MEMO

Voor:	Gemeenteraden van de deelnemende gemeenten RBT BPO
Van:	Stuurgroep RBT BPO
Onderwerp:	Grondexploitatie RBT
Datum:	5-11-2025
Bijlage:	Samenvatting en toelichting op de herijking van de haalbaarheidsanalyse

---

0. Inleiding

Voor de ontwikkeling en realisatie van Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost (RBT) wordt momenteel de basis gelegd voor het oprichten van een Gemeenschappelijke Regeling (GR), die belast wordt met de uiteindelijke exploitatie van het gebied. Voor het verder verkennen en ontwikkelen van het beoogde RBT hebben de afzonderlijke raden Kaders vastgesteld. Eén belangrijk kader is: ‘een minimaal sluitende Grondexploitatie (Grex)’.

1. Haalbaarheidsanalyse ’25

Op basis van een eerste stedenbouwkundig vlekkenplan voor zowel Lungendonk als 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. Dat uitgangspunt leidt tot een gunstigere liquiditeitsbehoefte. Daarnaast is er rekening gehouden met 15 ha logistieke kavels (Brainportgebonden) met een hogere grondprijs (20 euro hoger) en met een financiering via de Provincie (via het zogenaamde ‘immunisatiefonds’).
De Grex heeft met deze geoptimaliseerde uitvoeringplanning een exploitatieresultaat met een neutrale eindwaarde.

2. Verder onderzoek 2026

De concept Grex is een bijlage bij de stukken over besluitvorming tot deelname aan de GR eind 2025. Op hoofdlijnen worden vier onderdelen verkend:

a. Begrenzing en ruimtegebruik

- Binnen de vastgestelde begrenzing het stedenbouwkundig plan optimaliseren voor een resultaat met minder kosten.
- 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.
- De governance op het project zo slank mogelijk inrichten om zowel slagvaardig te kunnen zijn als kosten te kunnen besparen.
- Inbrengen in BO MIRT van deels interne en deels externe kosten, zoals groen- en landschapsstructuur, aansluitingen op provinciale weg N612 en sluipverkeer Lierop.

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)

3. Uitdaging, risico en verrekening

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.

4. **P&C cyclus** (planning en control)

Een 'gedragen, geborgde en vastgestelde grondexploitatie' is van groot belang voor het vervolgproces en de financiële relatie met de deelnemende gemeenten in de GR. De GR zal de navolgende P&C-documenten tijdig en volledig aan het Algemeen Bestuur (AB) voorleggen, die na vaststelling ervan aan de afzonderlijke gemeenteraden worden voorgelegd:

Kadernota

Hierin worden de algemene financiële en beleidsmatige kaders opgenomen, welke aan de raden van de deelnemende gemeenten worden toegezonden;

Begroting

Hierin legt de GR, op basis van de Grex, de voorgenomen uitgaven en inkomsten vast voor het komende kalenderjaar. Na vaststelling ervan is de directeur geautoriseerd tot het doen van uitgaven en aangaan verplichting binnen dit financieel kader;

Jaarrekening

Hierin legt de GR verantwoording af over de financiële resultaat van het gevoerde beleid en bedrijfsvoering, over het afgelopen jaar. Op deze P&C-documenten hebben de afzonderlijke gemeenten de mogelijkheid zienswijzen naar voren brengen. Op deze wijze kunnen de afzonderlijke raden hun controlerende taak over het functioneren van de GR uitvoeren.

Naast deze 'officiële P&C-producten' stelt de GR ook jaarlijks de actualisatie van de grondexploitatie op, welke door het AB worden vastgesteld.