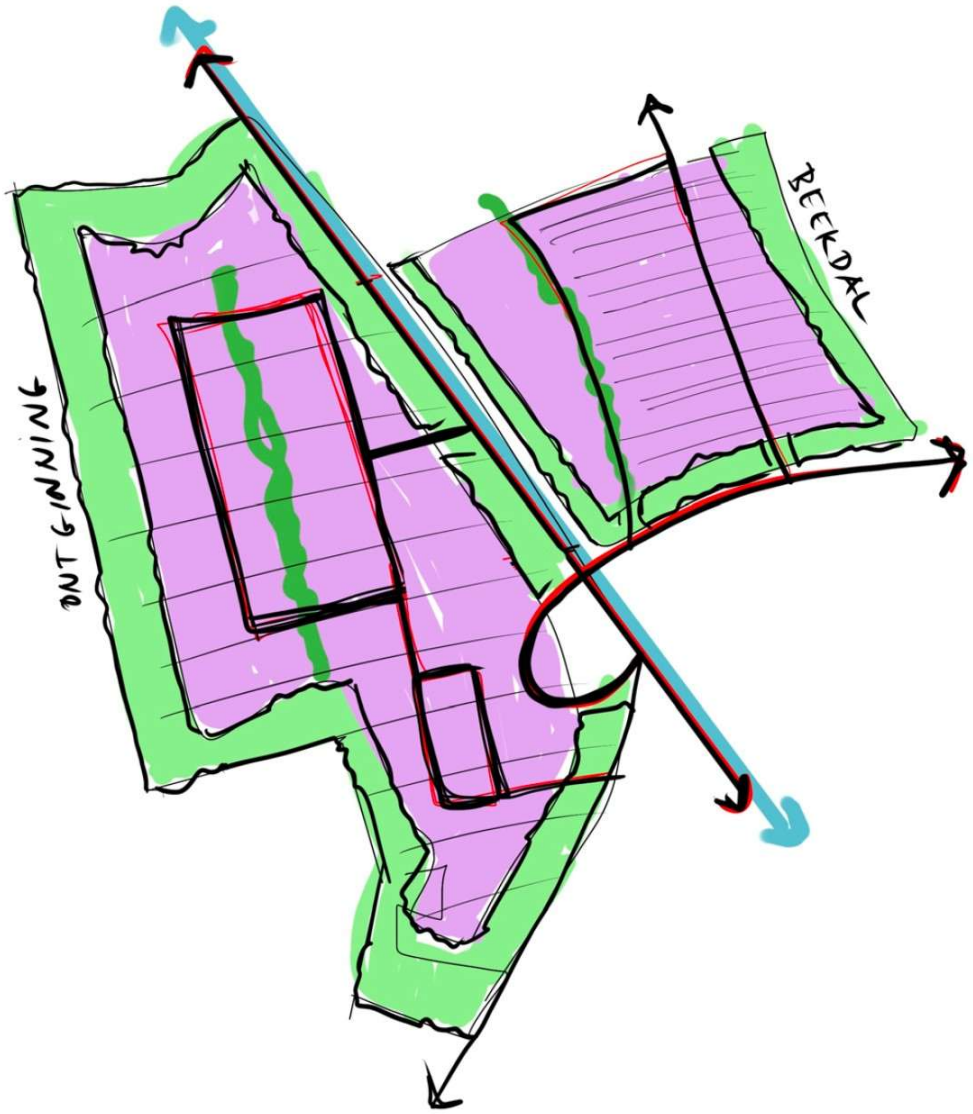
Grondexploitatie in progress

Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost

Samenvatting en toelichting op de tussentijdse herijking van de haalbaarheidsanalyse

Versie 18-11-2025



Inleiding

Voor het Bedrijventerrein Varenschut en Lungendonk (gezamenlijk het Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost: RBT BPO) is een financiële haalbaarheidsanalyse (HBA) opgesteld voor de ontwikkeling en realisatie. In deze rapportage wordt het proces tot nog toe kort toegelicht en wordt een samenvattende toelichting gegeven op de tussentijdse herijking van de haalbaarheidsanalyse met peildatum november 2025.

Proces tot nog toe

De eerste financiële verkenningen dateren van 2024, en kwamen uit op een negatieve grondexploitatie[1] (Grex) van circa **€ 16,0 miljoen**.
Op basis van een eerste stedenbouwkundig vlekkenplan voor zowel Lungendonk als ook Varenschut zijn de mogelijkheden qua grondstrategie opnieuw bezien. Door in de Grex enerzijds uit te gaan van een gefaseerde uitvoeringsplanning en anderzijds de uitgaven zo dichter bij de inkomsten uit grondverkoop te brengen kan de financieringsbehoefte worden verkleind en de duur worden verkort. Zo wordt nu bijvoorbeeld uitgegaan van de eerste gronduitgifte in 2031 in plaats van 2027, is de verwerving uitgesmeerd over 10 jaar in plaats van 4, en zijn de uitgaven voor civiele werken (bouwrijp maken) juist voor de gronduitgifte gepland, en aangepast op prijspeil 2026 in plaats van medio 2024. Deze Grex (september 2025) heeft met deze geoptimaliseerde uitvoeringplanning een exploitatieresultaat met een tekort op eindwaarde van afgerond **€ 6,0 miljoen.**

Kader gesteld door de gemeenteraden: Een minimaal sluitende grondexploitatie

Doordat de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten (bij de besluitvorming tot deelname aan de GR) als kader hebben gesteld dat er sprake moet zijn van een ‘minimaal sluitende grondexploitatie’ zal er nog een proces doorlopen moeten worden waarbij er op een viertal onderdelen nadere verkenning plaats gaan vinden:

a. Begrenzing en ruimtegebruik

- Binnen de vastgestelde begrenzing het stedenbouwkundig plan optimaliseren met als resultaat een efficienter ruimtegebruik (meer uitgeefbaar en minder openbaar gebeid).
- Multifunctioneel ruimtegebruik
- Bestaande bedrijven waar mogelijk inpassen

b. Besparing kosten

- De financiering van de uitgaven c.q. liquiditeitsbehoefte tegen zo gunstig mogelijk condities proberen in te steken. Hierbij wordt zo mogelijk een beroep gedaan op de Provincie
- De governance op het project zo slank mogelijk inrichten om zowel slagvaardig te kunnen zijn als kosten te besparen

c. Optimalisatie verdiencapaciteit

- Optimalisatie in de beoogde segmentatie van typen bedrijvigheid (zoals grootschalige logistiek) met dito grondopbrengsten

d. Ontwikkelstrategie

- Streven naar optimalisatie in de uitvoering (efficiënte realisatie en fasering van het RBT)

Daarnaast zullen ook de uitdagingen/bedreigingen en risico’s verkend en voor zover mogelijk beheersbaar gemaakt moeten worden.
Er zijn de nodige ambities in te vullen op het gebied van natuur, ecologie, ontsluiting en natuurlijk zijn er voor elke gebiedsontwikkeling de standaard risico’s zoals conjuncturele schommelingen en doorlooptijden van planologische procedures in verband met bezwaar en beroep. Daarnaast hebben we de laatste jaren landelijk maar zeker ook in Zuidoost Brabant te maken met de uitdagingen op het gebied van stikstof en netcongestie.

---

[1] *Eigenlijk is er nog geen sprake van een grondexploitatie, omdat de kaders (stedenbouwkundig plan, kwaliteit, segmentatie, etc.) nog niet zijn vastgelegd in bijvoorbeeld een omgevingsplan. Beter is het te spreken over een haalbaarheidsanalyse, maar omdat de ‘Grondexploitatie’ een veelgebruikte kreet is in de communicatie, wordt hier de term ‘Grondexploitatie gebruikt (i.p.v. haalbaarheidsanalyse).*

Ook op regionaal niveau zijn er uitdagingen voor een goede verkeersafwikkeling en het voorkomen van sluipverkeer. Dit vraagstuk zal op regionale, provinciale en landelijk (MIRT) agenda geplaatst moeten worden.

Tussentijdse herijking november 2025 (grondexploitatie in progress)

Tot aan de oprichting van de GR, waarbij ook de 'integrale herziening van de grondexploitatie' zal worden voorgelegd, zal er constructief worden gewerkt aan het opzetten van een planconcept voor het RBT, met een minimaal sluitend grondexploitatieresultaat. Vooruitlopend op deze 'integrale actualisatie' op alle onderdelen van de grondexploitatie heeft er in november 2025 een tussentijdse verkenning plaatsgevonden naar twee kansen en optimalisatiemogelijkheden, resulterend in een tussentijdse herijking van de Grex november 2025. Dit alles met het doel om te haakbaarheid van een minimaal sluitende Grex in deze fase reeds te verkennen.
Hiervoor is er aan de volgende twee 'knoppen gedraaid':

a. Financiering door de Provincie (immunisatiefonds), tegen een rentepercentage dat 1% onder de marktrente (nu 2,5% in plaats van 3,5%). Dit levert een voordeel op van circa € 3,0 tot € 4,0 miljoen (afhankelijk van de basis die als liquiditeitsbehoefte wordt gehanteerd),
b. Het invullen van een deel van het bedrijventerrein (circa 10 tot 20 ha, gerekend met 15 ha) in het segment 'logistiek', dit geeft namelijk een verbetering van het exploitatieresultaat doordat aan dit segment een hogere grondopbrengst kan worden toegerekend. Dit levert -nominaal- circa € 3,0 miljoen extra grondopbrengsten op (15 ha á € 20 extra).

Het gestelde kader, het bereiken van 'een minimaal sluitende grondexploitatie' (op eindwaarde), lijkt met het cumulatief inzetten van voorngenoemde aspecten, in voldoende mate ingelost te kunnen worden. Uiteraard zal de nog op te stellen (normatieve) grondexploitatie gebaseerd zijn op een volledige herijking van de eerdere haalbaarheidsanalyse, maar de ambtelijke werkgroep, ziet ondanks de benoemde bedreigingen en risico's, de opgave om te komen tot een minimaal sluitend exploitatieresultaat met vertrouwen tegemoet.
Hierna wordt een samenvatting gegeven van het resultaat van deze 'tussentijdse herijking'.

Samenvatting resultaat Tussentijdse herijking Grondexploitatie RBT BPO (november 2025)

Hierna is een samenvatting van de Grex (peildatum 01-01- 2026) weergegeven.

kasstromen	Totaal
kosten	**136.086.003**
verwervingen	80.898.273
sloop en sanering	4.864.987
bouw- en woonrijp maken	32.457.558
plankosten	8.526.109
VTU	6.242.446
nadeelcompensatie	742.000
tijdelijk beheer	801.803
overig	1.552.828
opbrengsten	**139.187.660-**
bouwgrond bedrijventerrein	139.187.660-
Saldo kosten minus opbrengsten	**3.101.657-**
kostenindex	17.981.143
opbrengstenindex	25.105.104-
rentelasten	10.291.499

resultaten	bedrag	
boekwaarde 1-1-2026	-	
nominale waarde	3.101.657-	positief
eindwaarde per 31-12-2037	65.881	verlies
netto contante waarde per 1-1-2026	21.526	verlies

Geconcludeerd wordt dat de tussentijdse herijking van de Grex RBT BPO een ‘uiterst’ gering voorcalculatorisch tekort laat zien van **€ 0,07 miljoen** na realisatie (resultaat op eindwaarde).
In de bijlage is de dynamische eindwaardeberekening opgenomen.
Hierna wordt ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten en wordt een toelichting gegeven op de kosten en opbrengsten.

Uitgangspunten en toelichting op de Grex RBT RBO

Hierna volgt een korte toelichting per kostensoort:

1. Parameters en looptijd

Parameters

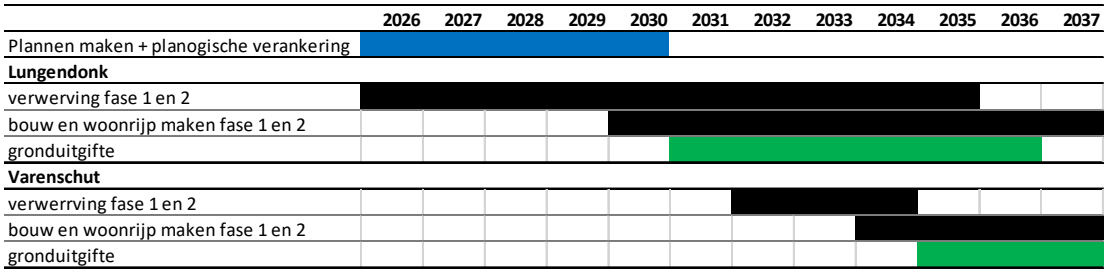
Voor de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging is uitgaan van de volgende percentages:

Parameter ks en os		
kostenindex	verwervingen en overig	2,0%
	GWW	2,0%
	plankosten en vtu	2,0%
opbrengstenindex		2,0%

Voor de financiering c.q. rente is uitgegaan van een percentage van 2,5% (op basis van een verwachte financiering vanuit het provinciale immunisatiefonds).

Looptijd

Gelet op de behoefte naar dergelijke bedrijventerrein en bestuurlijke ambitie is in de Grex uitgegaan van een doorlooptijd van circa 12 jaar vanaf januari 2026 (einddatum 31-12-2037).
De gronduitgifte is voorzien in een periode van circa 7 jaar. Zie onderdeel 11 van deze rapportage.
De fasering van de uitgaven voor grondverwerving, bouw- en woonrijp maken en de kosten van voorbereiding en toezicht is op deze uitgifteprognose afgestemd.
De planning van de investeringen en grondverkoop ziet er schematisch als volgt uit:



2. Ruimtegebruik

Het totale projectgebied beslaat een oppervlakte van circa 110 ha, waarvan circa 70 ha uitgeefbaar (64%). Het ruimtegebruik ziet er als volgt uit:

Ruimtegebruik	m²	%
uitgeefbaar	701.795	64%
verharding	34.500	3%
groen	274.835	25%
water	91.610	8%
totaal	1.102.740	100%

3. Verwerving

De ramingen van de te verwerven percelen zijn geraamd op een totaal bedrag van € 80,9 miljoen. Uitgangspunt is een minnelijke aankoop van alle gronden die nodig zijn voor de exploitatie van het RBT BPO, waar mogelijk is rekening gehouden met in te passen bedrijven/panden.
Er is nog geen rekening gehouden met particuliere eigenaren die zich beroepen op zelfrealisatie.

4. Kosten bouw en woonrijp maken

Sanering

Omdat nog geen exacte gegevens bekend zijn voor eventuele aanwezigheid van bodem- en/of grondwaterverontreiniging is vooralsnog gerekend met een stelpost voor sanering. Samen met de kosten voor sloop is deze post geraamd op € 4,9 miljoen.

Bouw en woonrijp maken

Voor de kosten voor het bouw- en woonrijp maken is gebruik gemaakt van een kostencalculatie van het extern ingenieursbureau Mansvelt.
De totale kosten voor het bouw- en woonrijp maken, mitigerende maatregelen, rioolgemaal en beperkte bodemverbetering (cunet-methode) zijn geraamd op een bedrag van afgerond € 32,5 miljoen. Omdat gegevens over de bodemgesteldheid en grondslag nog niet voor het gehele plangebied bekend zijn, is er geen rekening gehouden met mogelijk ophoging of grondverbetering.

Nutsvoorzieningen

Met de nutsbedrijven zullen tijdig afdoende afspraken gemaakt moeten worden voor de aanleg van nutsvoorzieningen. Vanwege de landelijk, maar ook in deze regio optredende netcongestie zal er rekening mee moeten gehouden worden dat er mogelijk Smart Energy Hubs (SEH) aangelegd moeten worden, om te kunnen voorzien in de aansluitbehoefte van bedrijven. Deze kosten zijn (nog) niet opgenomen in de Grex.

5. Plankosten en kosten VTU

De raming van de plankosten is in beginsel gebruik gemaakt van de zogenaamde plankostenscan van het Ministerie BZK. Deze Rijksregeling (Rekenmodel voor het berekenen van de plankosten met tijdvak'), komt uit op een bedrag van € 8,5 miljoen.
Dit komt overeen met een percentage van 26% over de kosten van het bouw en woonrijp maken.
Voor de kosten van het voorbereiding en dagelijks toezicht van de civiele werkzaamheden is rekening gehouden met een bedrag van € 6,2 miljoen, ofwel 19% over de kosten van het bouw- en woonrijp maken.

6. Planschade en nadeelcompensatie

Er is in deze fase van planontwikkeling rekening gehouden met een stelpost voor planschade en nadeelcompensatie tot een bedrag van € 0,7 miljoen. In een nog op te stellen planschaderisicoanalyse zal deze post nader gekwantificeerd moeten worden. Verder zullen we met het opzetten van het raamwerk c.q. stedenbouwkundig plan, zo veel als kan rekening houden met het beperken van 'overlast' (zicht, geluid, beperken bouwhoogte, etc.) voor de direct omwonenden en andere belanghebbenden.

7. Beheer en administratiekosten

Tot het daadwerkelijk in exploitatie nemen van het gronden voor het RBT BPO, zullen de verworven gronden en opstallen tijdelijk beheerd moeten worden. Hiervoor is een (stel)post opgenomen van € 0,8 miljoen.

8. Overige kosten.

Voor ozb aanslagen over de bouwrijpe kavels en gebiedspromotiekosten is gerekend met een bedrag c.q. stelpost van € 1,6 miljoen.

9. Inflatie

De kosten zijn geraamd op huidig prijspeil. Voor de toekomstige kostenstijging (inflatie) van de nog uit te voeren werken en werkzaamheden c.a. moet op basis van de onder punt 1 genoemde parameters, rekening gehouden worden met een post 'kostenindex' van in totaal € 18,0 miljoen.

10. Rente

Omdat de in een grond- en gebiedsexploitatie de kosten voor de baten uitgaan, zullen de voorinvesteringen gefinancierd moeten worden. Voor het aantrekken van leningen is gerekend met een percentage van 2,5% (zie ook punt 1). Dit komt uit op een totale financieringslast van afgerond € 10,3 miljoen.

11. Grondopbrengsten

Fasering gronduitgifte RBT BPO

Het uitgeefbaar gebied betreft ruim 70 ha.
In de Grex is uitgegaan van de onderstaande fasering in de gronduitgiften (in ha per jaar).

Uitgifte in ha	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Lungendonk	7,62	7,62	7,62	7,62	7,62	7,62	
Varenschut					6,12	12,24	6,12

Gronduitgifteprijzen

De hoogte van de gronduitgifteprijzen is afgeleid van een marktadvies van Stec Groep, wat uitkomt op een gemiddelde grondadviesprijs van € 196 per m² (bedrijvenkavels en zonneveld, prijspeil 2026), met een toeslag van circa € 20 per m² voor het segment logistiek.
Gronden boven de vuilnisstort zijn gewaardeerd op een uitgifteprijs van afgerond € 100 per m².
De totale grondopbrengsten worden geraamd op een bedrag van € 139,2 miljoen prijspeil 2026.
Vanwege de geconstateerde netwerkcongestie zal er naar verwachting uitgegaan moeten worden van het oprichten en exploiteren van zogenaamde Smart Energy Hubs. Deze zijn qua kosten nog niet opgenomen in de voorliggende Grex, of als afslag op de grondopbrengsten verdisconteerd.

12. Opbrengstenindex

In de Grex is geanticipeerd op een toekomstige waardestijging van de kavelprijzen van 2%.
Dit komt overeen met een bedrag van € 25,1 miljoen.

Samenvattende conclusie

Samenvattend sluit de Grex op dit moment nagenoeg op een ‘nihil’ resultaat, namelijk een tekort van € 0,07 miljoen op eindwaarde.

Uitdagingen en risico RBT BPO

Zoals eerder beschreven, zijn er de nodige ambities in te vullen op het gebied van natuur, ecologie, ontsluiting en natuurlijk zijn er voor elke gebiedsontwikkeling de standaard risico’s zoals conjuncturele schommelingen en doorlooptijden van planologische procedures in verband met bezwaar en beroep. Daarnaast hebben we de laatste jaren landelijk maar zeker ook in Zuidoost Brabant te maken met de uitdagingen op het gebied van stikstof en netcongestie. Er wordt er van uitgegaan dat er eind 2025 bij besluitvorming over deelname aan de GR een ‘sluitende Grex’ voor het RBT kan worden aangeboden, maar bedacht moet worden dat dit nog steeds ‘slechts’ een geprognosticeerd exploitatieresultaat is, op basis van de huidige inschattingen en gestelde uitgangspunten.

Benadrukt wordt dat er geen garantie is dat deze prognoses ook werkelijkheid wordt, ondanks alle inspanningen om hier aan te voldoen. De exploitatie van het RBT zal namelijk minimaal 12 jaar lopen. Mocht het eindresultaat anders uitvallen (positiever of negatiever), dan wordt volgens de artikelen 31 lid 2 en 3 van de ontwerpregeling een verrekening toegepast met de deelnemende gemeenten.

Middels de jaarlijkse P&C cyclus en documenten wordt er aan afzonderlijke gemeenteraden verantwoording afgelegd over de exploitatie van het RBT en functioneren van de GR RBT BPO.

Peter van der Eerden
18-11-2025

Naam Plan/Project:	**RBT Lungendonk en Varenschut**
Naam Grond/Project econoom:	**Peter van der Eerden**
Datum berekening/w ijziging:	**28-okt-25**
Startjaar ontw ikkeling:	**2026**
Eindjaar ontw ikkeling: 31-12-	**2037**
Rente over de kosten:	**2,50%**
Rente over de opbrengsten:	**0,00%**
Kostenstijging over verw ervingen:	**2,00%**
Kostenstijging overige kosten:	**2,00%**
Opbrengstenstijging:	**2,00%**
Saldo per ultimo: per 31-12-2037	**65.881**
Tekort op startw aarde: per 01-01-2026	**48.986**

	Kosten Omschrijving	Aantal/ hoeveelheid		Eenheids- prijs	Totaal Omschrijving	Totaal Kosten	Nog te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	verw ervingen				80.898.273	80.898.273	80.898.273	5.491.758	5.491.758	5.491.758	5.491.758	5.491.758	5.491.758	11.986.932	18.482.105	11.986.932	5.491.758	-	-
1	Lungendonk	1	€	54.917.577,74	54.917.578	54.917.578	54.917.578	5.491.758	5.491.758	5.491.758	5.491.758	5.491.758	5.491.758	5.491.758	5.491.758	5.491.758	5.491.758	-	-
2	Varenschut	1	€	25.980.695,29	25.980.695	25.980.695	25.980.695	-	-	-	-	-	-	6.495.174	12.990.348	6.495.174	-	-	-
2	sloop en sanering				4.864.987	4.864.987	4.864.987	-	-	-	-	482.631	482.631	-	1.216.247	1.583.054	733.615	366.808	-
1	Lungendonk	1	€	1.930.525,00	1.930.525	1.930.525	1.930.525	-	-	-	-	482.631	482.631	-	482.631	482.631	-	-	-
2	Varenschut	1	€	2.934.461,60	2.934.462	2.934.462	2.934.462	-	-	-	-	-	-	-	733.615	1.100.423	733.615	366.808	-
3	bouw - en w oonrijp maken				32.457.558	32.457.558	32.457.558	-	-	-	-	2.251.073	2.251.073	2.251.073	4.502.146	6.988.853	5.981.133	4.737.780	3.494.426
1	Lungendonk	1	€	22.510.729,75	22.510.730	22.510.730	22.510.730	-	-	-	-	2.251.073	2.251.073	2.251.073	4.502.146	4.502.146	2.251.073	2.251.073	2.251.073
2	Varenschut	1	€	9.946.828,00	9.946.828	9.946.828	9.946.828	-	-	-	-	-	-	-	-	2.486.707	3.730.061	2.486.707	1.243.354
4	plankosten				8.526.109	8.526.109	8.526.109	746.035	746.035	746.035	746.035	516.159	516.159	516.159	811.350	811.350	811.350	811.350	748.095
1	Lungendonk	1	€	5.574.196,11	5.574.196	5.574.196	5.574.196	487.742	487.742	487.742	487.742	452.903	452.903	452.903	452.903	452.903	452.903	452.903	452.903
2	Varenschut	1	€	2.951.912,63	2.951.913	2.951.913	2.951.913	258.292	258.292	258.292	258.292	63.255	63.255	63.255	358.447	358.447	358.447	358.447	295.191
5	VTU				6.242.446	6.242.446	6.242.446	-	-	-	-	366.619	366.619	366.619	733.238	1.377.302	1.332.716	1.010.683	688.651
1	Lungendonk	1	€	3.666.188,21	3.666.188	3.666.188	3.666.188	-	-	-	-	366.619	366.619	366.619	733.238	733.238	366.619	366.619	366.619
2	Varenschut	1	€	2.576.257,92	2.576.258	2.576.258	2.576.258	-	-	-	-	-	-	-	-	644.064	966.097	644.064	322.032
6	nadeelcompensatie				742.000	742.000	742.000	-	-	-	106.000	106.000	212.000	132.500	159.000	26.500	-	-	-
1	Lungendonk	1	€	636.000,00	636.000	636.000	636.000	-	-	-	106.000	106.000	212.000	106.000	106.000	-	-	-	-
2	Varenschut	1	€	106.000,00	106.000	106.000	106.000	-	-	-	-	-	-	26.500	53.000	26.500	-	-	-
7	tijdelijk beheer				801.803	801.803	801.803	-	96.417	96.417	96.417	-	96.417	152.242	208.067	55.825	-	-	-
1	Lungendonk	1	€	578.502,95	578.503	578.503	578.503	-	96.417	96.417	96.417	-	96.417	96.417	96.417	-	-	-	-
2	Varenschut	1	€	223.299,60	223.300	223.300	223.300	-	-	-	-	-	-	55.825	111.650	55.825	-	-	-
8	overig				1.552.828	1.552.828	1.552.828	-	85.783	85.783	85.783	85.783	185.863	244.508	303.152	217.369	158.725	100.080	-
1	Lungendonk	1	€	1.200.961,64	1.200.962	1.200.962	1.200.962	-	85.783	85.783	85.783	85.783	185.863	185.863	185.863	100.080	100.080	100.080	-
2	Varenschut	1	€	351.866,48	351.866	351.866	351.866	-	-	-	-	-	-	58.644	117.289	117.289	58.644	-	-
	Totaal kosten				136.086.003	136.086.003	136.086.003	6.237.792	6.419.992	6.419.992	6.525.992	9.300.022	9.602.520	15.650.032	26.415.305	23.047.185	14.509.297	7.026.701	4.931.172

	Opbrengsten Omschrijving	Aantal/ hoeveelheid		Eenheids- prijs	Totaal Omschrijving	Totaal Opbrengsten	Nog te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	bouw grond bedrijventerrein				139.187.660	139.187.660	139.187.660	-	-	-	-	-	15.407.779	15.407.779	15.407.779	15.407.779	27.093.026	38.778.273	11.685.247
1	Lungendonk	1	€	92.446.671,50	92.446.672	92.446.672	92.446.672	-	-	-	-	-	15.407.779	15.407.779	15.407.779	15.407.779	15.407.779	15.407.779	-
3	Varenschut	1	€	46.740.988,00	46.740.988	46.740.988	46.740.988	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.685.247	23.370.494	11.685.247
	Totaal opbrengsten				139.187.660	139.187.660	139.187.660	-	-	-	-	-	15.407.779	15.407.779	15.407.779	15.407.779	27.093.026	38.778.273	11.685.247
	Inflatie correctie en bepaling kasstroom																		
	Kostenstijging:				17.981.143	17.981.143	17.981.143	-	128.400	259.368	399.443	766.621	999.438	1.974.446	3.927.577	3.956.265	2.830.656	1.538.808	1.200.121
	Opbrengstenstijging:				25.105.104	25.105.104	25.105.104	-	-	-	-	-	1.603.654	1.943.883	2.290.916	2.644.890	5.285.648	8.492.225	2.843.889
	Kasstroom:							6.237.792	6.548.392	6.679.360	6.925.435	10.066.643	6.409.475-	272.816	12.644.187	8.950.782	15.038.721-	38.704.988-	8.397.843-
	Rente toerekening:				10.291.499	10.291.499	10.291.499	77.491	239.232	410.549	590.854	817.784	1.096.545	1.050.961	1.242.054	1.547.725	1.690.140	1.247.422	280.743
	Saldo per ultimo: per 31-12-2037				**65.881**	**65.881**		6.315.283	13.102.907	20.192.817	27.709.106	38.593.533	33.280.603	34.604.381	48.490.622	58.989.129	45.640.548	8.182.981	65.881
	Tekort op startw aarde: per 01-01-2026				**48.986**	**48.986**													