

RAPPORTAGE INDIVIDUELE COMPLEXEN EN JAARREKENING 2024

Thuis in Meierijstad

MEIERIJSTAD

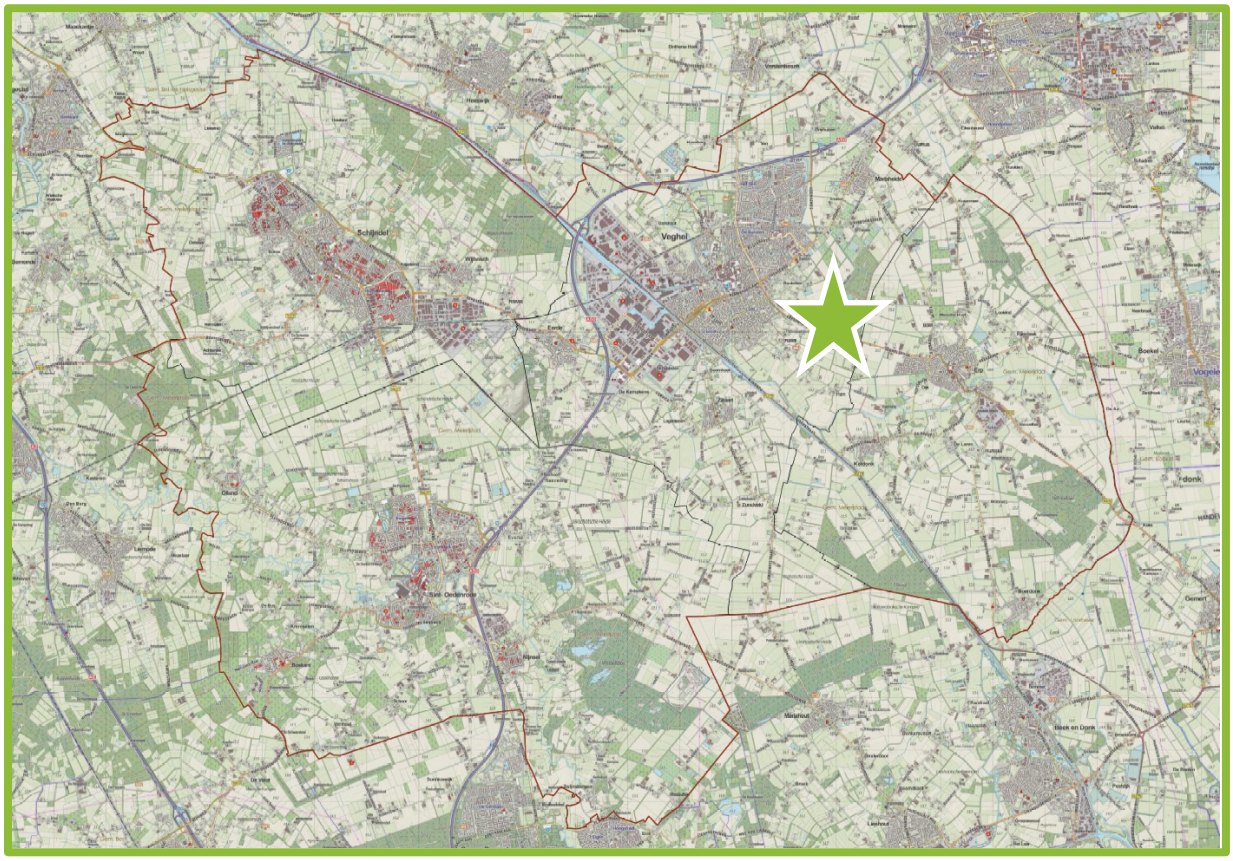
Inhoudsopgave

Inleiding 3
8313 Veghel – Veghels Buiten 4
8315 Veghel – Rembrandtboulevard 10
8320 Veghel - Stadshobbywerkplaats 15
8341 Zijtaart – Zuid 20
8350 Erp – Bolst 25
3366 Schijndel – Bloemenwijk (Vossenberg) 30
8378 Sint-Oedenrode Zwembadweg 35
8379 Sint-Oedenrode Fioretti-locatie 40
3270 Veghel – D'n Dubbelen 44
8271 Veghel – Doornhoek 49
8272 Veghel – De Kempkens 54
3280 Erp – Molenakker II 59
3285 Schijndel – Duin III Zuid 1e fase 64
80045 Mariaheide – Steenoven II fase 2 69
80047 Keldonk – 't Binnenveld 73
80048 Eerde – P&P terrein 76
80049 Eerde - Haakakker 80
80050 Sint Oedenrode - Gemeentewerf 85
80051 Veghel - Stadhuisplein 89
80052 Boerdonk – Korstenhof Zuid 93
80046 Sint-Oedenrode WVG-locatie 97
Veghel – Scheifelaar II 101

Inleiding

Als onderdeel van de jaarrekening wordt verslaglegging gedaan over de status van de individuele grondcomplexen. Gezien de omvang van deze verslaglegging is er voor gekozen om deze als afzonderlijke bijlage bij de jaarrekening bij te voegen.

8313 Veghel – Veghels Buiten



1 Schriftelijke toelichting

Het Plan

Sinds 2005 wordt door de gemeente gewerkt aan de plannen voor 'Veghels Buiten'. Het gaat daarbij om de realisatie van een uniek groen woongebied, aan de zuidoost kant van de kern Veghel. De woningen worden gegroepeerd in kleine clusters of buurtschappen, waarbij elk buurtschap een eigen gezicht en sfeer krijgt. Een sfeer die past bij het Brabantse platteland.

Bij de start van het project Veghels Buiten (2005) is een Plan van Aanpak opgesteld en in 2008 is het Masterplan met de totaalvisie vastgesteld. Achtereenvolgens zijn in de loop der jaren diverse uitwerkingen hiervan gerealiseerd. De laatste hiervan zijn de herziene vaststelling van het bestemmingsplan 'Oude Ontginning' in 2015 en de herziening van het bestemmingsplan 'Erpseweg Zuid' in 2016. In 2019 is in verband met boekhoudkundige regels een deel van de aangekochte gronden in het deelgebied Noordoost afgewaardeerd.

Ontwikkelingen 2024

In 2024 zijn een aantal ontwikkelingen waarneembaar binnen het deelgebied Erpseweg Zuid. Een aantal woningen in het Gehucht is in aanbouw genomen en ook het Klooster in SBA 2800, fasen 1B, 4B 4C en 5 (VOF), SBA 3100 - Teresiahoeve (van Grunsven) wordt nu gebouwd.
Voor het laatste bouwveld, SBA 3200 – Catharinahoeve is in oktober 2023 een koop-/realisatieovereenkomst gesloten. Het plan is vergund, maar er lopen nog juridische procedures waardoor die vergunning nog niet onherroepelijk is en de levering van de grond nog niet heeft plaatsgevonden.
Er is ook een aantal vrije kavels verkocht. De totale inkomsten uit verkoop bedraagt circa € 7,3 miljoen. Ook is ingezet op de verdere inrichting van de Groene mal, het groene, deels openbare gebied binnen Veghels Buiten. Voor 2025 is de verwachting dat wordt gestart met de bouw van de laatste woningen.
Het deelgebied Oude Ontginning bevindt zich in de afrondende fase. Er resteert nog 1 kavel. In 2024 zijn geen gronden verkocht en voor de komende jaren resteert nog aan te verkopen gemeentelijke grond een bedrag van € 1,0 miljoen. Een gedeelte van deze inkomsten kan pas gerealiseerd worden nadat een hindercontour (SBA 440) is opgeheven. De exploitatiebijdrage voor de gemeentelijke plankosten van de particulieren die op eigen grond woningen ontwikkelen wordt niet binnen de grondexploitatie, maar onder het faciliterende complex opgenomen.
Deelgebied Noordoost is nog niet in ontwikkeling genomen. In 2024 is een belangrijke subsidie WBI (woningbouw Impuls) ontvangen ter hoogte van ruim € 6,5 mln.
Bij het actualiseren van de grondexploitatie van dit deelgebied is het eerdere woningbouwprogramma bijgesteld naar het huidige grondprijsbeleid en een aanpassing van de woningdifferentiatie, zodat 30% sociale huur voor dit deelgebied in het beoogde programma van ruim 1.200 woningen is opgenomen.
Het bestemmingsplan Noordoost is in juni 2024 door de Raad vastgesteld.
Een paar juridische procedures tegen de gemeente zijn in 2024 opgestart en zorgen voor oplopende (juridische) plankosten en vertraging. Ook in 2025 zullen deze procedures doorlopend zijn.

Marktontwikkelingen

Vanwege marktontwikkelingen en een spanningsveld tussen betaalbaarheid van woningen in relatie tot de bouw- en grondkosten, is er landelijk een trend gaande waarbij percelen en woningen steeds kleiner worden om woningen betaalbaar te kunnen houden. In de jaarrekening van 2023 is deze ontwikkeling benoemd als een risico. In 2024 is gebleken dat dit risico zich inderdaad in de praktijk voordoet. Dit betekent ook dat percelen en het percentage uitgeefbare grond (fors) lager uitvallen dan

voorheen bedacht en vastgesteld in de grondexploitatie. Anticiperend hierop wordt bij de herziening van de grondexploitatie rekening gehouden met en zowel de betaalbaarheidsgrenzen en categorieën conform het woonbeleid, als de nieuwe herziene grondprijzen en de tendens van verkleining van woningen en percelen door de markt.

Resultaat geconsolideerde grondexploitatie

Plannenlijst

	Projectnummer	Project	NCW 2023	NCW 2024		EW 2023	EW 2024
1	8313	Veghel - Veghels Buiten Oude Ontginning	€ 466.965	€ 460.973		€ 536.397	€ 519.130
1	8313	Veghel - Veghels Buiten Erpseweg Zuid	-€ 2.711.097	-€ 3.170.782		-€ 2.877.038	-€ 3.298.882
1	8313	Veghel - Veghels Buiten Noordoost	-€ 6.905.249	-€ 6.977.880		-€ 7.931.961	-€ 7.858.226
			-€ 10.272.602	**-€ 10.637.977**			
			Verschil	**-€ 365.375**			

Ten opzichte van de vorige jaarrekening verslechtert het resultaat met -€ 365.675. Dit saldo geeft een vertekend beeld omdat hierin de WBI-subsidie van €6,5 mln in is verwerkt. Zonder deze subsidie was het verschil €6,9 mln geweest.
Deze €6,9 mln is te verklaren door een afname van uitgeefbare grond en hiermee samenhangende dalende kavelprijzen, maar ook in een toename van openbaar gebied en de hiermee samenhangende toename van inrichtingskosten. Dit negatieve resultaat is dus de resultante van enerzijds een verhoogde kosten voor inrichting openbaar gebied en lagere inkomsten uit gronduitgifte, beiden als gevolg van kleinere percelen.
De Woningbouwimpuls subsidie (WBI) van € 6,5 mln in het eerste half jaar van 2024 een positieve bijdrage aan de grondexploitatie. Het nieuwe woonbeleid heeft samen met de marktontwikkelingen geleid tot een significante druk op betaalbaar wonen. De markt lijkt hierop te reageren door de vertaling in kleinere wooneenheden op kleinere percelen bij relatief stabiel blijvende VON-prijzen. Voor een deel zullen de aannames in de grondexploitatie mee moeten bewegen bij deze brede marktontwikkelingen. Temeer om een realistische aansluiting bij de markt te houden bij de verder ontwikkeling van Veghels Buiten.

Risicoanalyse

Bovenstaande verliespost is in de jaarrekening van 2023 nog benoemd als risico in de risicoparagraaf. Er was destijds een risicobedrag opgenomen van €24,3 mln. Omdat eerder genoemd risico zich nu in de praktijk voordat en is verwerkt in de GREX, is de risicovoorziening bij deze jaarrekening gedaald naar €12 mln.

2 Financieel resumé

FINANCIEEL Investeringen	Bedrag
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 67.327.006,78
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 1.000,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 281.356,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 1.066.636,68
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 483.855,30
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 183.025,14
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 67.005.786,45
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 10.432,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 19.185.509,35
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 3.794.798,68
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 9.993.027,38
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 1.752.178,24
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 84.725,66
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 25.002.991,15
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	-€ 36.323.724,73
Subtotaal investeringen	**€ 159.848.604,08**
Kostenstijging	€ 5.950.115,12
Te realiseren rentekosten	€ 320.669,68
Totaal investeringen	**€ 166.119.388,88**

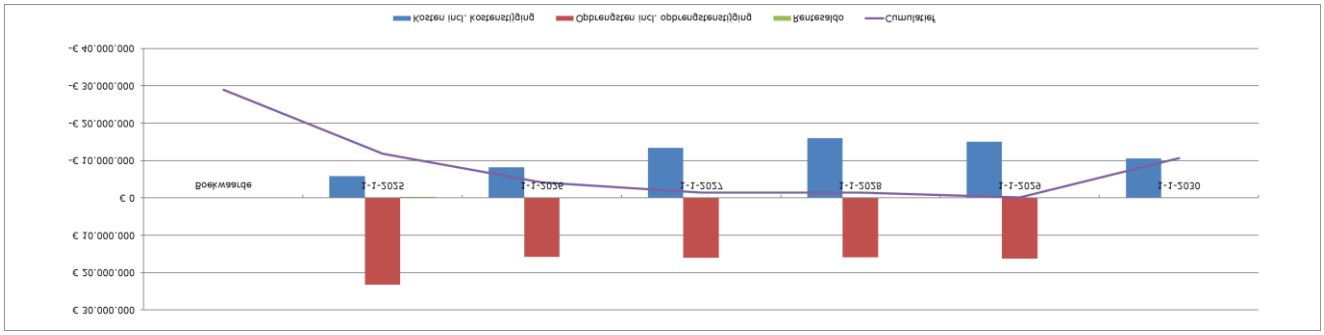
Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Onbekend	556	€ 51.586.553,92
Eengezins sociale huur	310	€ 7.750.000,01
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	87	€ 3.887.856,00
Eengezins midden koop	395	€ 20.841.252,00
Eengezins dure koop	399	€ 50.635.027,55
Meergezins sociale huur	62	€ 1.302.000,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	40	€ 1.168.750,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**1.849**	**€ 137.171.439,48**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	-	€ 0,00
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	7.000	€ 1.260.000,00
Overig	-	€ 358.383,50
Subtotaal niet-woningbouw	**7.000**	**€ 1.618.383,50**
Overige opbrengsten		**€ 14.445.338,55**
Subtotaal opbrengsten		**€ 153.235.161,53**
Opbrengstenstijging		€ 2.015.460,01
Te realiseren renteopbrengsten		€ 61.207,50
Totaal opbrengsten		**€ 155.311.829,04**

Eindwaarde	**-€ 10.807.559,84**
Contante waarde	**-€ 9.687.688,84**
Nominale waarde	**-€ 6.613.442,55**

Boekwaarde kosten	**€ 96.823.887,75**
Boekwaarde opbr.	**€ 67.888.128,65**
Boekwaarde saldo	**-€ 28.935.759,10**

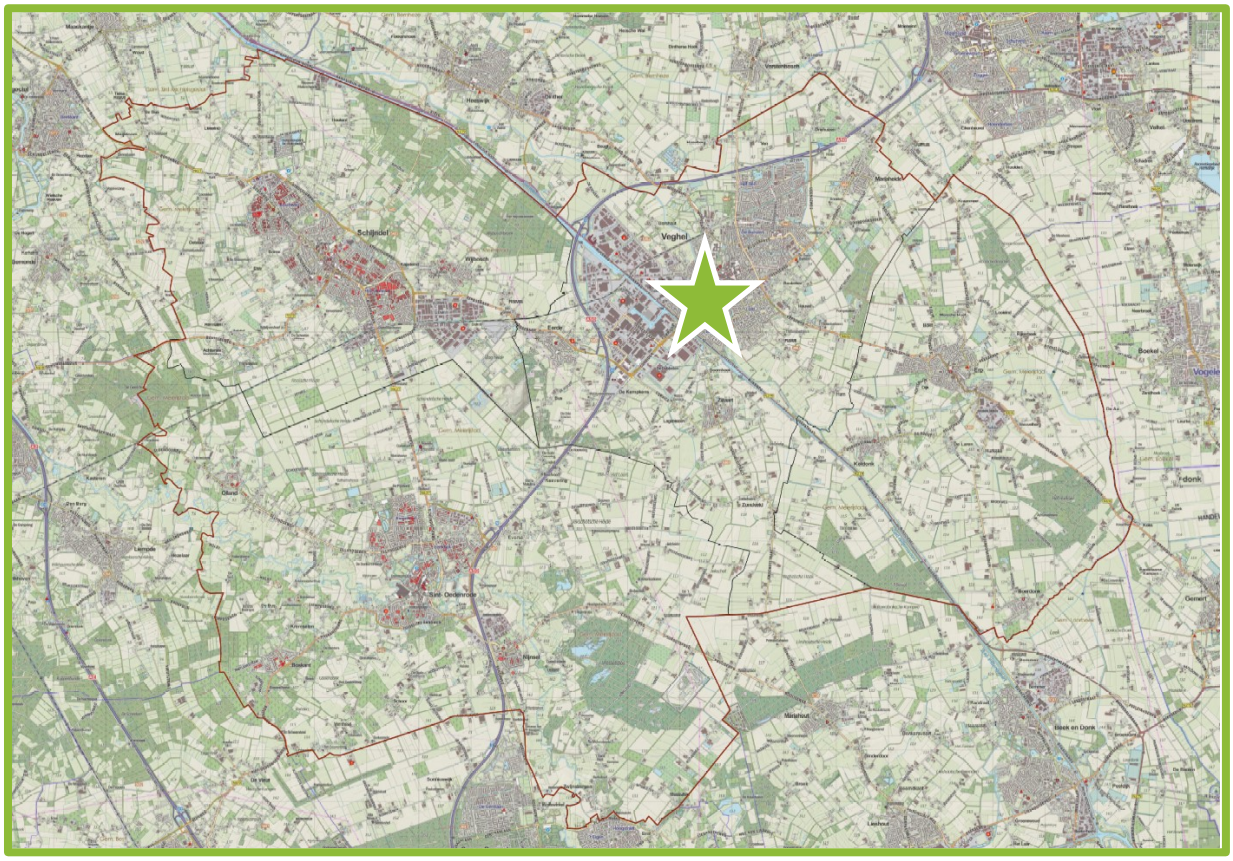
3 Cashflow


Kosten incl. kostenverlijding
Opbrengsten incl. opbrengstenverlijding
Kasstroom
Cumulatief
€ 40.000.000
€ 30.000.000
€ 20.000.000
€ 10.000.000
€ 0
€ 10.000.000
€ 20.000.000
€ 30.000.000
Boekwaarde
2025-I-I
2026-I-I
2027-I-I
2028-I-I
2029-I-I
2030-I-I

4 Exploitatiegebied



8315 Veghel – Rembrandtboulevard



1 Schriftelijke toelichting

Veghel - Rembrandtboulevard

Het plan

Door de voorgenomen verlegging van de Rembrandtlaan ontstaat een braakliggend gebied dat getransformeerd wordt naar woonwijken. Met Heijmans Vastgoed BV is eind 2014 een hernieuwde overeenkomst gesloten voor de herontwikkeling van het plangebied. Hierin is opgenomen dat Heijmans verantwoordelijk is voor de invulling van de bouwvelden en dat de gemeente de Rembrandtlaan zal verleggen. De hiervoor benodigde bestemmingsplanwijziging is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.
Nadat de Rembrandtlaan is verlegd zullen de gemeentelijke gronden als bouwterrein aan Heijmans worden geleverd. Zij zullen voor eigen rekening en risico de gronden verder bouw- en woonrijp maken en de projectmatige woningen verkopen. Na realisatie zal het openbare gebied door Heijmans worden terug geleverd aan de gemeente. Het verwachte positieve resultaat van de grondexploitatie dient tevens ter dekking van de civiele kosten voor het verleggen van de Rembrandtlaan.

Ontwikkelingen 2024

Voor het plangebied dient een nieuw bestemmingsplan in procedure te worden gebracht, nadat het eerdere plan door de Raad van State is vernietigd. Belangrijke input voor dit nieuwe plan zijn de actualisatie van het verkeersmodel, de ontwikkeling van het provinciale inpassingsplan voor de opwaardering van de N279 en de Verbindingsweg N279 Keldonk.– Bedrijventerreinen. Het aantal woningen in de huidige planvorming bedraagt circa 320 woningen.

2 Financieel resumé

FINANCIEEL

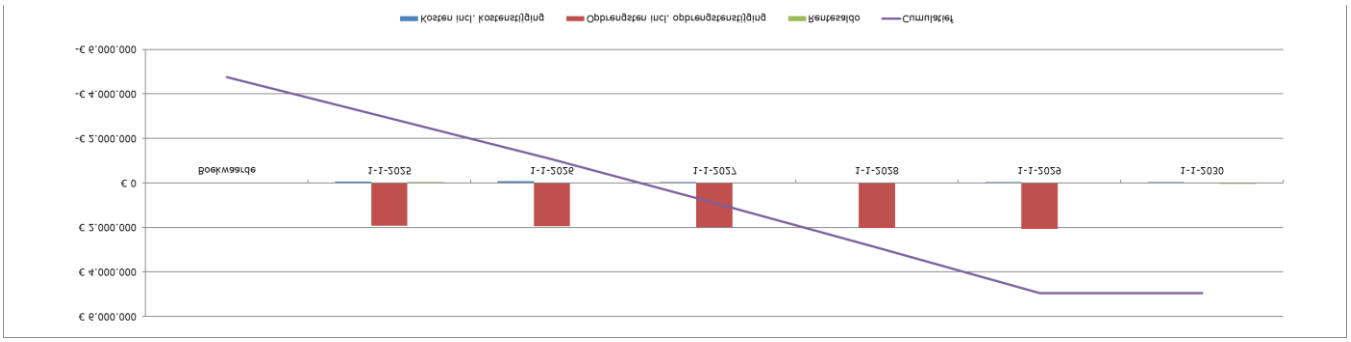
Investeringen	Bedrag
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 7.415.962,92
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 0,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 142.904,69
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.085.341,25
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 234.146,55
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 215.998,55
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.271.989,25
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 184.311,14
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 0,00
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 3.570.325,69
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	-€ 2.195.915,39
Subtotaal investeringen	**€ 12.925.064,65**
Kostenstijging	€ 24.148,29
Te realiseren rentekosten	€ 65.256,21
Totaal investeringen	**€ 13.014.469,15**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Onbekend	1	€ 9.659.618,41
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**1**	**€ 9.659.618,41**

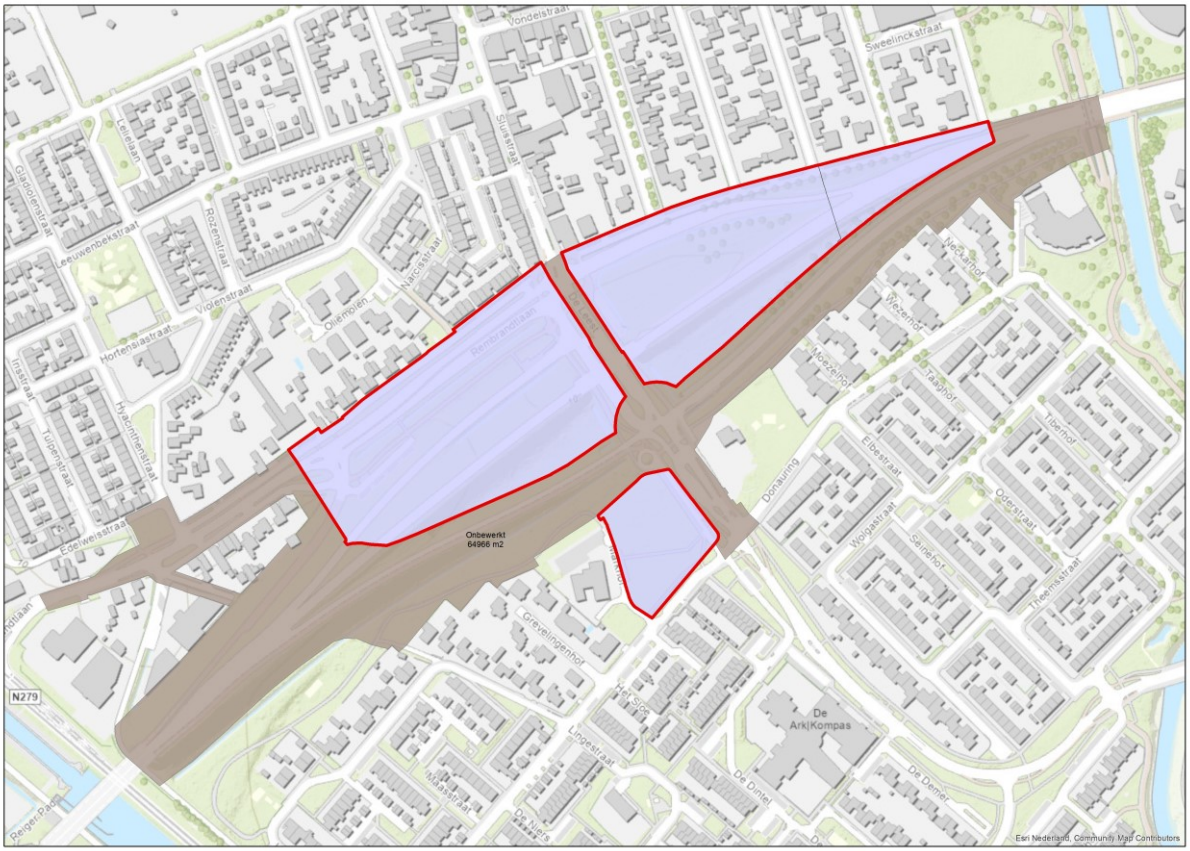
Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	-	€ 0,00
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**-**	**€ 0,00**
Overige opbrengsten		**€ 7.931.337,58**
Subtotaal opbrengsten		**€ 17.590.955,99**
Opbrengstenstijging		€ 314.169,50
Te realiseren renteopbrengsten		€ 65.804,39
Totaal opbrengsten		**€ 17.970.929,88**

Eindwaarde	**€ 4.956.460,73**	**Boekwaarde kosten**	**€ 12.675.169,59**
Contante waarde	**€ 4.401.195,29**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 7.931.337,58**
Nominale waarde	**€ 4.665.891,34**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 4.743.832,01**

3 Cashflow


Kosten incl. kostenwirkung
Opbrengsten incl. opbrengstenwirkung
Kantelsaldo
Cumulatief
€ 6.000.000
€ 4.000.000
€ 2.000.000
€ 0
-€ 2.000.000
-€ 4.000.000
-€ 6.000.000
Boekwaarde
2025-I-I
2026-I-I
2027-I-I
2028-I-I
2029-I-I
2030-I-I

4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



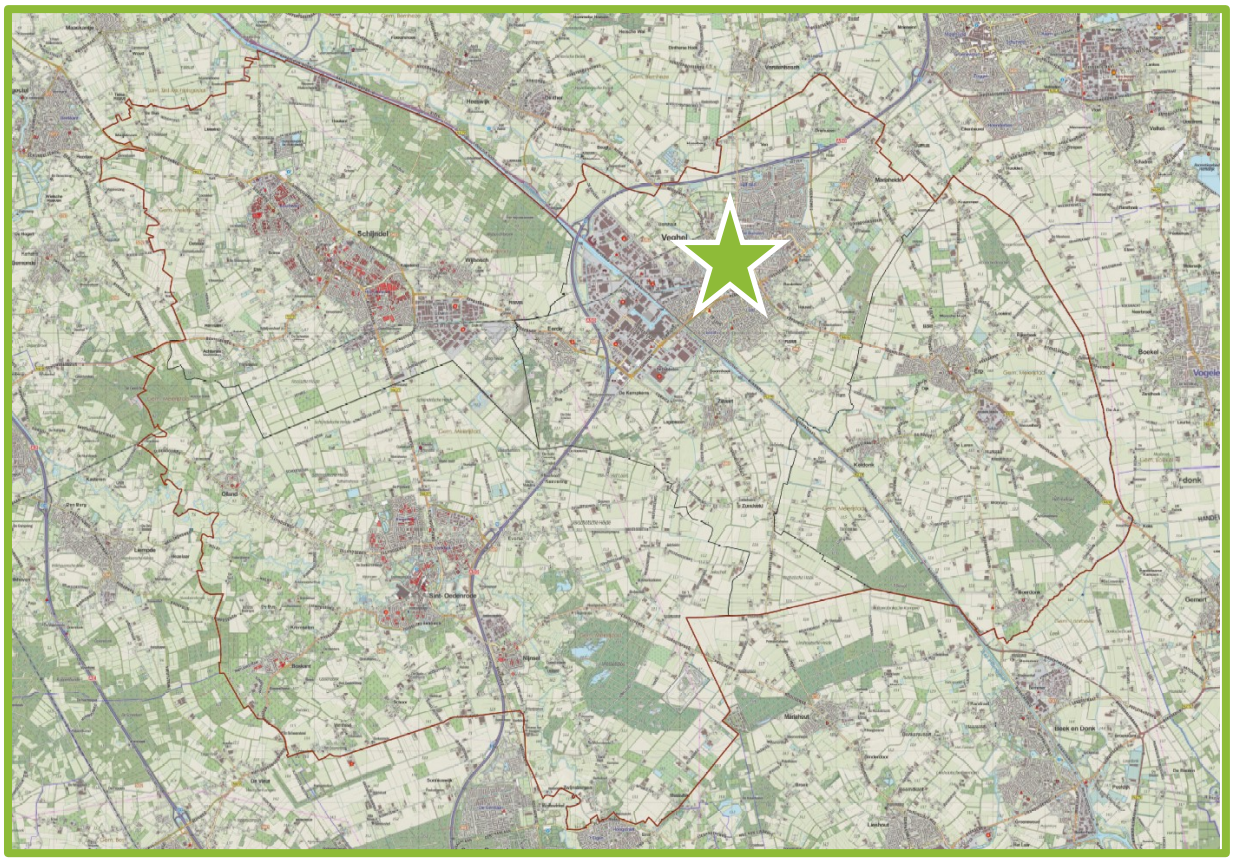
Status grondgebruik/kavels

- Besluit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

8320 Veghel - Stadshobbywerkplaats



1 Schriftelijke toelichting

Veghel - Stadshobbywerkplaats

Het plan

Het plangebied behorende bij deze grondexploitatie beslaat een voormalige sociale werkplaats en een parkeerterrein. Deze werkplaats is niet langer in gebruik waardoor op deze locatie een herontwikkeling kan plaatsvinden. De opstallen zijn inmiddels al gesloopt.
In het verleden is deze locatie aan de hand van de versnellingskamer sociale huurwoningen aangewezen om deels sociale woningbouw te realiseren. Inmiddels worden de mogelijkheden verkend om permanente modulaire woningen op deze locatie te laten landen. In de grondexploitatie wordt momenteel rekening gehouden met 18 sociale huurwoningen en 4 vrije sector woningen. In de totale ontwikkeling wordt ook gekeken of de naast gelegen opstallen in de ontwikkeling kunnen worden meegenomen. Hierover worden nu onderhandelingen met de grondeigenaar gevoerd

Ontwikkelingen 2024

Zoals hiervoor al werd benoemd is deze locatie gekozen voor modulaire woningbouw. Vanwege overwegingen rondom financiële haalbaarheid is het de bedoeling dat deze modulaire woningen op permanente basis worden gerealiseerd. Momenteel lopen de onderhandelingen met een bouwbedrijf en een woningcorporatie over de planvorming.
Door verlaging van de grondprijzen en een verhoging van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken is de grondexploitatie negatief.

2 Financieel resumé

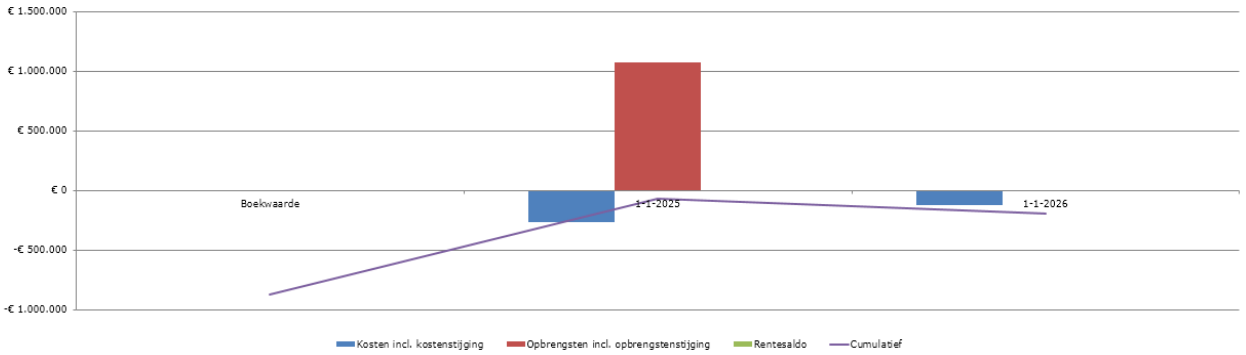
FINANCIEEL Investeringen	Bedrag
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	| 0,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	| 417.314,76
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	| 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	| 138.689,48
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	| 21.646,36
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	| 25.905,80
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	| 124.350,48
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	| 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	| 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	| 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	| 51.514,85
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	| 40.635,61
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	| 0,00
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	| 348.609,45
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	| 2.106,00
(6.2.4.l) Planschadekosten	| 40.004,67
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	| 0,00
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	| 52.946,92
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	-| 1.035,00
Subtotaal investeringen	**| 1.262.689,36**
Kostenstijging	| 10.750,54
Te realiseren rentekosten	| 7.108,46
Totaal investeringen	**| 1.280.548,36**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Onbekend	0	| 0,00
Eengezins sociale huur	0	| 0,00
Eengezins sociale koop	0	| 0,00
Eengezins goedkope koop	0	| 0,00
Eengezins midden koop	0	| 0,00
Eengezins dure koop	0	| 0,00
Meergezins sociale huur	12	| 252.000,00
Meergezins sociale koop	0	| 0,00
Meergezins goedkope koop	0	| 0,00
Meergezins midden koop	14	| 828.100,00
Meergezins dure koop	0	| 0,00
Vrije kavels ((C)PO)	0	| 0,00
Subtotaal woningbouw	**26**	**| 1.080.100,00**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	-	| 0,00
Kantoren	-	| 0,00
Winkels	-	| 0,00
Horeca	-	| 0,00
Commercieel	-	| 0,00
Niet-commercieel	-	| 0,00
Overig	-	| 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**-**	**| 0,00**
Overige opbrengsten		**| 3.600,00**
Subtotaal opbrengsten		**| 1.083.700,00**
Opbrengstenstijging		| 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		| 0,00
Totaal opbrengsten		**| 1.083.700,00**

Eindwaarde	**-| 196.848,36**	**Boekwaarde kosten**	**| 879.633,23**
Contante waarde	**-| 189.204,50**	**Boekwaarde opbr.**	**| 3.600,00**
Nominale waarde	**-| 178.989,36**	**Boekwaarde saldo**	**-| 876.033,23**

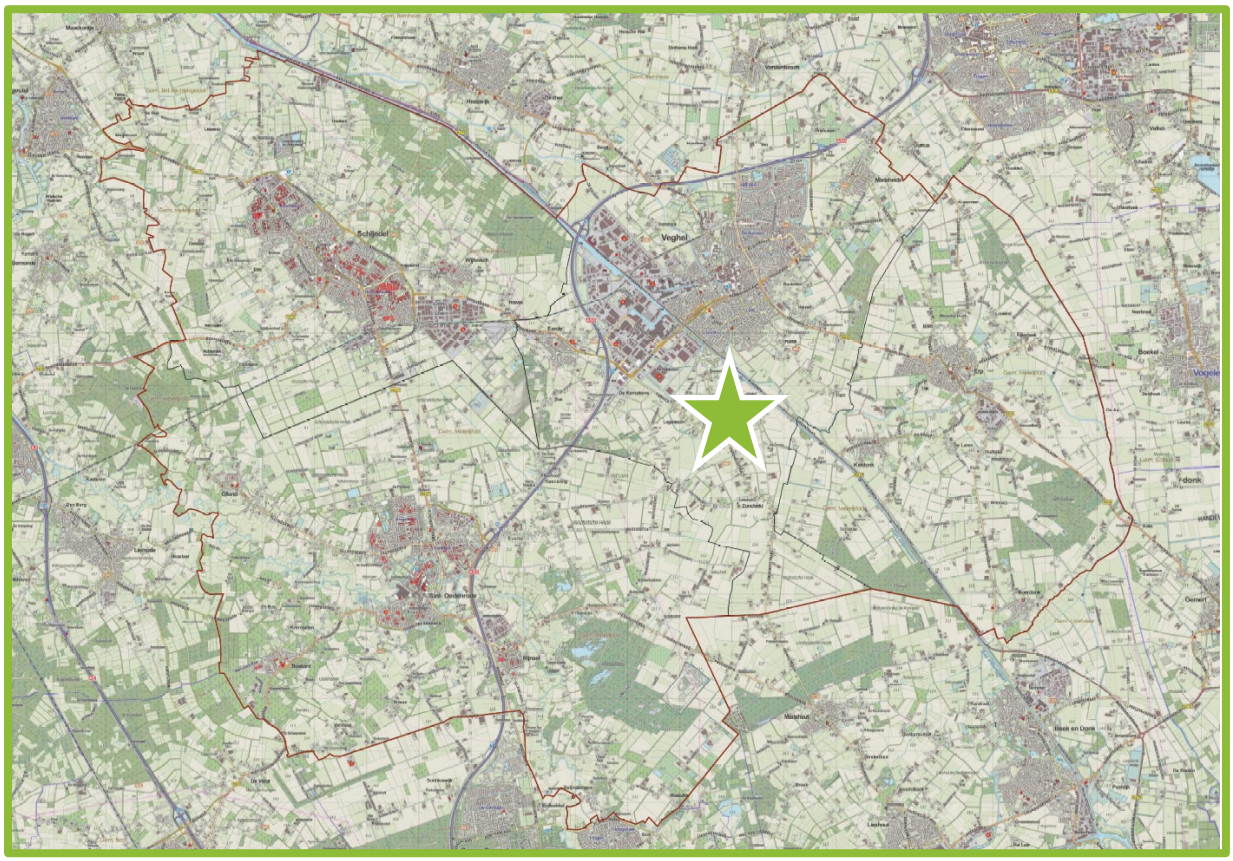
3 Cashflow


€ 1.500.000
€ 1.000.000
€ 500.000
€ 0
-€ 500.000
-€ 1.000.000
Boekwaarde
1-1-2025
1-1-2026
Kosten incl. kostenstijging
Opbrengsten incl. opbrengstenstijging
Rentesaldo
Cumulatief

4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)

PM

8341 Zijtaart – Zuid



1 Schriftelijke toelichting

Zijtaart - Zuid

Het plan

In 2006 is overeenstemming bereikt over de aankoop van gronden gelegen ten zuiden van Zijtaart om te voorzien in de toekomstige woningbouw behoefte. De gronden zijn momenteel in eigendom van de gemeente en voorzien om te ontwikkelen opvolgend aan de locatie Edith Stein. In 2020 is het bestemmingsplan in procedure gebracht. Daarbij is fase 1 definitief bestemd en is voor fase 2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met 66 woningen variërend van sociale huurwoningen, rijwoningen, 2 onder 1 kapwoningen en een aantal vrijstaande woningen. In de eerste fase is de planning dat er 38 woningen worden gerealiseerd.

Ontwikkelingen 2024

Voor een deel van het plangebied is het bestemmingsplan in 2020 in procedure gebracht en is in 2021 onherroepelijk geworden. In 2024 is het exploitatiegebied bouwrijp gemaakt. Nadat deze werkzaamheden zijn voltooid kan de eerste grond verkocht worden. Later dient voor de 2e fase door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming nog gewijzigd te worden.

Verder bleek uit onderzoek naar de wateropvang en grondwaterstand dat er onvoldoende ruimte voor waterberging was gereserveerd binnen het plan. Dit heeft er voor gezorgd dat het stedenbouwkundig plan in 2022 is gewijzigd. Binnen het plan is meer ruimte gekomen voor waterberging, waardoor het totaal aantal m2 uitgeefbare grond afgenomen is en daarmee ook het aantal woningen binnen het plan. Dit heeft een negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie.

Door o.a. inflatie zijn de civieltechnische ramingen over de kosten van het bouw- en woonrijp maken significant hoger uitgevallen in 2024. Dit heeft eveneens een negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie. Daarnaast is er voor gekozen om enkele kavels via een CPO constructie uit te geven. Dit leidt ook weer tot iets lagere grondopbrengsten.

Momenteel lopen de onderhandelingen met de marktpartij over de verkoop van dit plan.

2 Financieel resumé

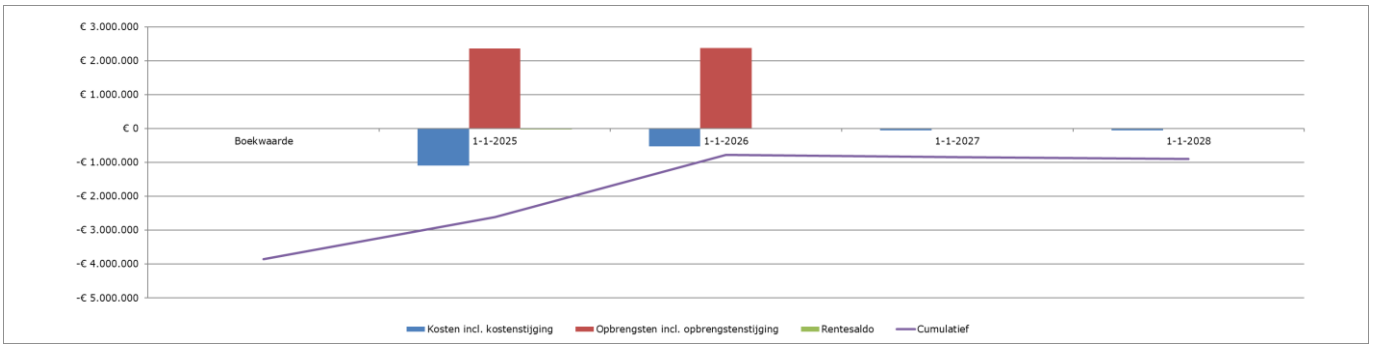
FINANCIEEL Investeringen	Bedrag
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 2.114.304,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 20.320,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 34.958,66
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.778.962,77
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 315.810,48
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 149.947,70
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 287.416,02
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 105.754,55
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 107.350,00
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 1.423.500,77
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	-€ 778.136,17
Subtotaal investeringen	**€ 5.560.188,78**
Kostenstijging	€ 50.866,80
Te realiseren rentekosten	€ 60.673,78
Totaal investeringen	**€ 5.671.729,36**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Onbekend	72	€ 4.715.488,00
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**72**	**€ 4.715.488,00**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	-	€ 0,00
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw		**€ 0,00**
Overige opbrengsten		**€ 34.572,40**
Subtotaal opbrengsten		**€ 4.750.060,40**
Opbrengstenstijging		€ 23.460,72
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 4.773.521,12**

Eindwaarde	**-€ 898.208,24**	**Boekwaarde kosten**	**€ 3.889.680,28**
Contante waarde	**-€ 829.805,58**	**31-12-2028**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 31.937,40**
Nominale waarde	**-€ 810.128,38**	**1-1-2025**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 3.857.742,88**

3 Cashflow


€ 3.000.000
€ 2.000.000
€ 1.000.000
€ 0
-€ 1.000.000
-€ 2.000.000
-€ 3.000.000
-€ 4.000.000
-€ 5.000.000
Boekwaarde
1-1-2025
1-1-2026
1-1-2027
1-1-2028
Kosten incl. kostenstijging
Opbrengsten incl. opbrengstenstijging
Rentesaldo
Cumulatief

4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



Status grondgebruik/kavels

- Besluit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

8350 Erp – Bolst



1 Schriftelijke toelichting

Erp - De Bolst

Het plan

De Bolst is een nieuwe woonwijk in het noorden van Erp. Er komen in totaal ruim 300 woningen. Het woningbouwprogramma bevat een mix van rij-, twee-onder-een kap- en vrijstaande woningen. Het plan biedt ruimte voor particuliere en projectmatige bouw. De gemeente sloot in 2005 een samenwerkingsovereenkomst met de VOF de Bolst (Janssen de Jong Grondbank B.V. en Rabo Vastgoed B.V. Door fusie zijn de contractspartijen inmiddels BPD en Janssen de Jong geworden.) Nadat het bestemmingsplan voor een gedeelte van het plangebied is vastgesteld is begonnen met de uitgifte van de gronden voor zowel particulieren als projectmatige bouw. Daarnaast is binnen het plangebied een school gerealiseerd.
In 2016 is de planopzet gewijzigd en is het bestemmingsplan hierop aangepast. Voor een deel van het plangebied is de bestemming nog niet gewijzigd.

Ontwikkelingen 2024

In 2024 zijn diverse grondverkopen gerealiseerd. Totaal heeft er voor € 2.4 miljoen aan grondverkopen plaatsgevonden.

Verder is de planopzet van fase 5, het park en de nog onbestemde gronden (De Bolst Noord) verder uitgewerkt. Met name de uitwerking van de Bolst Noord heeft grote invloed op het resultaat van de grondexploitatie. Het vorige stedenbouwkundige plan van de Bolst Noord is van een aantal jaren geleden. In de huidige tijd is dat niet meer te realiseren door strengere eisen op het gebied van o.a. waterberging en een hogere parkeernorm. Hierdoor is het aantal m2 uitgeefbaar afgenomen en daarmee ook de opbrengsten. Ook zijn de civiele kosten in de nieuwe raming voor de Bolst Noord hoger uitgevallen dan eerder geraamd. Dit resulteert in een negatief resultaat van de grondexploitatie. Hiervoor wordt een verliesvoorziening getroffen in de jaarekening.

Momenteel lopen de onderhandelingen met de marktpartijen over de verkoop van fase 5 nog.

2 Financieel resumé

FINANCIEEL

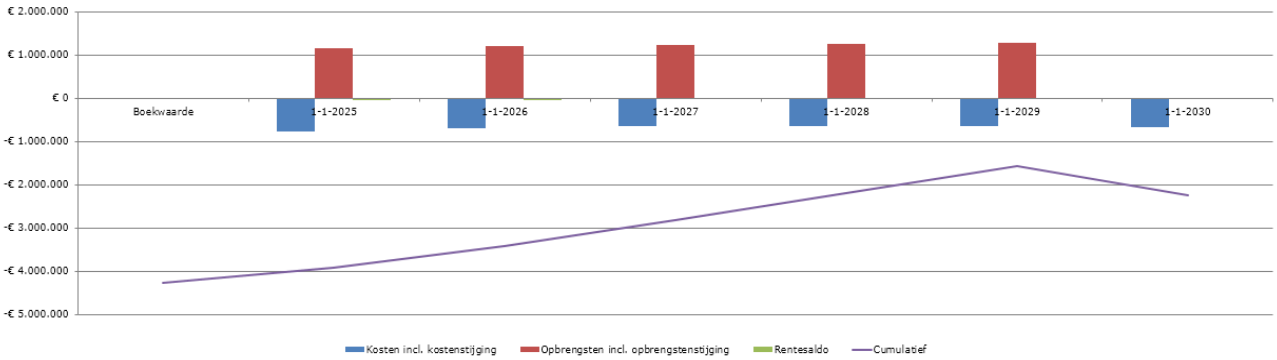
Investeringen	**Bedrag**
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 10.606.549,55
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 18.519,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 136.068,26
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 128.723,77
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 7.997.032,14
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.307.545,57
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 448.866,24
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 1.177.598,73
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 1.421.731,79
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 205.192,67
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 8.521.922,76
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	-€ 3.015.315,82
Subtotaal investeringen	**€ 28.954.434,66**
Kostenstijging	€ 365.313,55
Te realiseren rentekosten	€ 126.116,20
Totaal investeringen	**€ 29.445.864,42**

Opbrengsten Woningbouw	**Hoeveelheid**	**Bedrag**
Onbekend	1	€ 78.373,00
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Eengezins midden koop	212	€ 15.360.982,65
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Vrije kavels ((C)PO)	172	€ 10.912.550,92
Subtotaal woningbouw	**385**	**€ 15.439.355,65**

Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
Bedrijven	-	€ 0,00
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	3.677	€ 724.466,00
Overig	-	€ 1,00
Subtotaal niet-woningbouw	**3.677**	**€ 724.467,00**
Overige opbrengsten		**€ 470.382,37**
Subtotaal opbrengsten		**€ 27.546.755,94**
Opbrengstenstijging		€ 224.043,41
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 27.770.799,35**

Eindwaarde	**-€ 1.675.065,06**	**Boekwaarde kosten**	**€ 25.155.855,34**
Contante waarde	**-€ 1.487.409,84**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 20.872.018,01**
Nominale waarde	**-€ 1.407.678,72**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 4.283.837,33**

3 Cashflow


€ 2.000.000
€ 1.000.000
€ 0
-€ 1.000.000
-€ 2.000.000
-€ 3.000.000
-€ 4.000.000
-€ 5.000.000
Boekwaarde
1-1-2025
1-1-2026
1-1-2027
1-1-2028
1-1-2029
1-1-2030
Kosten incl. kostenstijging
Opbrengsten incl. opbrengstenstijging
Rentesaldo
Cumulatief

4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



Status grondgebruik/kavels

- Besluit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

3366 Schijndel – Bloemenwijk (Vossenberg)



1 Schriftelijke toelichting

Schijndel – Bloemenwijk (Vossenberg)

Het plan

In 2020 is de grondexploitatie voor dit plangebied vastgesteld en is een overeenkomst gesloten met Woonmeij ten behoeve van de realisatie van een wijkgebouw en 47 sociale huurwoningen zowel appartementen als grondgebonden woningen. Het plangebied zal grotendeels door de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt worden. Onderdeel van dit plan betreft de realisatie van een Multi Functionele Accommodatie , dat na realisatie door de gemeente van Woonmeij zal worden gehuurd.

Ontwikkelingen 2024

De bouw van de woningen is gestart, naar verwachting wordt het project eind 2025 afgesloten.

2 Financieel resumé

FINANCIEEL

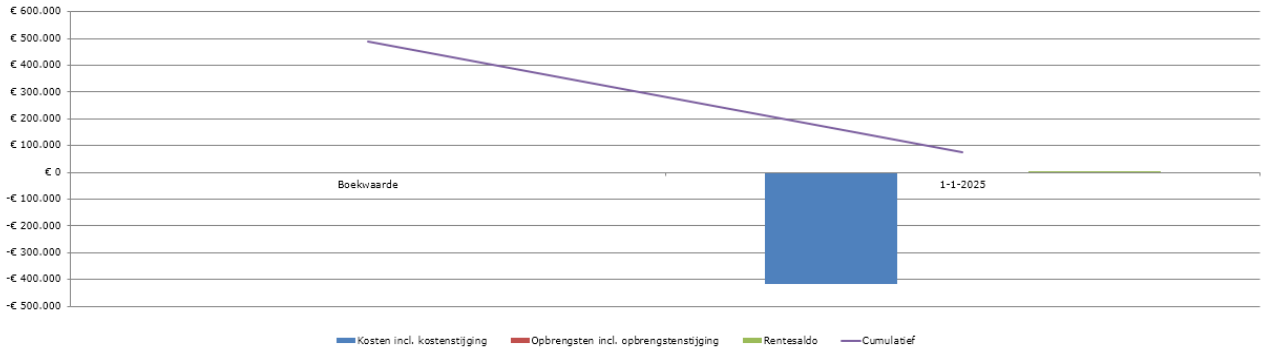
Investeringen	Bedrag
(6.2.3.a) Waarde van de gronden		135.986,09
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen		0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen		34.326,99
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken		30.228,30
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken		0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied		591.672,73
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen		6.978,49
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)		0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties		0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		121.283,88
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen		7.905,00
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities		0,00
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten		121.474,39
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)		465,00
(6.2.4.l) Planschadekosten		86.350,49
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen		0,00
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	-|	23.307,48
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen		34.054,55
Subtotaal investeringen	**| 1.147.418,42**
Kostenstijging		6.165,98
Te realiseren rentekosten		0,00
Totaal investeringen	**| 1.153.584,40**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Onbekend	0	| 0,00
Eengezins sociale huur	16	| 0,00
Eengezins sociale koop	0	| 0,00
Eengezins goedkope koop	0	| 0,00
Eengezins midden koop	0	| 0,00
Eengezins dure koop	0	| 0,00
Meergezins sociale huur	32	| 1.224.435,00
Meergezins sociale koop	0	| 0,00
Meergezins goedkope koop	0	| 0,00
Meergezins midden koop	0	| 0,00
Meergezins dure koop	0	| 0,00
Vrije kavels ((C)PO)	0	| 0,00
Subtotaal woningbouw	**48**	**| 1.224.435,00**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	-	| 0,00
Kantoren	-	| 0,00
Winkels	-	| 0,00
Horeca	-	| 0,00
Commercieel	-	| 0,00
Niet-commercieel	-	| 0,00
Overig	-	| 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**-**	**| 0,00**
Overige opbrengsten		**| 0,00**
Subtotaal opbrengsten		**| 1.224.435,00**
Opbrengstenstijging		| 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		| 3.658,01
Totaal opbrengsten		**| 1.228.093,01**

Eindwaarde	**| 74.508,61**	**Boekwaarde kosten**	**| 736.699,71**
Contante waarde	**| 73.047,66**	**Boekwaarde opbr.**	**| 1.224.435,00**
Nominale waarde	**| 77.016,58**	**Boekwaarde saldo**	**| 487.735,29**

3 Cashflow


€ 600.000
€ 500.000
€ 400.000
€ 300.000
€ 200.000
€ 100.000
€ 0
-€ 100.000
-€ 200.000
-€ 300.000
-€ 400.000
-€ 500.000
Boekwaarde
1-1-2025
Kosten incl. kostenstijging
Opbrengsten incl. opbrengstenstijging
Rentesaldo
Cumulatief

4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



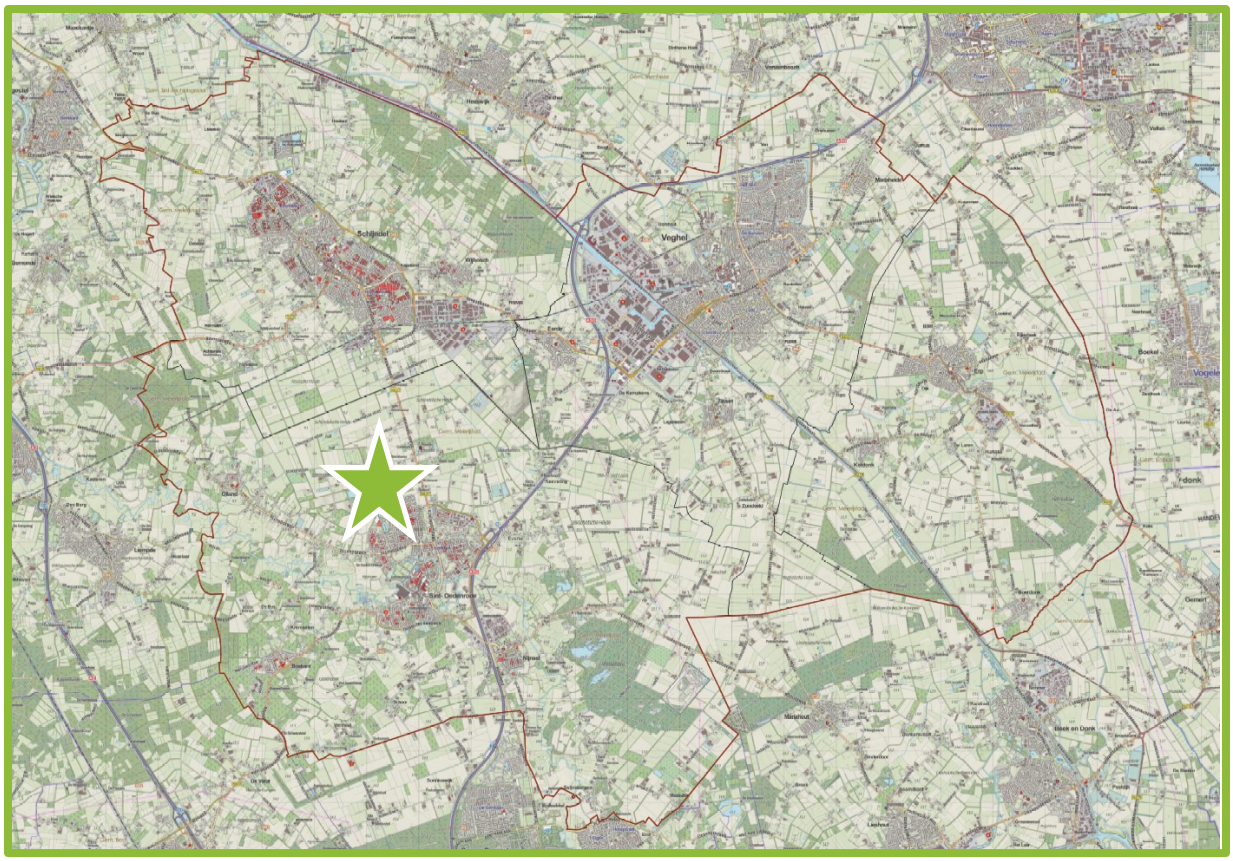
Status grondgebruik/kavels

- Besluit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

8378 Sint-Oedenrode Zwembadweg



1 Schriftelijke toelichting

Sint Oedenrode - Zwembadweg

Het plan

De gebiedsontwikkeling Zwembadweg te Sint-Oedenrode voorziet in de realisatie van circa 99 woningen in verschillende prijscategorieën. Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn reeds een aantal voorzieningen aangebracht. Bij het opstellen van het nieuwe stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden, zodat deze voorzieningen gebruikt kunnen worden in het nieuwe plan. Binnen de grondexploitatie is rekening gehouden met het bouwrijp maken van het gebied. Hieronder zijn onder andere begrepen het saneren van een bodemverontreiniging en het slopen van de aanwezige opstallen. Verder zal tijdens de bouwrijp fase de boven- en ondergrondse infrastructuur worden aangebracht. Later in het de woonrijpfase zal het toekomstig openbaar gebied worden ingericht. De gemeente gaat het overgrote deel van de bouwrijpe gronden verkopen aan een ontwikkelaar, zodat hij de woningbouw kan realiseren. Deze woningen zullen worden gerealiseerd in de sociale huursector (27 stuks), goedkope koop (6 stuks), middeldure huur (15 stuks), middel dure koop (31 stuks), seniorenwoningen (4 stuks) en dure koop (11 stuks). Verder resteren een aantal van 5 particuliere bouwkavels.

Ontwikkelingen 2024

In 2021 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld en is begonnen met het opstellen van het bestemmingsplan en zijn de gronden, die nodig zijn voor deze ontwikkeling, aangekocht door de gemeente. Uit aanvullend onderzoek bleek echter dat binnen het plan meer ruimte gemaakt moest worden voor waterberging en rekening gehouden moet worden met een vleermuizenroute. In 2022 is het stedenbouwkundig plan hierop aangepast.

In 2023 is een overeenkomst gesloten met Van Wanrooij voor de verkoop van de bouwkavels. Zij zullen de woningen in dit plan gaan ontwikkelen. In 2024 zijn de opstallen aan de Zwembadweg 21 gesloopt.

2 Financieel resumé

FINANCIEEL

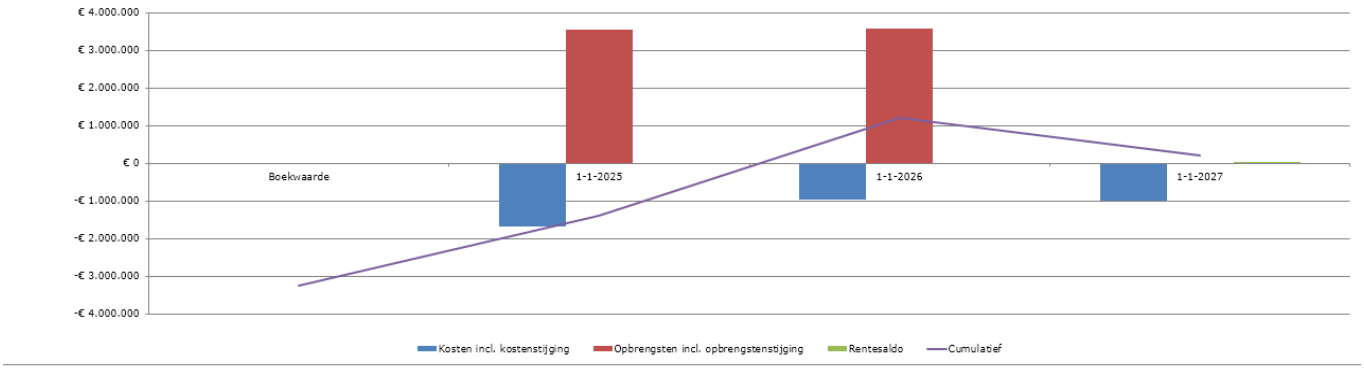
Investeringen	Bedrag
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 3.112.028,03
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 103.622,83
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 61.779,88
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 2.728.573,97
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 191.910,14
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 130.801,53
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 128.105,57
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 143.672,33
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 33.374,57
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 4.310,72
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 124.835,52
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 0,00
Subtotaal investeringen	**€ 6.763.015,10**
Kostenstijging	€ 137.687,23
Te realiseren rentekosten	€ 36.382,11
Totaal investeringen	**€ 6.937.084,43**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Onbekend	0	€ 0,00
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	5	€ 23.590,65
Eengezins midden koop	95	€ 5.350.113,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Vrije kavels ((C)PO)	7	€ 1.352.350,00
Subtotaal woningbouw	**107**	**€ 6.726.053,65**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	-	€ 0,00
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**-**	**€ 0,00**
Overige opbrengsten		**€ 20.000,00**
Subtotaal opbrengsten		**€ 6.746.053,65**
Opbrengstenstijging		€ 33.658,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 6.279,45
Totaal opbrengsten		**€ 6.785.991,09**

Eindwaarde	**-€ 151.093,34**	**Boekwaarde kosten**	**€ 3.261.340,28**
Contante waarde	**-€ 142.378,63**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 480,99**
Nominale waarde	**-€ 16.961,45**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 3.260.859,29**

3 Cashflow


€ 4.000.000
€ 3.000.000
€ 2.000.000
€ 1.000.000
€ 0
-€ 1.000.000
-€ 2.000.000
-€ 3.000.000
-€ 4.000.000
Boekwaarde
1-1-2025
1-1-2026
1-1-2027
Kosten incl. kostenstijging
Opbrengsten incl. opbrengstenstijging
Rentesaldo
Cumulatief

4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



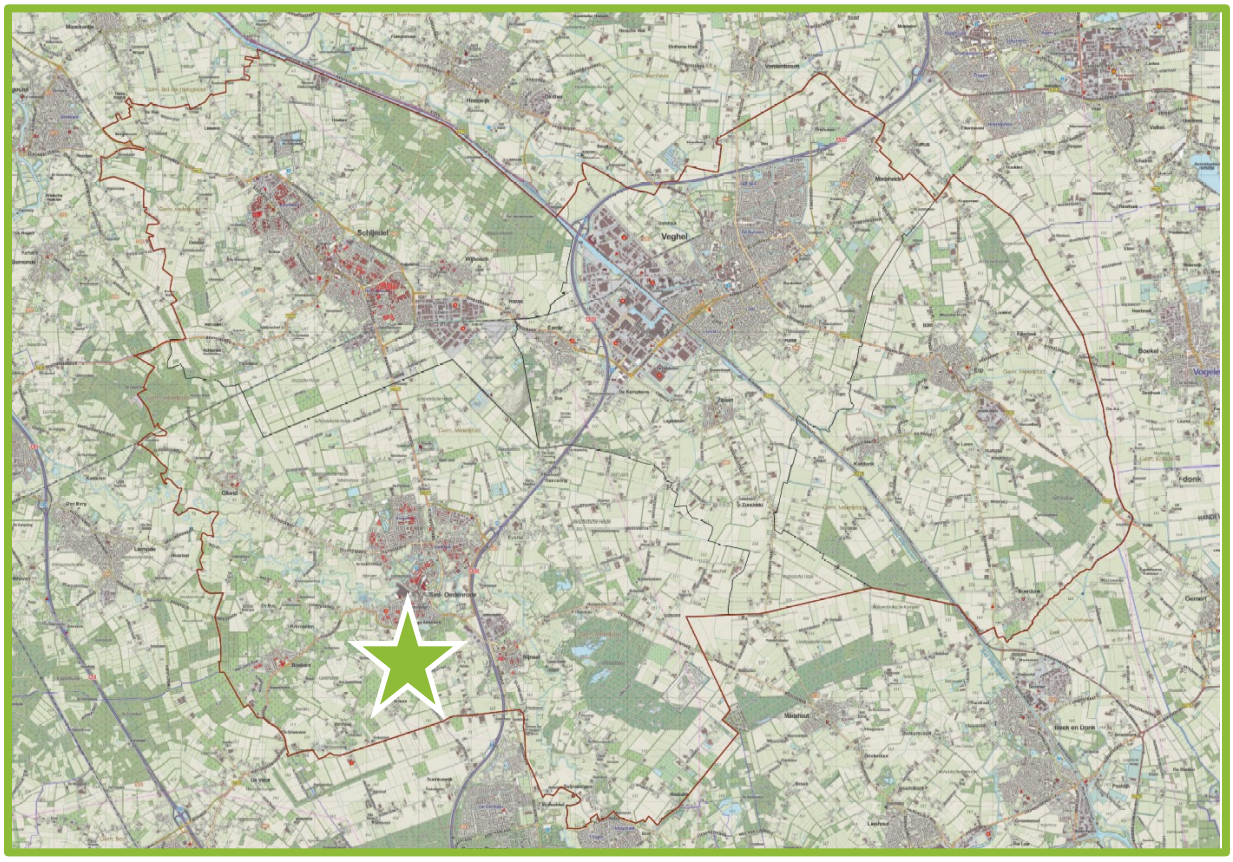
Status grondgebruik/kavels

- Besluit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

8379 Sint-Oedenrode Fioretti-locatie



1 Schriftelijke toelichting

Sint Oedenrode – Fioretti locatie

Het plan
In het voormalige schoolgebouw "Fioretti Campus", Kasteellaan 6 in St. Oedenrode waren tot en met 31 december 2018 startende ondernemers gehuisvest. Aangezien het geen kerntaak van de gemeente is om startende ondernemers te huisvesten is het gebruik destijds opgezegd. Vervolgens is het gebouw gesloopt en de locatie aangewezen als herontwikkellocatie. In 2020 is samen met Woonmeij een intentieovereenkomst overeengekomen om te onderzoeken op welke wijze woningbouw op deze locatie gerealiseerd kan worden. Uiteindelijk is een plan opgesteld voor de ontwikkeling van 26 sociale huurwoningen.

Ontwikkelingen 2024
In 2022 is het bestemmingsplan voor deze locatie vastgesteld, waarna de grond bouwrijp is gemaakt en verkocht aan Woonmeij. Het appartementencomplex is in 2023 opgeleverd. Het project zal in 2024 worden afgesloten.

2 Financieel resumé

FINANCIEEL

Investeringen	Bedrag
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 0,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 121.408,69
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 2.687,00
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 19.023,74
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 82.660,18
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 5.469,56
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 0,00
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 42.969,00
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 5.917,02
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 0,00
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	-€ 4.070,88
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 143.140,50
Subtotaal investeringen	**€ 419.204,81**
Kostenstijging	€ 0,00
Te realiseren rentekosten	€ 0,00
Totaal investeringen	**€ 419.204,81**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Onbekend	0	€ 0,00
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	26	€ 520.000,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**26**	**€ 520.000,00**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	-	€ 0,00
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**-**	**€ 0,00**
Overige opbrengsten		**€ 95,00**
Subtotaal opbrengsten		**€ 520.095,00**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 756,68
Totaal opbrengsten		**€ 520.851,68**

Eindwaarde	**€ 101.646,87**	**Boekwaarde kosten**	**€ 419.204,81**
Contante waarde	**€ 99.653,79**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 520.095,00**
Nominale waarde	**€ 100.890,19**	**Boekwaarde saldo**	**€ 100.890,19**

4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



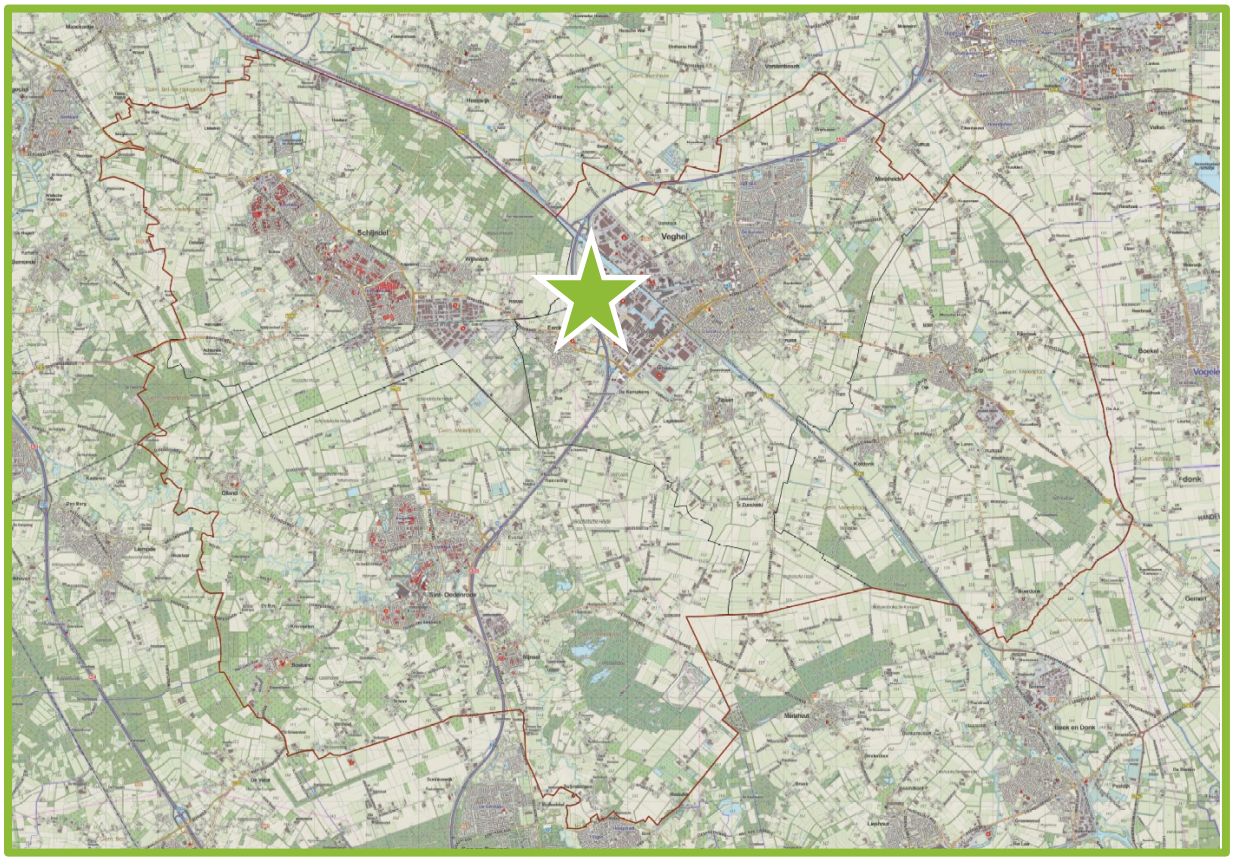
Status grondgebruik/kavels

- Besluit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

3270 Veghel – D'n Dubbelen



1 Schriftelijke toelichting

Veghel – D’n Dubbelen

Het plan

Grondexploitatie D'n Dubbelen is reeds een langlopend grondcomplex bestaande uit meerdere fasen. Het bestemmingsplan voor deze gronden dateert uit 2007. Er resteert nog ca. 7,7 ha aan uitgeefbare gronden. Deze gronden zijn met name bestemd voor bedrijven die behoefte hebben aan een zichtlocatie. De beeldkwaliteitseisen van deze kavels zijn dan ook hoger dan normaal.

Ontwikkelingen 2024

In 2024 is een uitgifteprotocol gepubliceerd voor de uitgifte van 6 kavels. In 2024 is deze uitgifteprocedure gevolgd, echter zijn er geen kavels verkocht. In 2025 worden deze kavels opnieuw in de verkoop gebracht..

2 Financieel resumé

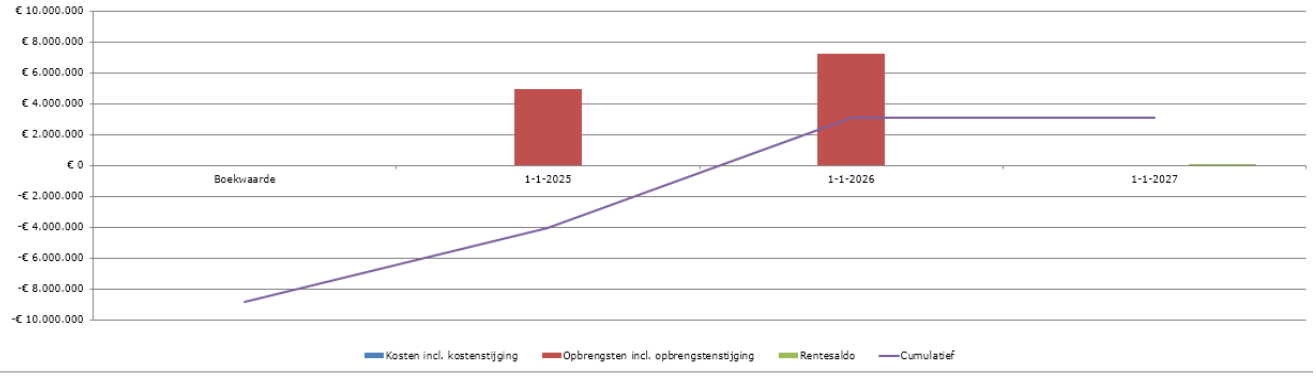
FINANCIEEL Investeringen	Bedrag
(6.2.3.a) Waarde van de gronden		8.698.560,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen		0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen		0,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken		27.952,16
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken		0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied		5.829.031,97
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen		0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)		0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties		0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		49.663,29
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen		816,00
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities		0,00
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten		382.663,93
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)		3.636.562,46
(6.2.4.l) Planschadekosten		0,00
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen		0,00
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten		7.123.915,96
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen		15.017.068,80
Subtotaal investeringen	**| 40.766.234,58**
Kostenstijging		8.253,98
Te realiseren rentekosten		96.741,66
Totaal investeringen	**| 40.871.230,22**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Onbekend	0		0,00
Eengezins sociale huur	0		0,00
Eengezins sociale koop	0		0,00
Eengezins goedkope koop	0		0,00
Eengezins midden koop	0		0,00
Eengezins dure koop	0		0,00
Meergezins sociale huur	0		0,00
Meergezins sociale koop	0		0,00
Meergezins goedkope koop	0		0,00
Meergezins midden koop	0		0,00
Meergezins dure koop	0		0,00
Vrije kavels ((C)PO)	0		0,00
Subtotaal woningbouw	**-**	**| 0,00**

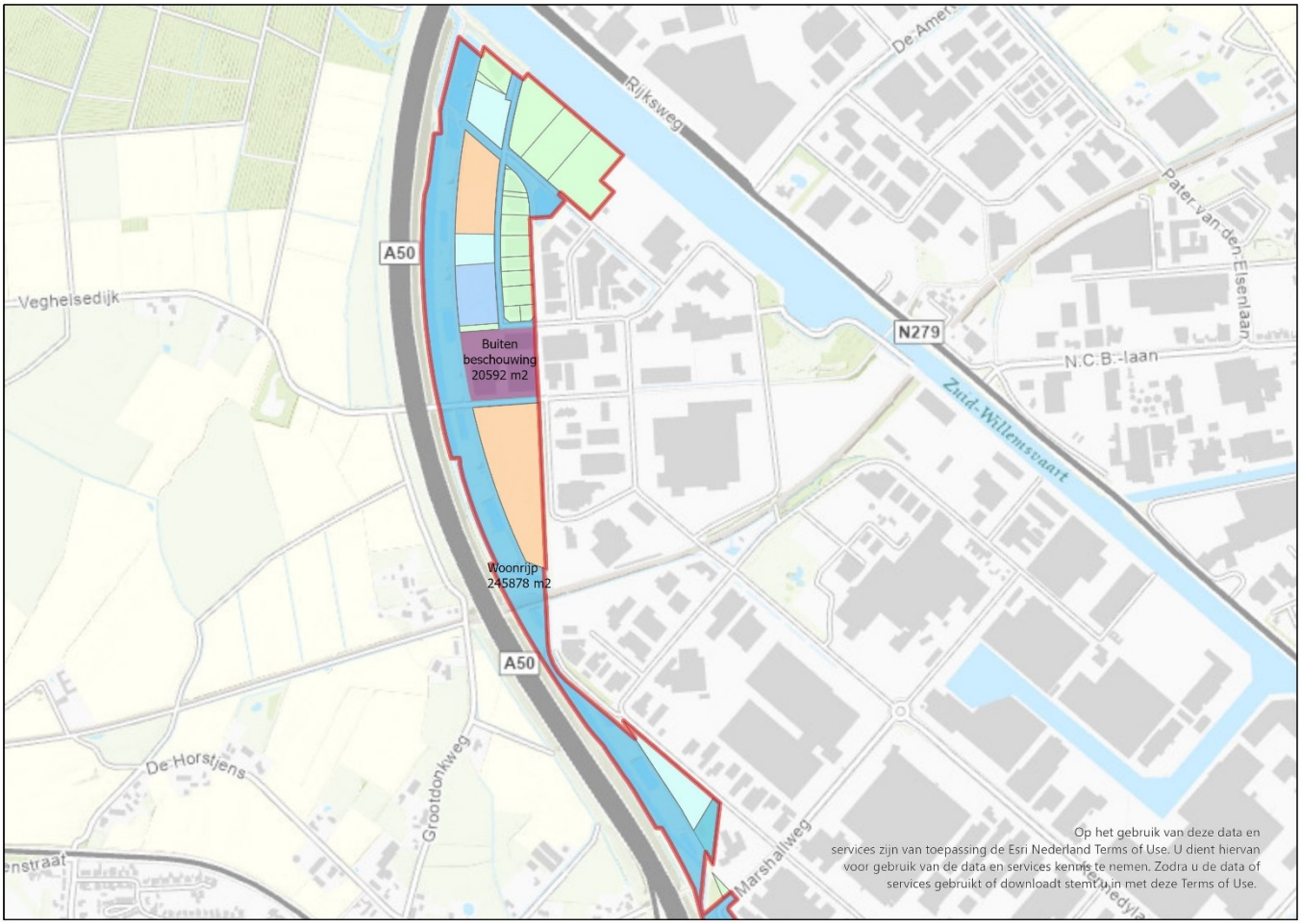
Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	388.012		43.852.114,50
Kantoren	-		0,00
Winkels	-		0,00
Horeca	-		0,00
Commercieel	-		0,00
Niet-commercieel	-		0,00
Overig	-		0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**388.012**	**| 43.852.114,50**
Overige opbrengsten		**| 3.720,00**
Subtotaal opbrengsten		**| 43.855.834,50**
Opbrengstenstijging		71.264,14
Te realiseren renteopbrengsten		23.329,49
Totaal opbrengsten		**| 43.950.428,13**

Eindwaarde	**| 3.079.197,91**	**Boekwaarde kosten**	**| 40.586.306,31**
Contante waarde	**| 2.901.596,97**	**Boekwaarde opbr.**	**| 31.726.694,50**
Nominale waarde	**| 3.089.599,92**	**Boekwaarde saldo**	**-| 8.859.611,81**

3 Cashflow


€ 10.000.000
€ 8.000.000
€ 6.000.000
€ 4.000.000
€ 2.000.000
€ 0
-€ 2.000.000
-€ 4.000.000
-€ 6.000.000
-€ 8.000.000
-€ 10.000.000
Boekwaarde
1-1-2025
1-1-2026
1-1-2027
Kosten incl. kostenstijging
Opbrengsten incl. opbrengstenstijging
Rentesaldo
Cumulatief

4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



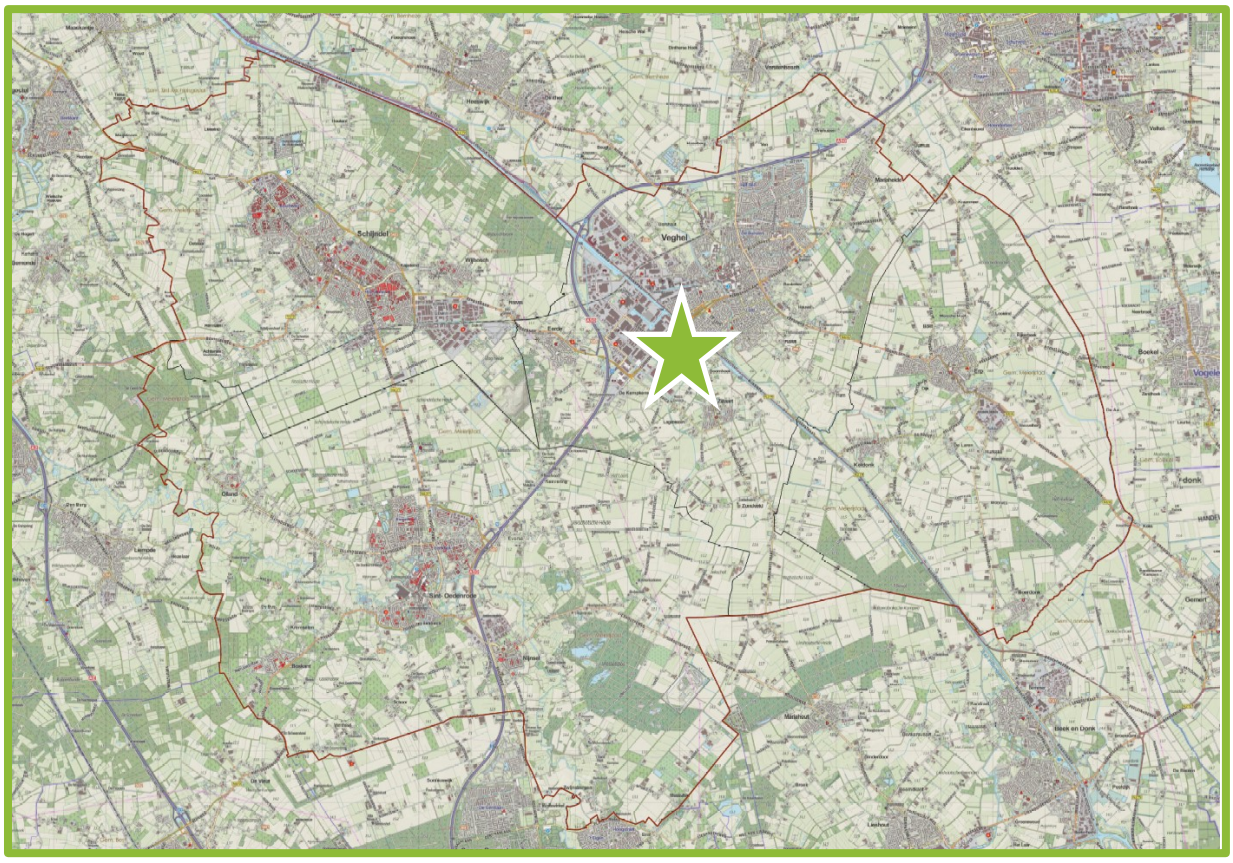
Status grondgebruik/kavels

- Besluit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

8271 Veghel – Doornhoek



1 Schriftelijke toelichting

Veghel - Doornhoek

Het plan

In 2002 is het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Doornhoek onherroepelijk geworden. De afgelopen jaren is het gebied geheel woonrijp gemaakt en alle bouwkavels verkocht.

Ontwikkelingen 2024

In 2024 hebben geen noemenswaardige ontwikkelingen plaatsgevonden. In afwachting van duidelijkheid over een mogelijke variant van de zuidelijke ontsluitingsweg staat de verkoop van het laatste perceel in de wacht.

2 Financieel resumé

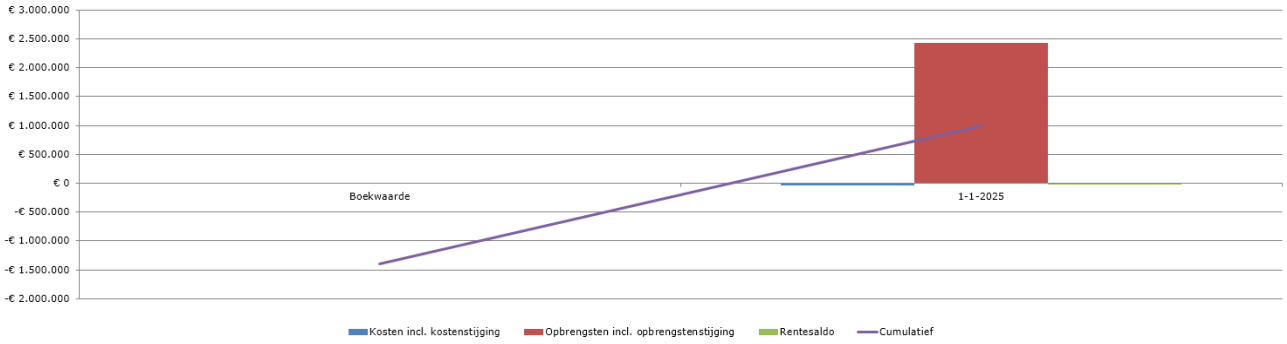
FINANCIEEL Investeringen	Bedrag
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 32.109.446,13
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 6.646,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 0,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 14.973,16
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 7.175,16
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 15.743.630,09
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 344.746,48
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 16.625,27
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 389.280,92
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 10.344.041,53
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 0,00
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 17.339.874,80
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 14.761.239,17
Subtotaal investeringen	**€ 91.077.678,71**
Kostenstijging	€ 464,57
Te realiseren rentekosten	€ 10.498,12
Totaal investeringen	**€ 91.088.641,40**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Onbekend	0	€ 0,00
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	-	**€ 0,00**

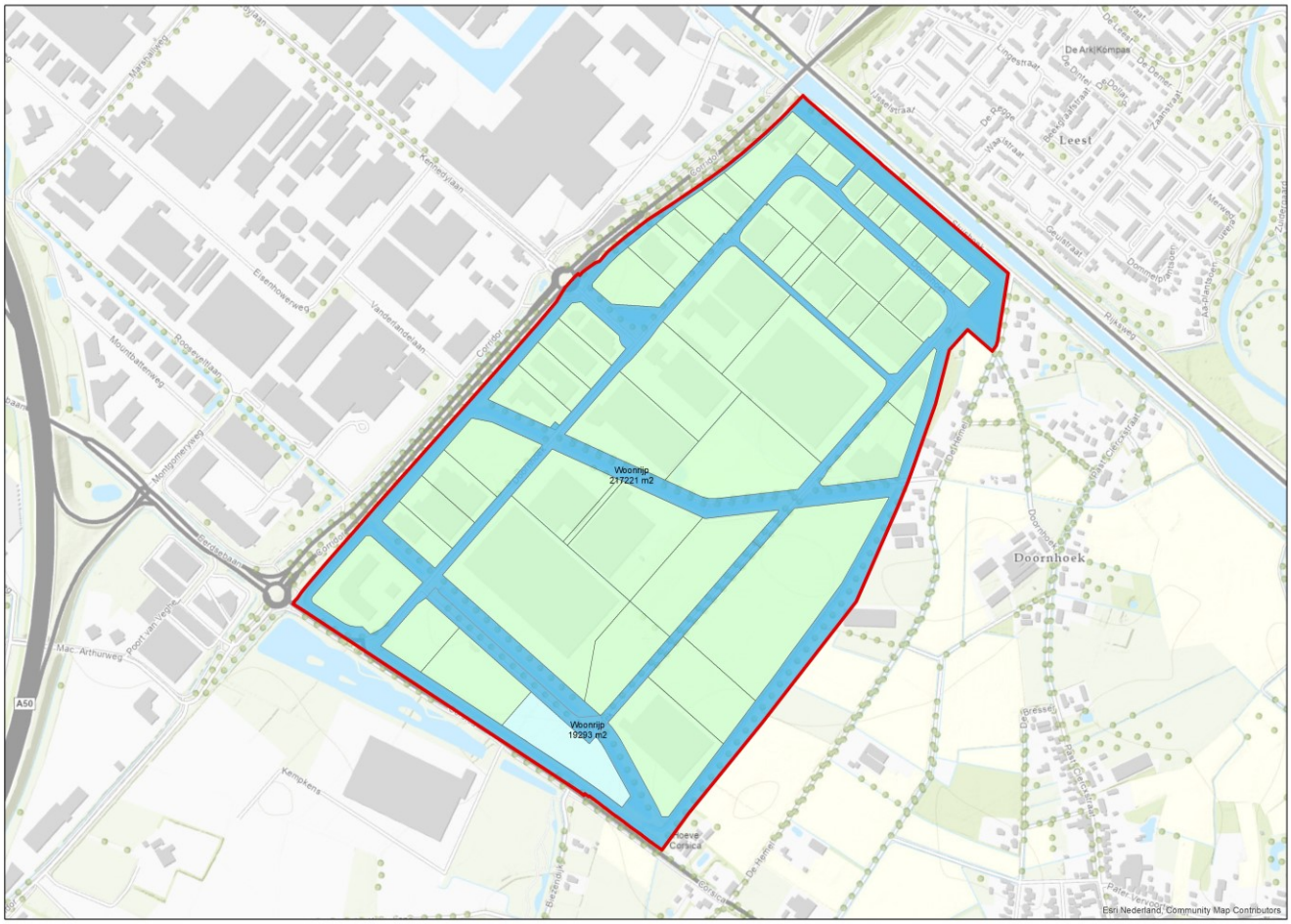
Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	887.393	€ 91.911.714,71
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**887.393**	**€ 91.911.714,71**
Overige opbrengsten		**€ 166.443,10**
Subtotaal opbrengsten		**€ 92.078.157,81**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 92.078.157,81**

Eindwaarde	**€ 989.516,41**	**Boekwaarde kosten**	**€ 91.046.476,61**
Contante waarde	**€ 970.114,13**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 89.646.727,81**
Nominale waarde	**€ 1.000.479,10**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 1.399.748,80**

3 Cashflow


€ 3.000.000
€ 2.500.000
€ 2.000.000
€ 1.500.000
€ 1.000.000
€ 500.000
€ 0
-€ 500.000
-€ 1.000.000
-€ 1.500.000
-€ 2.000.000
Boekwaarde
1-1-2025
Kosten incl. kostenstijging
Opbrengsten incl. opbrengstenstijging
Rentesaldo
Cumulatief

4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



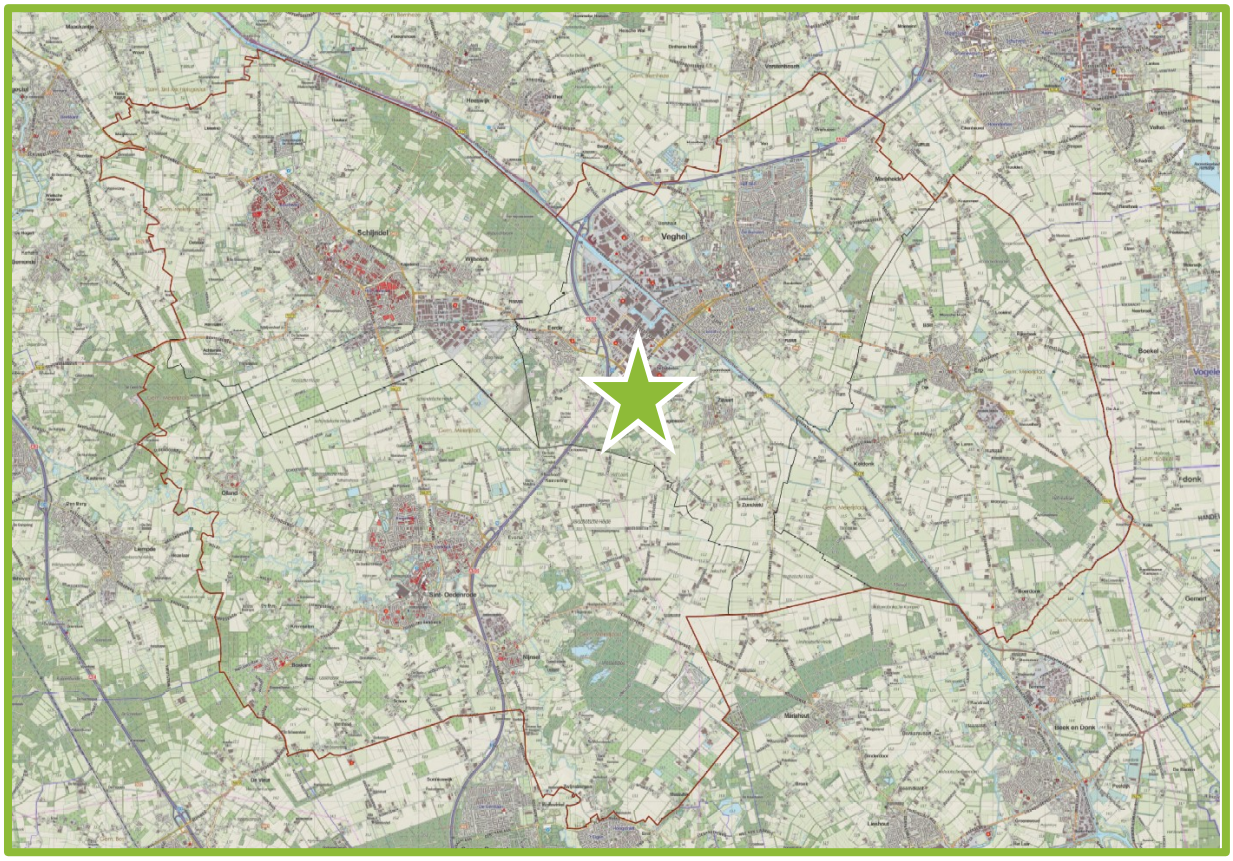
Status grondgebruik/kavels

- Besluit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

8272 Veghel – De Kempkens



1 Schriftelijke toelichting

Veghel – De Kempkens

Het plan

De grondexploitatie 'De Kempkens' betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein met de naam Foodpark. Het plangebied is ca. 100 ha groot en bevat ca. 65 ha uitgeefbare grond voor industrie Foodpark ontwikkelen we in meerdere fasen.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan voor fase I stelde de raad vast op 22 september 2016. Op 19 juli 2017 is het plan op basis van een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. In navolging op fase I is voor fase II in 2020 het bestemmingsplan met de uitspraak van de Raad van State van 21 oktober 2020 onherroepelijk geworden. Deze fase bedraagt circa 8 ha uitgeefbare grond. Voor fase III, ter grootte van ongeveer 13 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein is een omgevingsvergunning planologische afwijking verstrekt. Tegen dit besluit is beroep ingesteld, welk beroep door de rechtbank op 2 maart 2021 ongegrond is verklaard.

Ontwikkelingen 2024

In 2024 zijn er geen verkopen geweest. Wel zijn er onderhandelingen geweest over de verkoop van gronden in 2024. Verder is er een laatste betaling voor de nog aan te kopen gronden geweest, en zijn er kosten gemaakt voor slopen en bouwrijp maken.

2 Financieel resumé

FINANCIEEL

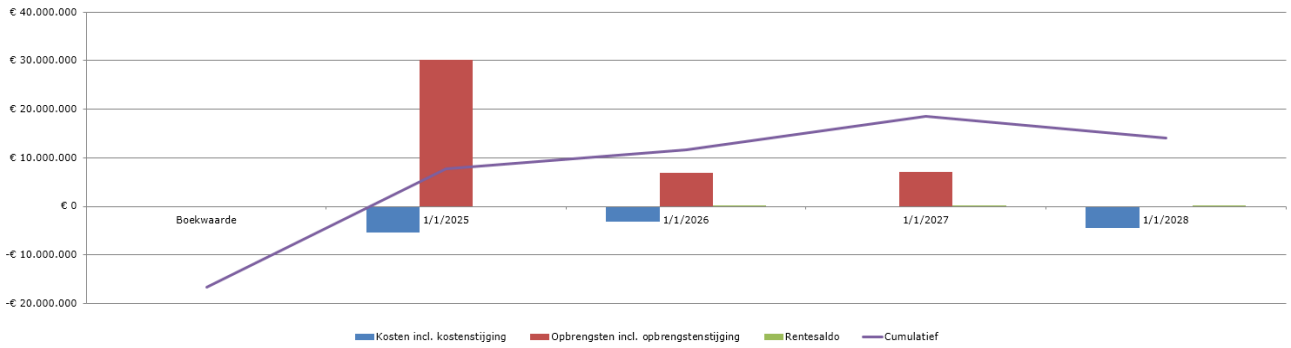
Investeringen	Bedrag
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 62.814.654,71
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 16.701,70
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 39.264,70
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 1.573.883,72
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 1.867.115,14
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 722.573,78
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 8.962.779,83
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 2.984.347,83
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.278.519,02
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 1.124.742,32
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 1.862.399,85
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 281.515,74
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 398.776,22
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 19.146.801,68
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 3.993.880,89
Subtotaal investeringen	**€ 107.067.957,11**
Kostenstijging	€ 674.679,12
Te realiseren rentekosten	€ 178.593,40
Totaal investeringen	**€ 107.921.229,63**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Onbekend	0	€ 0,00
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**-**	**€ 0,00**

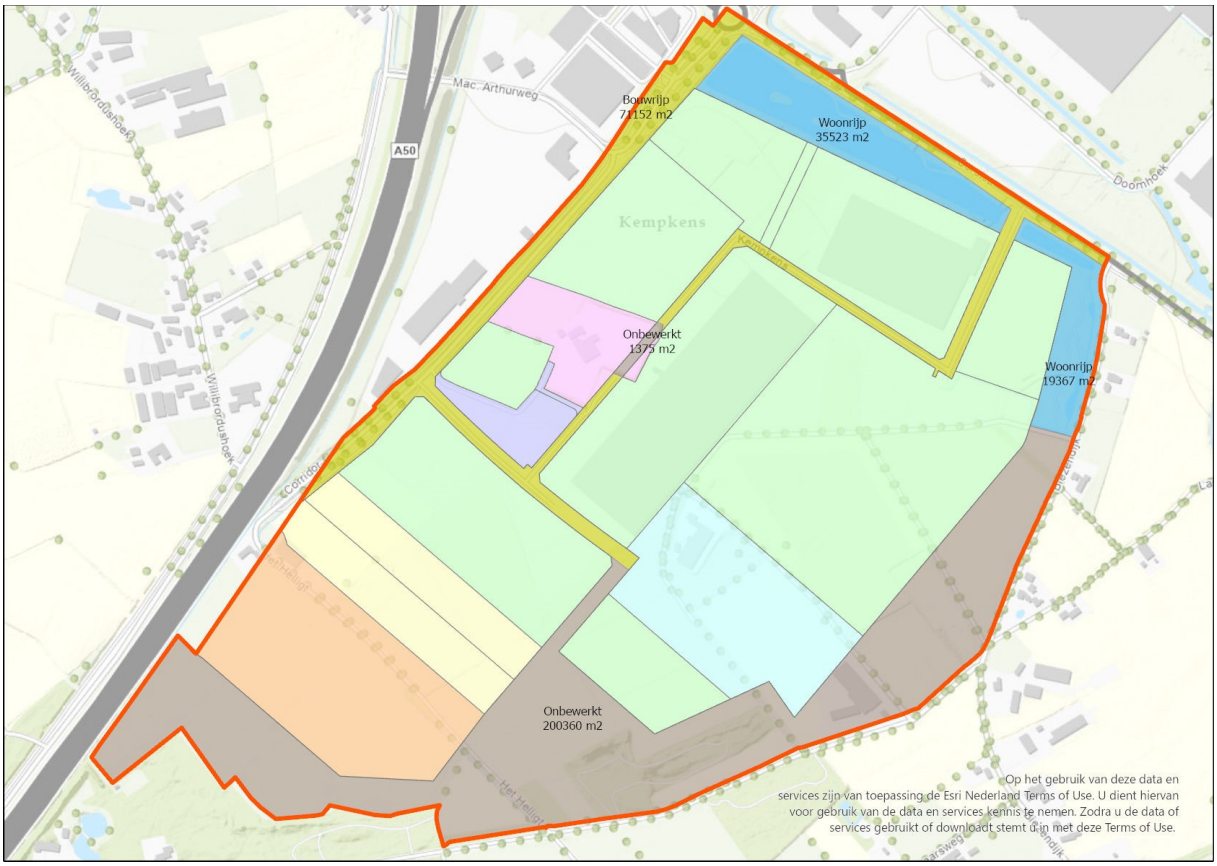
Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	663.201	€ 118.424.330,25
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**663.201**	**€ 118.424.330,25**
Overige opbrengsten		**€ 3.103.455,74**
Subtotaal opbrengsten		**€ 121.527.785,99**
Opbrengstenstijging		€ 274.117,07
Te realiseren renteopbrengsten		€ 123.692,74
Totaal opbrengsten		**€ 121.925.595,80**

Eindwaarde	**€ 14.004.366,17**	**Boekwaarde kosten**	**€ 94.510.767,82**
Contante waarde	**€ 12.937.869,63**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 77.773.795,74**
Nominale waarde	**€ 14.459.828,88**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 16.736.972,08**

3 Cashflow


€ 40.000.000
€ 30.000.000
€ 20.000.000
€ 10.000.000
€ 0
-€ 10.000.000
-€ 20.000.000
Boekwaarde
1/1/2025
1/1/2026
1/1/2027
1/1/2028
Kosten incl. kostenstijging
Opbrengsten incl. opbrengstenstijging
Rentesaldo
Cumulatief

4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



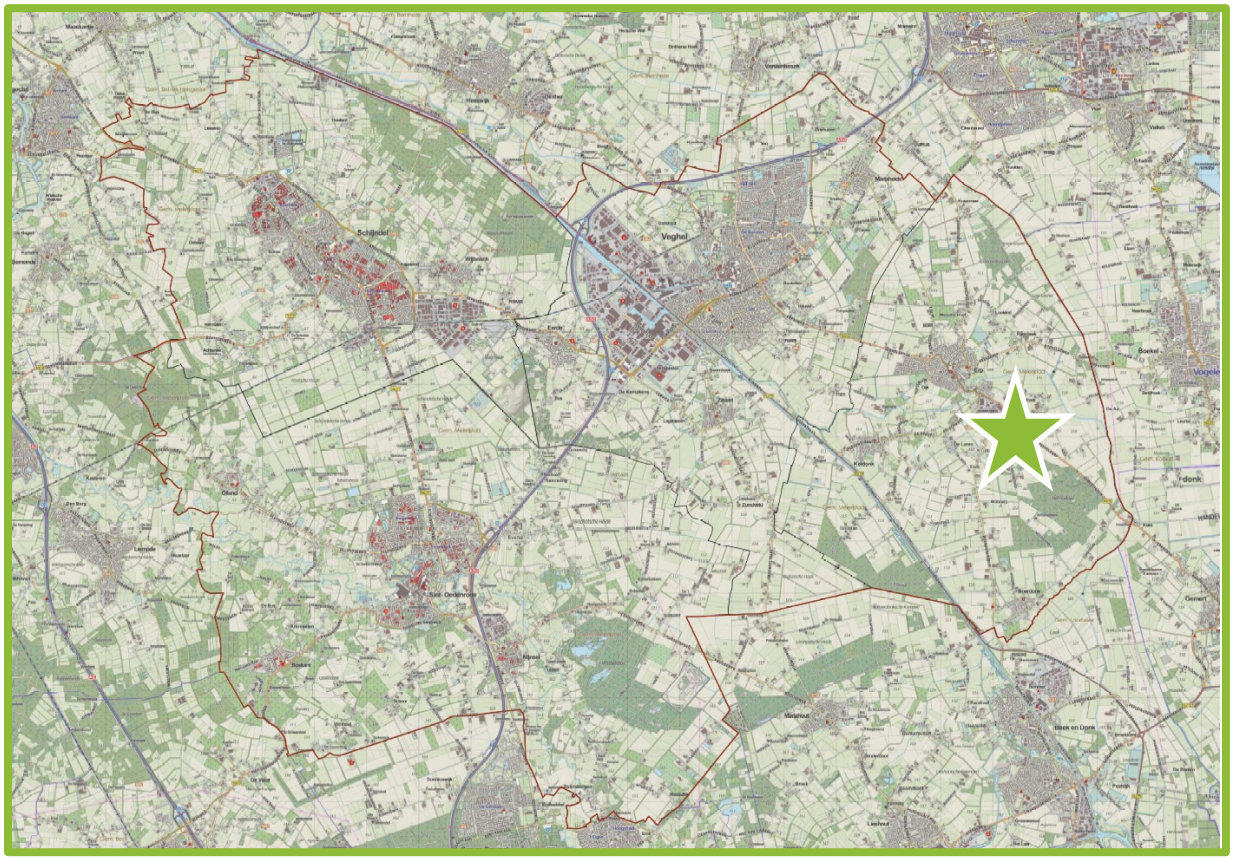
Status grondgebruik/kavels

- Besluit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

3280 Erp – Molenakker II



1 Schriftelijke toelichting

Erp - Molenakker II

Het plan

In 2007 is de eerste stap gezet om het gebied grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Molenakker in Erp te ontwikkelen. Daarna is voor deze locatie een bestemmingsplan in procedure gebracht, maar deze procedure is tussentijds afgebroken. Na een gedeeltelijke afwaardering beslaat de actuele grondexploitatie slechts de gronden die direct zijn gelegen tegen het bestaande industrieterrein. In totaal wordt verwacht dat circa twee ha bedrijventerrein kan worden toegevoegd. Deze kavels zijn voornamelijk bedoeld voor lokale kleinschalige bedrijven.

Ontwikkelingen 2023

In 2023 zijn er geen werkzaamheden uitgevoerd om het plangebied verder in ontwikkeling te nemen. Voordat de bestemming kan worden gewijzigd moet de nut en noodzaak worden aangetoond. In 2022 is een start gemaakt om deze behoefte in kaart te brengen. Afhankelijk van de resultaten kan in 2024 de bestemmingsplanprocedure worden gestart.

2 Financieel resumé

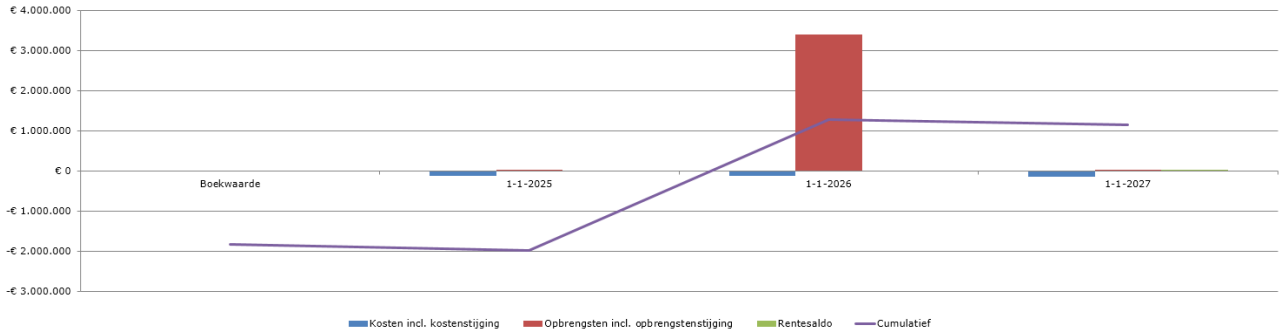
FINANCIEEL Investeringen	Bedrag
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 1.965.135,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 0,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 40.713,07
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 16.118,65
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 188.226,45
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 145.434,57
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 162.111,20
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 61.343,52
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 66.068,86
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 47.604,49
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 762.049,56
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	-€ 1.200.000,00
Subtotaal investeringen	**€ 2.254.805,36**
Kostenstijging	€ 18.945,54
Te realiseren rentekosten	€ 28.574,21
Totaal investeringen	**€ 2.302.325,11**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Onbekend	0	€ 0,00
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	-	**€ 0,00**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	17.190	€ 3.352.050,00
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**17.190**	**€ 3.352.050,00**
Overige opbrengsten		**€ 54.018,17**
Subtotaal opbrengsten		**€ 3.406.068,17**
Opbrengstenstijging		€ 33.446,51
Te realiseren renteopbrengsten		€ 9.532,56
Totaal opbrengsten		**€ 3.449.047,24**

Eindwaarde	**€ 1.146.722,13**	**Boekwaarde kosten**	**€ 1.878.777,36**
Contante waarde	**€ 1.080.581,88**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 42.618,17**
Nominale waarde	**€ 1.151.262,81**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 1.836.159,19**

3 Cashflow


€ 4.000.000
€ 3.000.000
€ 2.000.000
€ 1.000.000
€ 0
-€ 1.000.000
-€ 2.000.000
-€ 3.000.000
Boekwaarde
1-1-2025
1-1-2026
1-1-2027
Kosten incl. kostenstijging
Opbrengsten incl. opbrengstenstijging
Rentesaldo
Cumulatief

4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



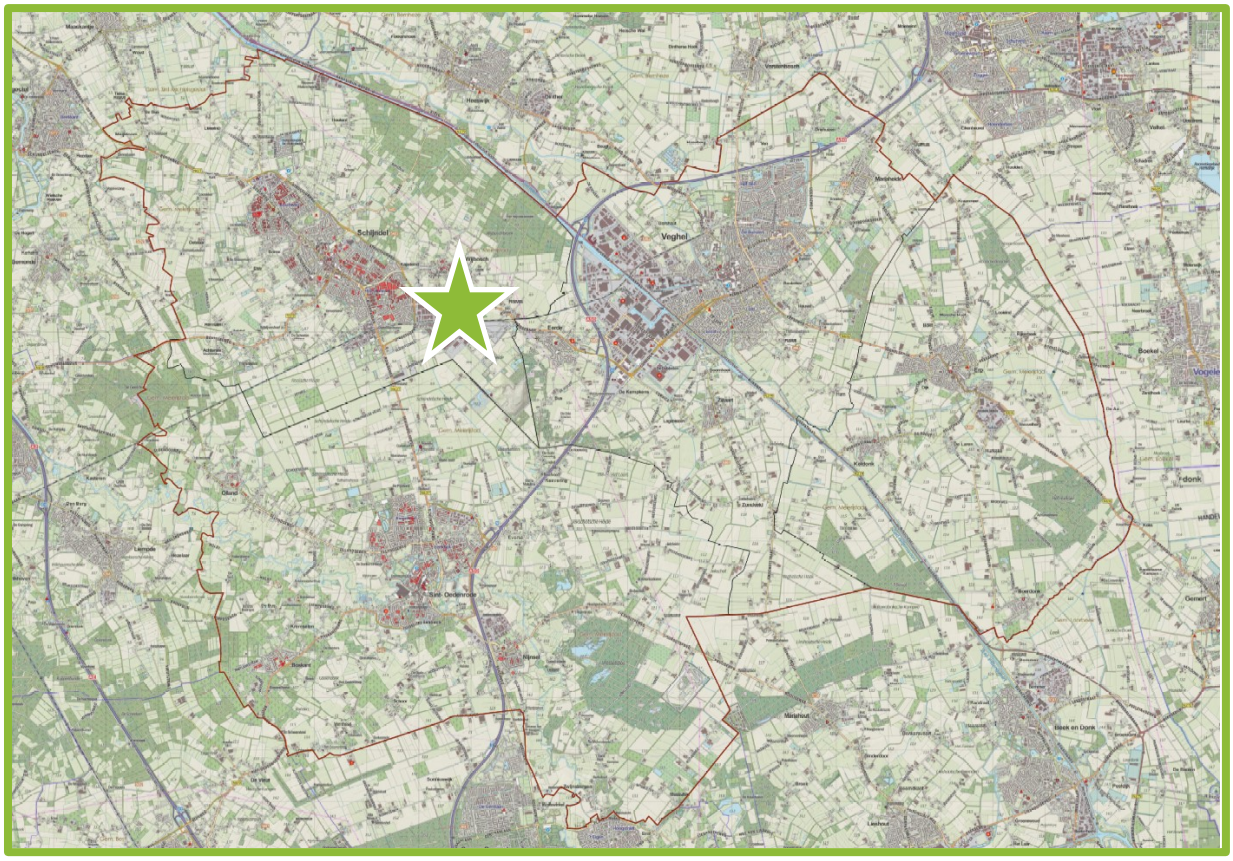
Status grondgebruik/kavels

- Besluit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

3285 Schijndel – Duin III Zuid 1e fase



1 Schriftelijke toelichting

Schijndel – Duin III Zuid 1e fase

Het plan

Als uitbreiding van Duin III is de plangebied Duin – Vlagheide aangewezen. Op deze locatie is voorzien in de ontwikkeling van kleinschalige industriële percelen voor de lokale ondernemers. Een gedeelte van het plangebied is in eigendom van de gemeente en een gedeelte van de grond is in eigendom van derden partijen.

Ontwikkelingen 2023

In 2023 is een vervolg gegeven aan de lopende onderhandelingen om tot ontwikkeling van het gebied te komen. Tot op heden is nog geen overeenstemming met de grondeigenaren bereikt. Nadat met beide eigenaren de overeenkomst is ondertekend, kan de ontwikkeling van het plangebied verder worden opgepakt.

2 Financieel resumé

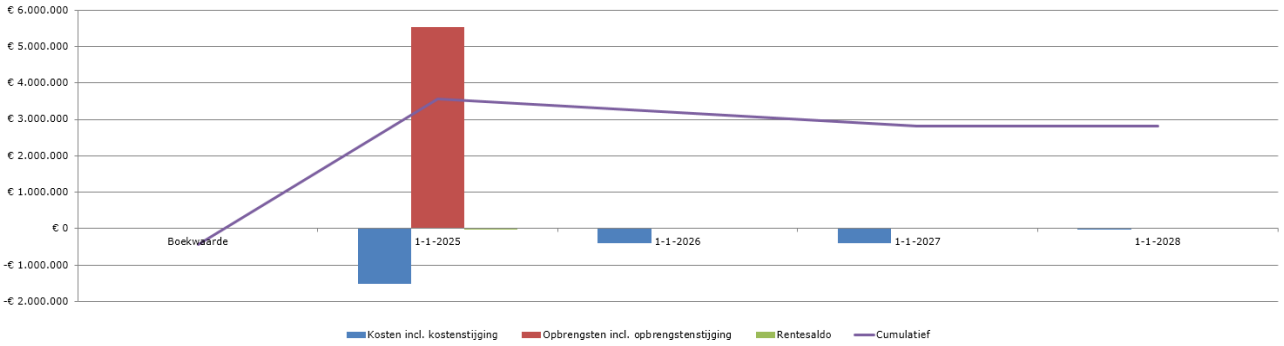
FINANCIEEL Investeringen	Bedrag
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 1.872.175,74
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 0,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 31.069,73
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 79.838,25
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.871.950,99
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 90.909,86
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 429.430,49
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 14.792,83
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 512.393,93
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 18.596,01
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 10.362,32
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 85.523,60
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 652.325,03
Subtotaal investeringen	**€ 5.669.368,79**
Kostenstijging	€ 77.609,30
Te realiseren rentekosten	€ 3.361,53
Totaal investeringen	**€ 5.750.339,61**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Onbekend	0	€ 0,00
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	-	**€ 0,00**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
Bedrijven	29.863	€ 8.449.552,37
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**29.863**	**€ 8.449.552,37**
Overige opbrengsten		**€ 33.598,66**
Subtotaal opbrengsten		**€ 8.483.151,03**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 71.614,39
Totaal opbrengsten		**€ 8.554.765,42**

Eindwaarde	**€ 2.804.425,81**	**Boekwaarde kosten**	**€ 3.406.699,56**
Contante waarde	**€ 2.590.855,96**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 2.958.496,03**
Nominale waarde	**€ 2.813.782,24**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 448.203,53**

3 Cashflow


€ 6.000.000
€ 5.000.000
€ 4.000.000
€ 3.000.000
€ 2.000.000
€ 1.000.000
€ 0
-€ 1.000.000
-€ 2.000.000
Boekwaarde
1-1-2025
1-1-2026
1-1-2027
1-1-2028
Kosten incl. kostenstijging
Opbrengsten incl. opbrengstenstijging
Rentesaldo
Cumulatief

4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



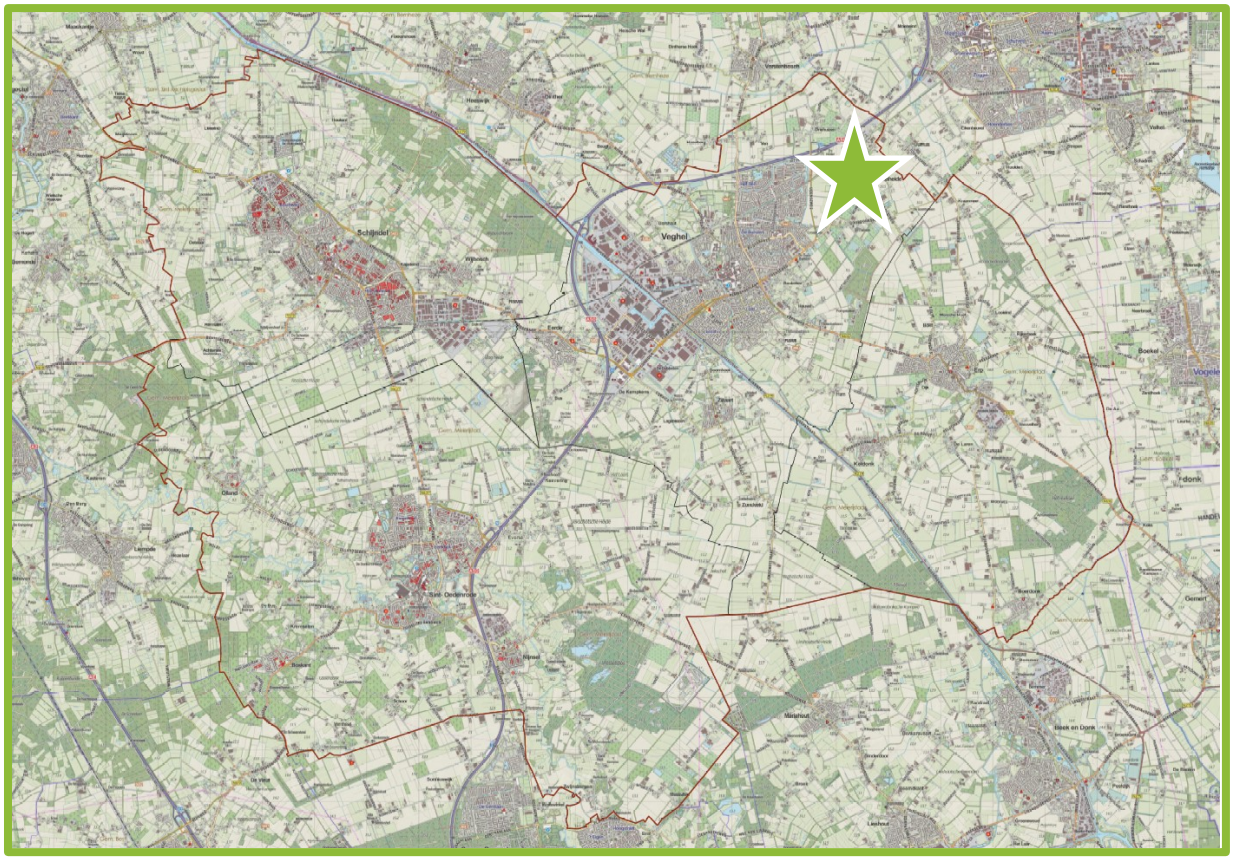
Status grondgebruik/kavels

- Besluit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

80045 Mariaheide – Steenoven II fase 2



1 Schriftelijke toelichting

Mariaheide – Steenoven II fase 2

Het plan

De eerste fase van de woningbouwontwikkeling Steenoven II is bijna volledig gerealiseerd. Alleen nog een paar werkzaamheden in het kader van woonrijp maken dienen nog uitgevoerd te worden. Na deze eerste fase kan mogelijk een tweede fase in ontwikkeling gebracht worden.

Ontwikkelingen 2024

In 2021 is een voorbereidkrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling van fase 2 te onderzoeken. In 2022 is begonnen met de haalbaarheidsstudie en zijn de eerste onderzoeken daarvoor uitgevoerd. In 2024 zijn de plannen verder uitgewerkt.

2 Financieel resumé

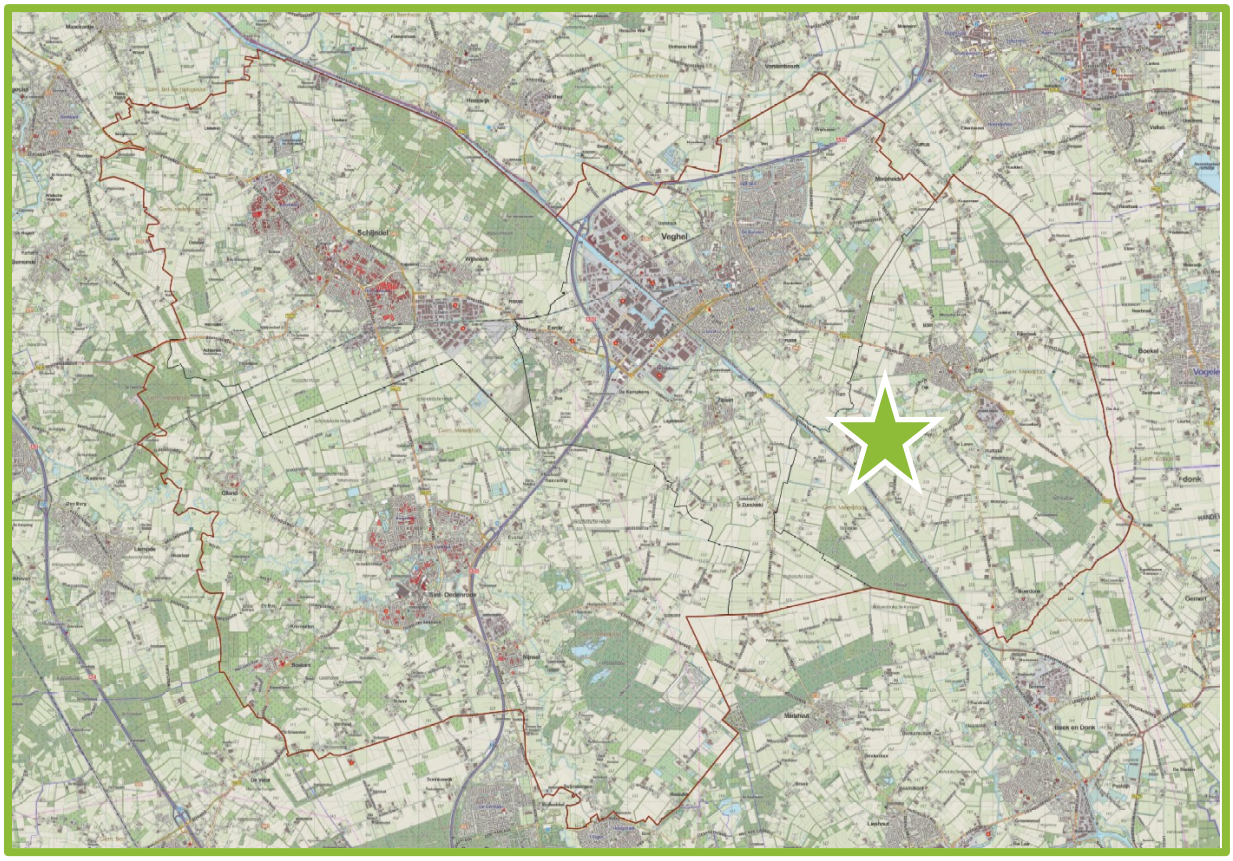
Steenoven II fase 2 Mariaheide

Naam complex (bedragen x €1)	2022	2023	2024	2025	2026
80045 Steenoven II fase 2 Mariaheide	€ 45.708	€ 57.864	€ 13.175		
Af te schrijven indien niet in grex					€ 116.747

3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



80047 Keldonk – ‘t Binnenveld



1 Schriftelijke toelichting

Keldonk – ‘t Binnenveld

Het plan

De gemeente heeft gronden verworven in Keldonk om voor de kern van Keldonk tot een kwantitatief en kwalitatief goed woningaanbod te komen. Het woningbouwprogramma bestaat uit een gemengd programma, welke in twee fases tot realisatie moeten komen. Het plan voorziet in de woningbehoefte van Keldonk voor de komende 15 à 20 jaar. Stedenbouwkundig zal de kern afgerond worden in lijn met de structuurvisie Keldonk (2007).

Ontwikkelingen 2024

In 2022 is een voorbereidkrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling te onderzoeken, waarna is begonnen met de haalbaarheidsstudie. Hieraan is in 2023 en 2024 verder gewerkt.

2 Financieel resumé

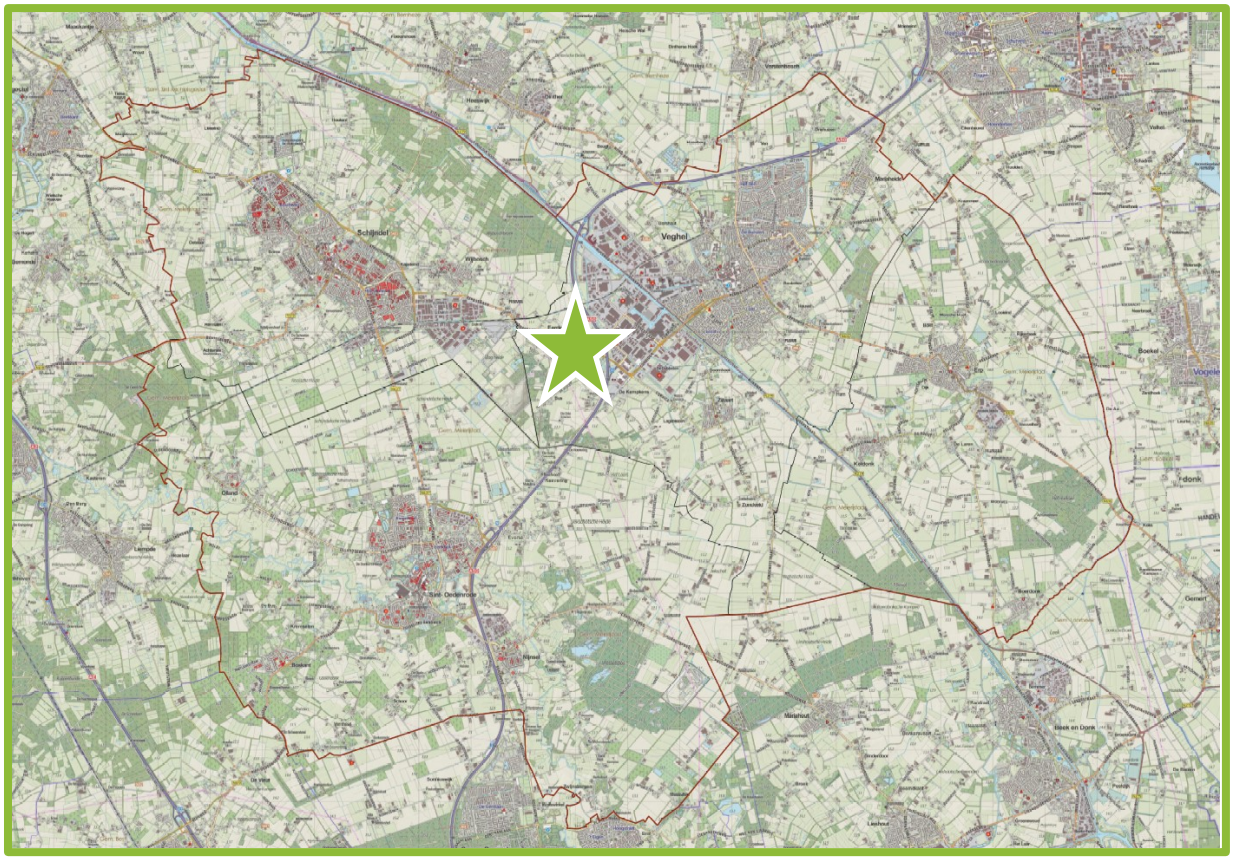
t Binnenveld - Keldonk

Naam complex (bedragen x €1)	2022	2023	2024	2025	2026
80047 t binnenveld Keldonk	€ 7.272	€ 12.072	€ 67.565		
Af te schrijven indien niet in grex					€ 86.909

3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



80048 Eerde – P&P terrein



1 Schriftelijke toelichting

Eerde – P&P terrein

Het plan

Op het P&P terrein, plaatselijk bekend als Valkenberghstraat 23 in Eerde, is op dit moment de Petrus en Paulus basisschool gevestigd. Inmiddels is besloten dat deze school niet meer voldoet en zal verdwijnen op deze locatie. Zodra de school verhuist is naar een nieuwe locatie komt het P&P terrein vrij voor een nieuwe invulling. Die beoogde invulling is ‘woningbouw’, in lijn met het op 24 juni 2021 door de gemeenteraad vastgestelde actieplan woningbouw.

Ontwikkelingen 2023

In 2022 is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling te onderzoeken, waarna is begonnen met de haalbaarheidsstudie. Hieraan is in 2023 verder gewerkt.

2 Financieel resumé

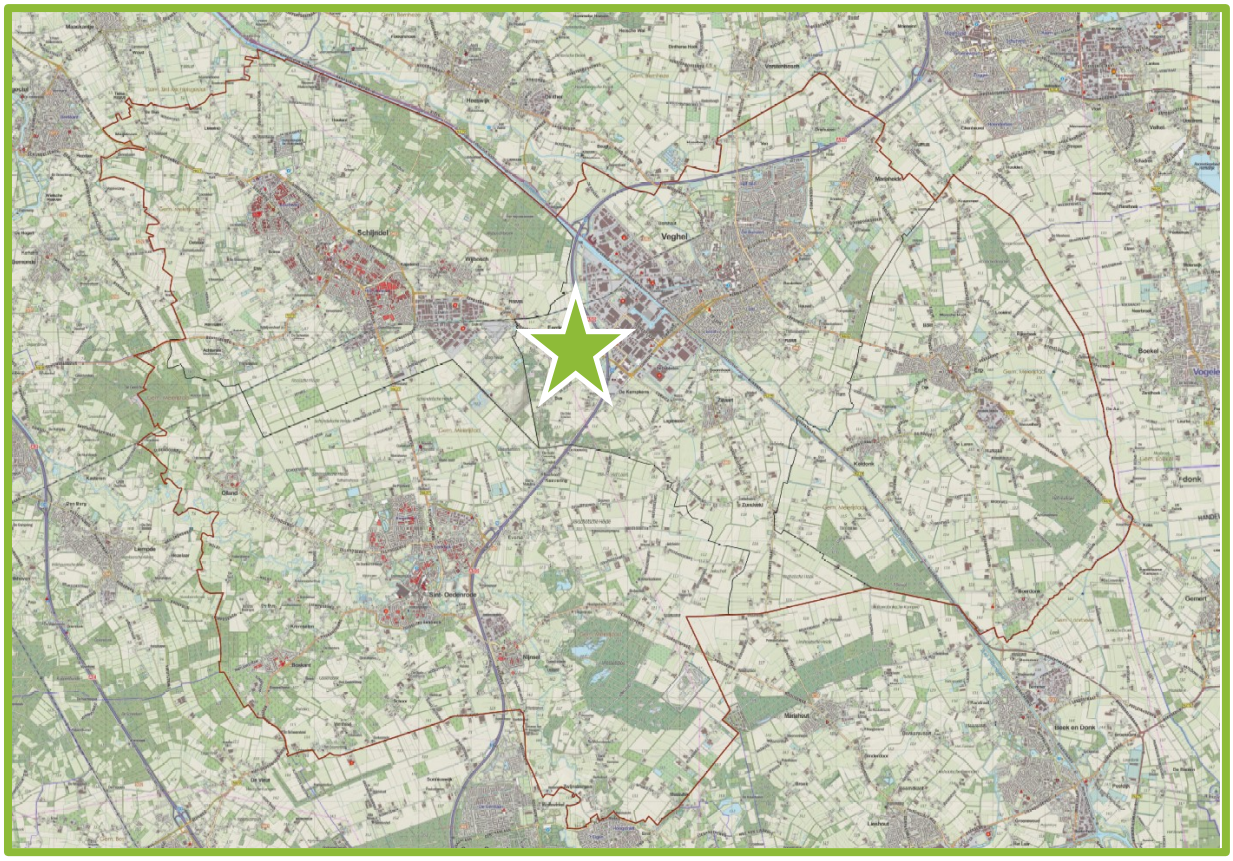
P&P terrein Eerde

Naam complex (bedragen x €1)	2022	2023	2024	2025	2026
80048 P&P terrein Eerde	€ 18.584	€ 40.299	€ 14.040		
Af te schrijven indien niet in grex					€ 72.923

3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



80049 Eerde - Haakakker



1 Schriftelijke toelichting

Eerde – Haakakker

Het plan

In het Actieplan woningbouwversnelling is voor de locatie Haakakker aangegeven dat deze locatie actief opgepakt wordt door de gemeente met als doel om er 15 tot 30 woningen te kunnen realiseren, waarbij de focus wordt gelegd op starters en senioren.

Ontwikkelingen 2024

In 2022 is een voorbereidkrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling te onderzoeken, waarna is begonnen met de haalbaarheidsstudie. Hieraan is in 2023 en 2024 verder gewerkt.

2 Financieel resumé

Haakakker Eerde

Naam complex (bedragen x €1)	2022	2023	2024	2025	2026
80049 Haakakker Eerde	€ 7.272	€ 15.365	€ 13.800		
Af te schrijven indien niet in grex					€ 36.437

3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



80050 Sint Oedenrode - Gemeentewerf



1 Schriftelijke toelichting

Sint Oedenrode - Gemeentewerf

Het plan

De voormalige gemeentewerf ligt aan de Eerschotsestraat 16 en is niet meer als gemeentewerf in gebruik. In de voormalige gemeente Sint-Oedenrode is een gebiedsvisie ‘Eerschotsestraat – Dommel’ vastgesteld voor de omgeving, waarin ter plaatse woningbouw is beoogd.

Ontwikkelingen 2024

In 2022 is een voorbereidkrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling te onderzoeken, waarna is begonnen met de haalbaarheidsstudie. Hieraan is in 2023 en 2024 verder gewerkt.

2 Financieel resumé

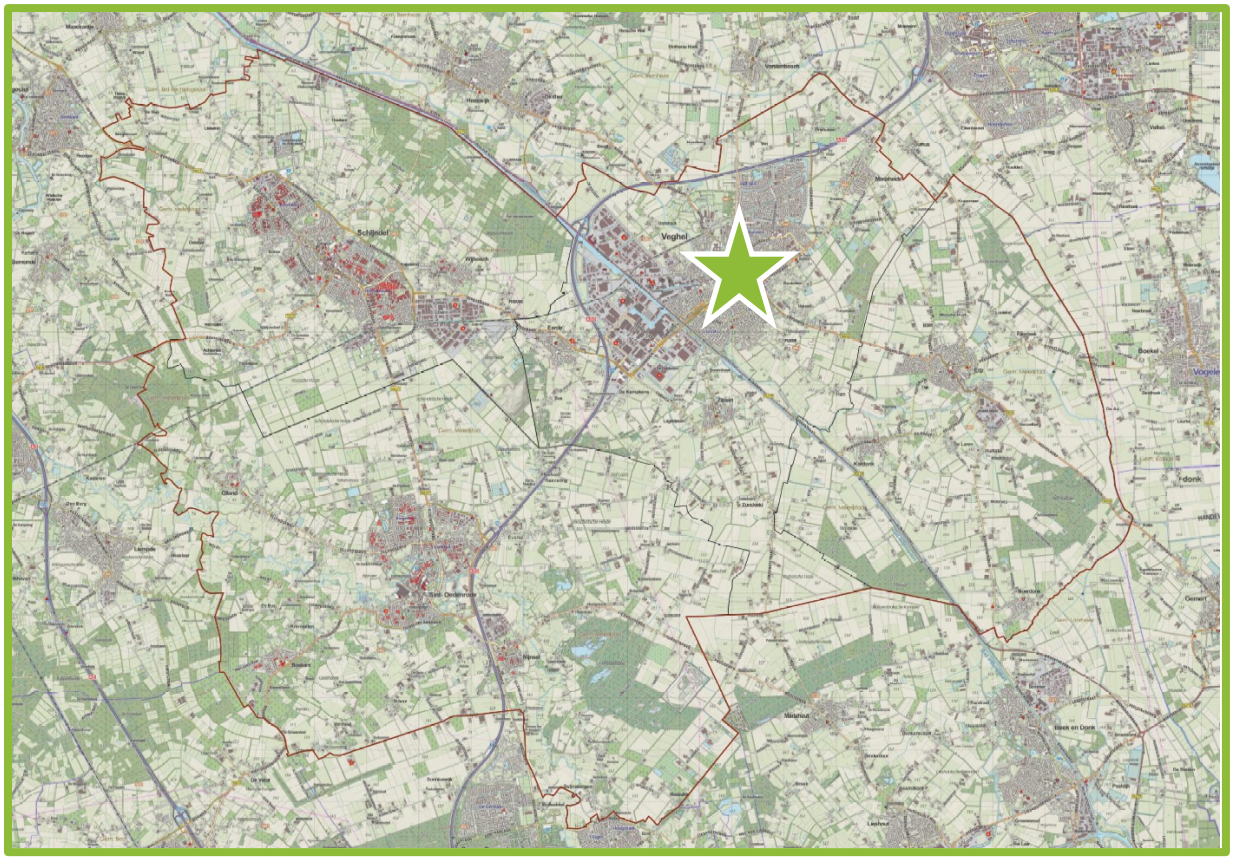
Gemeentewerf Sint-Oedenrode

Naam complex (bedragen x €1)	2022	2023	2024	2025	2026
80050 Gemeentewerf Sint-Oedenrode	€ 41.208	€ 34.734	€ 9.200		
Af te schrijven indien niet in grex					€ 85.142

3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



80051 Veghel - Stadhuisplein



1 Schriftelijke toelichting

Veghel - Stadhuisplein

Het plan

Herontwikkeling locatie Stadhuisplein 2-4, waarbij wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave, wordt voorzien in vervangende nieuwbouw voor de brandweer, wordt bijgedragen aan de centrumvisie en parkeersituatie in Veghel Centrum. Het resultaat draagt bij een aantrekkelijke, duurzame en gezonde omgeving om te wonen, werken en recreëren. Gemeentelijk vastgoed krijgt een toekomstbestendige invulling.

Ontwikkelingen 2024

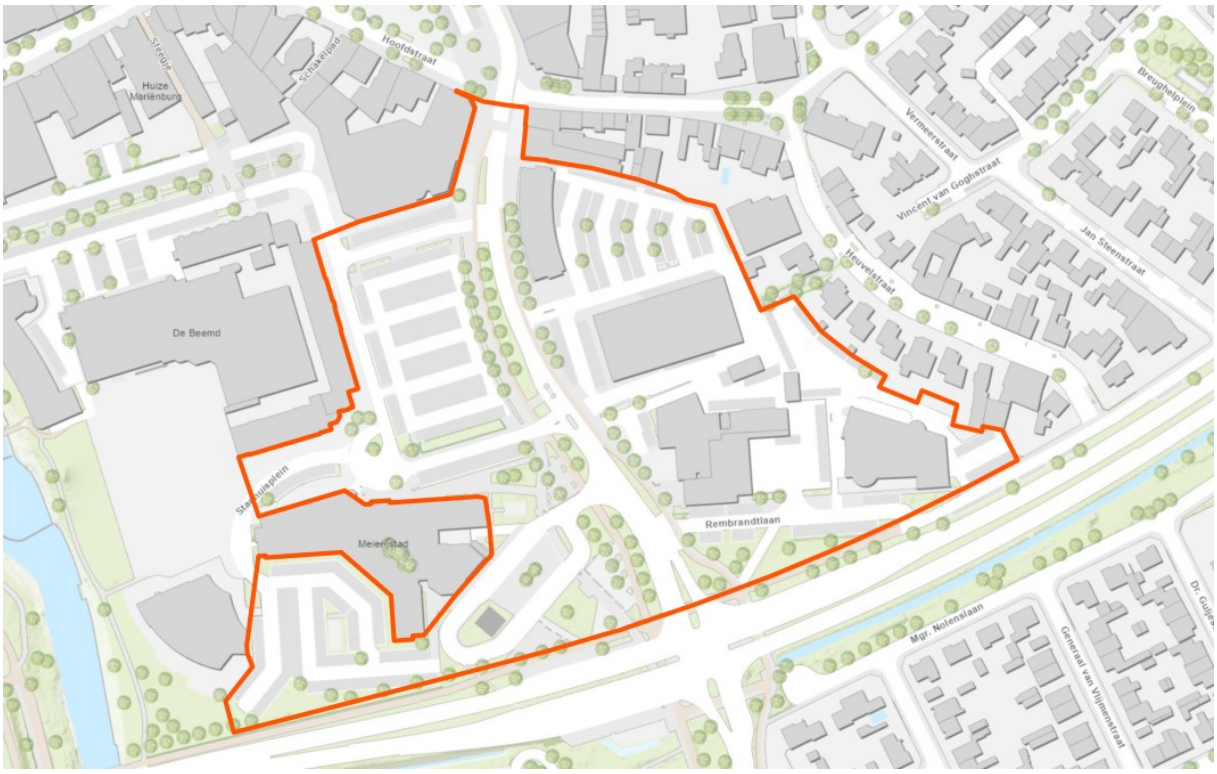
In 2022 is een voorbereidkrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling te onderzoeken, waarna is begonnen met de haalbaarheidsstudie. Hieraan is in 2023 en 2024 verder gewerkt.

2 Financieel resumé

Stadhuisplein Veghel

Naam complex (bedragen x €1)	2022	2023	2024	2025	2026
80051 Stadhuisplein Veghel	€ 7.272	€ 48.584	€ 171.004		
Af te schrijven indien niet in grex					€ 226.860

3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



80052 Boerdonk – Korstenhof Zuid



1 Schriftelijke toelichting

Boerdonk – Korstenhof Zuid

Het plan

In het Actieplannen woningbouwversnelling heeft de gemeenteraad Korstenhof Zuid in Boerdonk aangewezen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Daarbij is besloten om deze locatie actief op te pakken als gemeente met als doel om op deze locatie ca. 40 woningen te realiseren, waarbij de focus wordt gelegd op starters, gezinnen en senioren.

Ontwikkelingen 2024

In 2022 is een voorbereidkrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling te onderzoeken, waarna is begonnen met de haalbaarheidsstudie. In 2023 is een bestemmingsplan ter inzage gelegd en deze zal naar verwachting in 2024 worden vastgesteld

2 Financieel resumé

Korstenhof Zuid - Boerdonk

Naam complex (bedragen x €1)	2022	2023	2024	2025	2026
80052 Korstenhof Zuid Boerdonk	€ 7.272	€ 29.538	€ 68.000		
Af te schrijven indien niet in grex					€ 104.810

3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



80046 Sint-Oedenrode WVG-locatie



1 Schriftelijke toelichting

Sint-Oedenrode- WVG-locatie

Het plan

In 2021 is een voorkeursrecht gevestigd op een gebied ten noorden van de Noordelijke Randweg op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).
Het plan is om hier tot realisatie van 550 woningen te komen.

Ontwikkelingen 2024

In 2022 is een voorbereidkrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling te onderzoeken, waarna is begonnen met de haalbaarheidsstudie.
De gemeenteraad heeft in september 2022 ingestemd om hier een vervolg aan te geven om te komen tot een mogelijke ontwikkellocatie voor woningbouw.
In 2023 is verder gegaan met de haalbaarheidsstudie en met de gesprekken met de grondeigenaren. Voor het omgevingsplan zijn er al enkele onderzoeken opgestart. In 2024 wordt is hiermee verder gegaan.

2 Financieel resumé

WVG Sint-Oedenrode

Naam complex (bedragen x €1)	2022	2023	2024	2025	2026
80046 WVG Sint-Oedenrode	€ 188.905	€ 319.050	€ 550.901		
Af te schrijven indien niet in grex					€ 1.058.856

3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



Veghel – Scheifelaar II



1 Schriftelijke toelichting

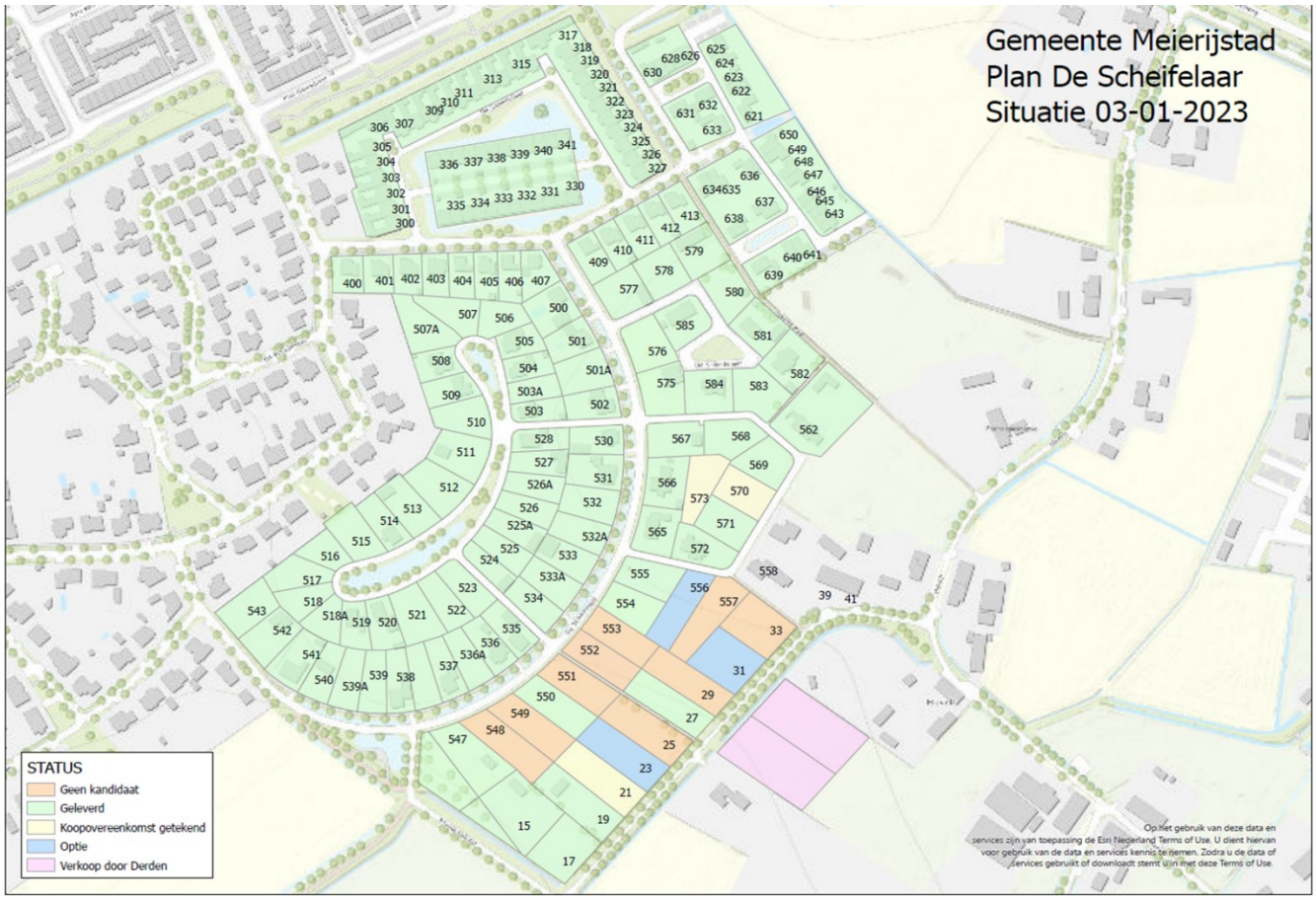
Veghel – Scheifelaar II

Het plan

Plangebied Scheifelaar II wordt door middel van een BV/CV-constructie in een samenwerkingsverband gerealiseerd. Deze BV/CV wordt verantwoord onder de paragraaf met verbonden partijen in de jaarrekening. Het bestemmingsplan is in 2009 vastgesteld en biedt de kaders voor de ontwikkeling van zowel projectmatige woningen als particulieren bouwkavels. Anno 2022 is het gros van de projectmatige woningen door de samenwerkingspartner gerealiseerd.

Ontwikkelingen 2023

In 2023 zijn een aantal bouwkavels verkocht aan particulieren. Het totale plangebied is al eerder bouwrijp gemaakt, waardoor met name kosten zijn gemaakt die samenvallen met deze verkopen. Het resultaat van de ontwikkeling en daarmee de BV/CV is positief. De ontwikkeling laat een positief resultaat zien. Deze winst zal op basis van het aandeel in de BV/CV ten gunste komen van de algemene reserve.


Gemeente Meierijstad
Plan De Scheifelaar
Situatie 03-01-2023
STATUS
Geen kandidaat
Geleverd
Koopovereenkomst getekend
Optie
Verkoop door Derden