbedrijf geboekt. Dit is de belangrijkste verklaring voor het voor het verschil tussen de raming en de realisatie in 2023.

Prognose

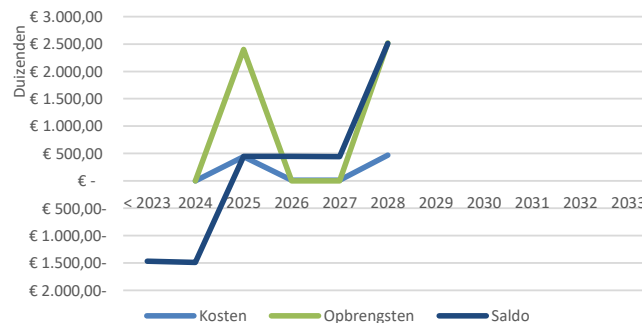
Prognose uitgifte bedrijventerrein



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	0 m ²	15.019 m ²	0 m ²	0 m ²	15.769 m ²	30.788 m ²

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 1.210	€ 1.470
Nog te realiseren kosten	€ 960	€ 950
Nog te realiseren opbrengsten	€ 4.480	€ 4.930
Saldo op eindwaarde	€ 2.300	€ 2.510
Saldo op startwaarde	€ 2.130	€ 2.270

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 46.490	€ -	€ 440	€ 10	€ 10	€ 470
Opbrengsten	€ 45.020	€ -	€ 2.400	€ -	€ -	€ 2.520
Saldo	€ 1.470-	€ 1.490-	€ 450	€ 450	€ 440	€ 2.510

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



452 De Brand 2

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Nabij het bedrijventerrein De Brand is het plan om nog een strook bedrijvigheid te realiseren (bedrijventerrein De Brand II). Het beoogde uitgeefbaar terrein is ongeveer 8,6 ha. aan het Máximakanaal.

Eindjaar exploitatie: 2033

Verantwoording 2023

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ 40	€ 40	=
Overige kosten	€ -	€ 10	↑
Kosten	€ 40	€ 60	↑
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

De voorbereidingen van het bouw en woonrijpmaken worden doorgeschoven naar de komende jaren. Op deze locatie is watergebonden bedrijvigheid voorzien.

Prognose

Prognose uitgifte bedrijventerrein

1 m²

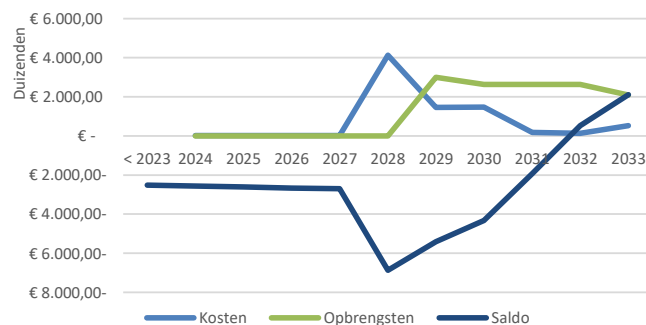
0 m²

2024 2025 2026 2027

	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	86.523 m ²	86.523 m ²

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 2.460	€ 2.510
Nog te realiseren kosten	€ 7.940	€ 8.350
Nog te realiseren opbrengsten	€ 12.980	€ 12.980
Saldo op eindwaarde	€ 2.390	€ 2.110
Saldo op startwaarde	€ 1.960	€ 1.730

Verloop grondexploitatie



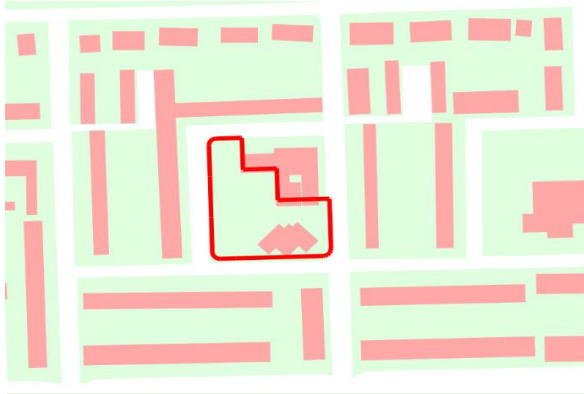
x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 2.510	€ 20	€ 20	€ 20	€ 20	€ 7.920
Opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.990
Saldo	€ 2.510-	€ 2.560-	€ 2.610-	€ 2.660-	€ 2.700-	€ 2.110

Bij afronding van het project wordt een positief resultaat verwacht van ruim € 2 miljoen.



610 Chopinstraat 10

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Uitgangspunt voor de grondexploitatie was dat de voormalige schoollocatie Chopinstraat 10 zou worden herontwikkeld. Er heeft echter een heroverweging plaatsgevonden. Derhalve is het perceel en opstallen geactiveerd binnen de materiele vaste activa (MVA) en wordt de grondexploitatie per einde 2023 afgesloten.

Eindjaar exploitatie: 2023

Verantwoording 2023

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 40	€ -	↓
Plankosten	€ 10	€ -	↓
Overige kosten	€ 180	€ 160	↓
Kosten	€ 230	€ 160	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ 140	↑
Opbrengsten	€ -	€ 140	↑

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

Gerealiseerde kosten (voornamelijk plankosten) worden afgeboekt en het project kan worden afgesloten per einde 2023.

Prognose

Prognose uitgifte woningbouw

1 won. _____

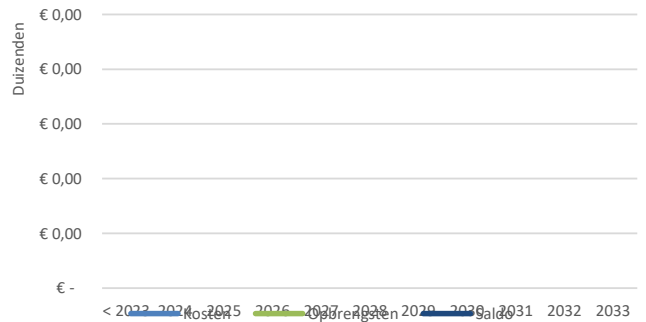
0 won. _____

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

	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	0	0	0	0	0	0

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 300	€ -
Nog te realiseren kosten	€ 370	€ -
Nog te realiseren opbrengsten	€ 550	€ -
Saldo op eindwaarde	€ 130	€ -
Saldo op startwaarde	€ 120	€ -

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 210					
Opbrengsten	€ 210					
Saldo	€ -					

De grondexploitatie wordt per einde 2023 afgesloten. De gerealiseerde kosten (buiten de waarde van het activa) worden als verlies genomen ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf.



611 Klokkenlaan

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Klokkenlaan 2 is de locatie van de voormalige Gabriëlschool. Zayaz heeft daar de ontwikkeling van 4 appartementencomplexen ter hand genomen.

In het meest noordelijke bouwblok heeft St. Philadelphia een zorgcomplex opgestart. Het project wordt aan het einde van het boekjaar 2023 afgesloten.

Eindjaar exploitatie: 2023

Verantwoording 2023

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 710	€ 640	↓
Plankosten	€ 30	€ 30	=
Overige kosten	€ 110	€ 80	↓
Kosten	€ 850	€ 750	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

De locatie is voor een groot gedeelte woonrijp. Er is per einde 2023 nog een stelpost opgenomen voor de facturen die naar verwachting in boekjaar 2024 nog zullen landen. Hierdoor is het project per einde 2023 afgesloten.

Prognose

Prognose uitgifte woningbouw

1 won. _____

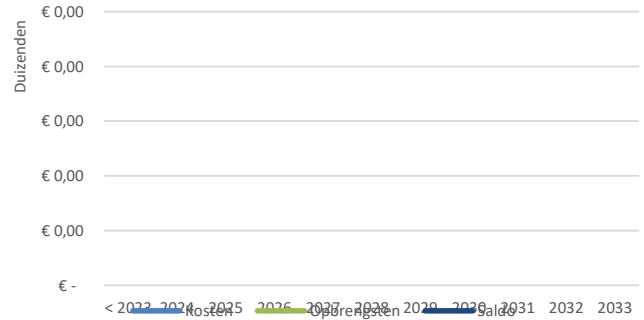
0 won. _____

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

	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	0	0	0	0	0	0

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 750-	€ -
Nog te realiseren kosten	€ 850	€ -
Nog te realiseren opbrengsten	€ -	€ -
Saldo op eindwaarde	€ 100-	€ -
Saldo op startwaarde	€ 90-	€ -

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 2.770					
Opbrengsten	€ 2.770					
Saldo	€ -					

Het project is per einde van het jaar 2023 afgesloten.



613 Seringenstraat 2

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Seringenstraat 2 betreft een voormalige schoollocatie, welke niet meer als zodanig in gebruik is. De school is verplaatst naar basisschool 't Ven. Deze kavel is herontwikkeld tot een woonzorgcomplex. Hiervoor is overeenstemming bereikt met St. JOOST. Per einde 2023 is het project afgerond.

Eindjaar exploitatie: 2023

Verantwoording 2023

x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 120	€ 120	=
Plankosten	€ 30	€ 10	↓
Overige kosten	€ 80	€ 90	↑
Kosten	€ 220	€ 220	=
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

De gronden zijn verkocht aan St. JOOST nadat het bouwrijp is gemaakt. St. Joost heeft het gebied in ontwikkeling genomen.

Prognose

Prognose uitgifte woningbouw

1 won. _____

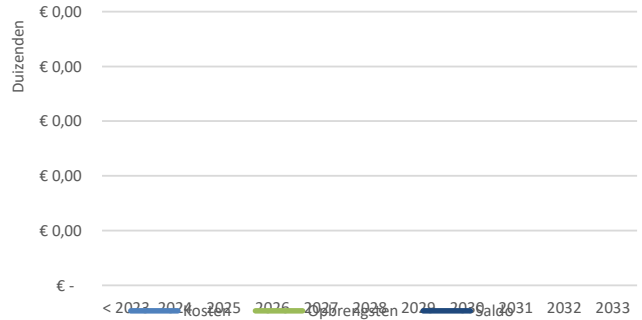
0 won. _____

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

	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	0	0	0	0	0	0

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 220	€ -
Nog te realiseren kosten	€ 220	€ -
Nog te realiseren opbrengsten	€ -	€ -
Saldo op eindwaarde	€ -	€ -
Saldo op startwaarde	€ -	€ -

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 830					
Opbrengsten	€ 830					
Saldo	€ -					

Er is nog een stelpost opgenomen voor de facturen die nog in 2024 verantwoord zullen worden. Hierdoor kan het project per einde 2023 worden afgesloten.



617 Jan Olieslagerstraat

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

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

Eindjaar exploitatie: 2029

Verantwoording 2023

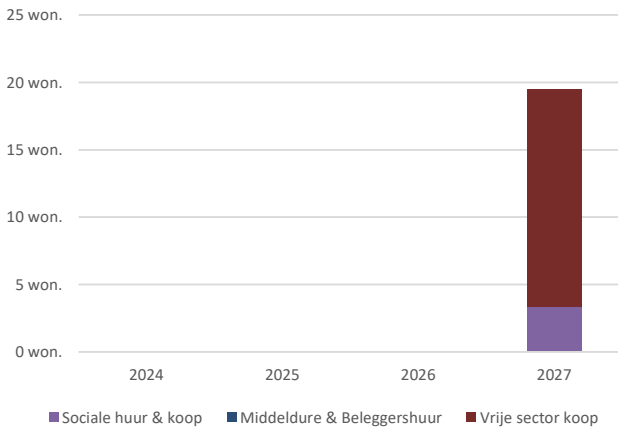
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ -	€ -	NVT
Plankosten	€ 40	€ 10	↓
Overige kosten	€ -	€ -	NVT
Kosten	€ 40	€ 10	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

In 2023 hebben geen ontwikkelingen in dit project plaatsgevonden.

Prognose

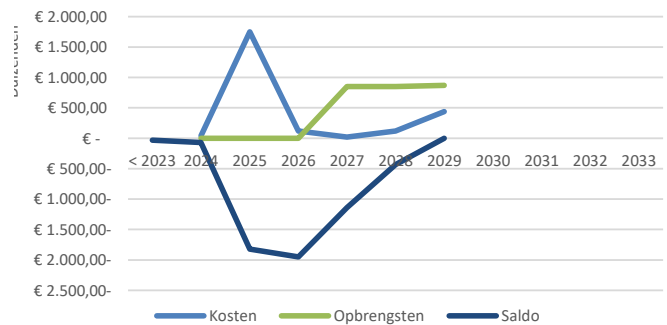
Prognose uitgifte woningbouw



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	0	0	0	19	40	59

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 20	€ 30
Nog te realiseren kosten	€ 2.520	€ 2.540
Nog te realiseren opbrengsten	€ 2.570	€ 2.570
Saldo op eindwaarde	€ -	€ -
Saldo op startwaarde	€ -	€ -

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 30	€ 40	€ 1.750	€ 120	€ 20	€ 560
Opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 850	€ 1.720
Saldo	€ 30	€ 70	€ 1.820	€ 1.950	€ 1.140	€ -

Naar verwachting zal in 2024 het project verder opgepakt gaan worden. De woonvlekken in Jan Olieslagersstraat komen dan waarschijnlijk in 2025 op de markt. Er wordt een sluitende grondexploitatie voorzien.



618 Gaasterland

Kaart / Projectgrenzen



Projectbeschrijving

Het project Gaasterland ligt in stadsdeel Maaspoort. Het betreft een voormalig kinderdagverblijf, dat zijn functie heeft verloren.

Het project wordt als CPO-project ontwikkeld, wat inhoudt dat er een groep initiatiefnemers zelf aan de slag gaat om hun eigen "droomhuis" te ontwikkelen en te bouwen.

Eindjaar exploitatie: 2026

Verantwoording 2023

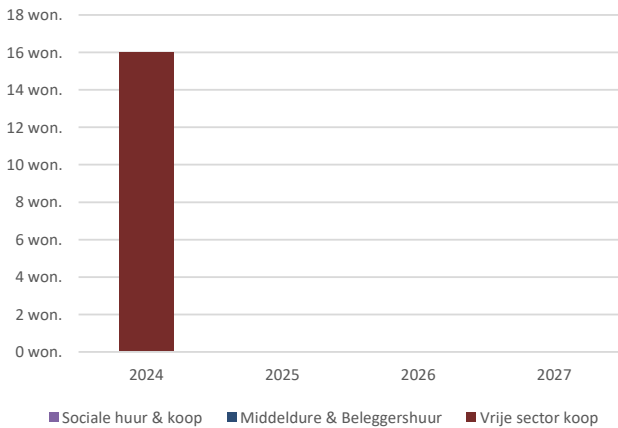
x 1000	Geraamd	Gerealiseerd	
Bouw- & woonrijp maken	€ 80	€ -	↓
Plankosten	€ 80	€ 40	↓
Overige kosten	€ 310	€ -	↓
Kosten	€ 470	€ 40	↓
Woningbouw	€ -	€ -	NVT
Bedrijventerrein	€ -	€ -	NVT
Overige opbrengsten	€ -	€ -	NVT
Opbrengsten	€ -	€ -	NVT

	Geraamd	Gerealiseerd	
Woningbouw	0	0	NVT
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	NVT
Overige opbrengsten	0 m ²	0 m ²	NVT

In 2023 is de CPO-groep bezig geweest met het uitwerken van hun plan.

Prognose

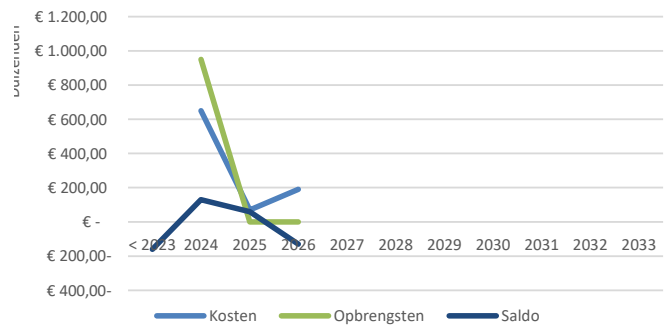
Prognose uitgifte woningbouw



	2024	2025	2026	2027	> 2028	Totaal
Totaal	16	0	0	0	0	16

x 1000	31-12-2022	31-12-2023
Boekwaarde	€ 130	€ 160
Nog te realiseren kosten	€ 760	€ 920
Nog te realiseren opbrengsten	€ 950	€ 950
Saldo op eindwaarde	€ 60	€ 130-
Saldo op startwaarde	€ 60	€ 120-

Verloop grondexploitatie



x 1000	< 2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Kosten	€ 170	€ 650	€ 70	€ 190		
Opbrengsten	€ -	€ 950	€ -	€ -		
Saldo	€ 160-	€ 130	€ 60	€ 130-		

In 2024 zal de procedure voor het besluit omgevingsplanactiviteit (BOPA) uitgevoerd worden en zal de grond uitgegeven worden. Bij het einde van het project zal er naar verwachting een klein negatief resultaat zijn. Hiervoor is een verliesvoorziening getroffen ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf.