Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2024

gemeente
Loon
op Zand

1. Inleiding ... 3
1.1. Aanleiding en doelstelling MPG ... 3
1.2. Leeswijzer ... 4
2. Aanpak en uitgangspunten ... 5
2.1. Aanpak ... 5
2.2. Type ruimtelijke ontwikkelingsprojecten ... 5
2.3. Proces ruimtelijke ontwikkeling ... 6
3. Grondexploitaties ... 6
3.1. Berekeningssystematiek ... 6
3.2. Diverse uitgangspunten grondexploitaties ... 7
3.3. Lopende grondexploitaties ... 8
4. Faciliterende projecten ... 15
4.1. Inleiding ... 15
4.2. Projecten ... 15
5. Strategische- en ruilgronden ... 19
5.1. Inleiding ... 19
5.2. Ligging percelen ... 19
6. Beleidsdoelstellingen ... 20
6.1. Inleiding ... 20
6.2. Ruimtelijk beleid ... 20
6.3. Wonen ... 20
6.4. Economie en leisure ... 21
6.5. Duurzaamheid ... 23
7. Financieel ... 24
7.1. Inleiding ... 24
7.2. Resultaten en verliesvoorzieningen ... 24
7.3. Vennootschapsbelasting ... 25
7.4. Stand reserves ... 25
8. Begrippenlijst ... 27

Woo-artikel GEHEIM o.g.v. art. 87 Gem. wet juncto art. 5.1, lid 1 sub c, lid 2 sub b en f Woo.
Evaluatiedatum 31 december 2031
Motivering Dit memo bevat financiële aspecten van nog uit te voeren acties, informatie welke bij openbaarheid de financiële positie van de gemeente, de betrokken partij en/ of derde partijen kan schaden.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling MPG

Het is gebruikelijk dat tegelijkertijd met het aanbieden van het jaarverslag van de gemeente ook het MPG (meerjarenprogramma grondbedrijf) ter vaststelling/ besluitvorming wordt aangeboden.

Het MPG geeft inzicht in de huidige en geprognotiseerde positie van de grondbedrijfsfunctie. Het MJP geeft een integraal financieel beeld, waartegen nieuwe investeringsbeslissingen of nieuw beleid op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden afgewogen.

Onderdeel van het MPG zijn de gemeentelijke grondexploitaties die jaarlijks, conform de regels van de BBV, worden herzien en vastgesteld. Bij de actualisering wordt gekeken naar o.a. de te hanteren parameters, fasering, grondprijzen en verkaveling. Voor deze actualisatie wordt het peilmoment van 1 januari 2025 aangehouden.

Ontwikkelingen wetgeving (Omgevingswet)
Per 1-1-2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bevat een aantal instrumenten die ingrijpen op het grondeigendom mogelijk maakt. Het betreft onder andere het voorkeursrecht, onteigening, kostenverhaal, financiële bijdrage en kavelruil.

In verband met de Omgevingswet zijn een aantal beleidsnota's aangepast en vastgesteld:

1. **Omgevingsvisie van de gemeente Loon op Zand:** Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 juni 2024 en geeft als visiedocument aan waar toekomstige ontwikkelingen wel/ niet mogelijk zijn.
2. **Nota Grondbeleid**: Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 mei 2025 en geeft de gemeente extra mogelijkheden om in te kunnen grijpen op de grondmarkt daar op plekken waar zij het wenselijk vindt om doelen uit bijvoorbeeld de Omgevingsvisie te realiseren op het moment dat marktpartijen dit niet of niet snel genoeg oppakken. Deze nota geeft het kader weer waarbinnen de gemeente opereert.
3. **Nota Kostenverhaal en Financiële bijdragen**: Om nieuwe functies te realiseren dient er geïnvesteerd te worden in het uitbreiden van voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een ontsluitingsweg. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier aan bij te dragen. Deze nota is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 mei 2025 en biedt een kader om deze kosten te verhalen op initiatiefnemers.

Planning: besluitvorming over de Nota Grondbeleid en Nota Kostenverhaal en Financiële bijdragen vindt plaats in het tweede kwartaal 2025.

Marktontwikkelingen 2024
De woningmarkt is oververhit. Door de aanhoudende krapte, dalende hypotheekrente, stijgende lonen en ruimere leennormen is de verwachting dat de woningprijsstijging in 2025 en daarna aanhoudt. De productie van woonruimte komt weer langzaam op gang na een dip. De focus qua woningbouw ligt op de betaalbare woningbouw. Dit leidt tot steeds kleiner worden woningen op kleinere kavels.
Aanpassingen in wetgeving zorgt er met name voor dat de categorie middenhuur onder druk komt te staan. Bestaande portefeuilles worden uitgepond en de vraag naar nieuwe woningen binnen dit segment is er niet.

Het voldoen aan criteria (30-40-30 en van de 40, 5% koop goedkoop) wat betreft de woningbouw categorieën levert mogelijk in de toekomst een uitdaging op binnen de woningmarkt en leidt mogelijk tot vertragingen. Mede ook gezien de beperkte financiële slagkracht van veel corporaties.

Voor wat betreft de woningbouw zijn er alleen nog (gemeentelijke) kavels beschikbaar binnen het project Westwaard. Deze zijn grotendeels onder voorbehoud verkocht. Binnen de overige grondexploitaties zijn alle woningen verkocht.

In 2024 is het uitwerkingsplan voor de Westwaard fase 2 vastgesteld. Op basis daarvan komen er op termijn gemeentelijke kavels beschikbaar welke projectmatig uitgegeven gaan worden. Om daadwerkelijke woningen te kunnen realiseren zal eerst het rioolgemaal verplaatst moeten worden. Naar verwachting is dat in 2027 gereed.

De marktomstandigheden voor bedrijventerreinen zijn goed. De laatste door de gemeente te verkopen bouwrijpe bedrijfskavels zijn inmiddels in optie gegeven. Om ook voor de middellange en lange termijn kavels beschikbaar te houden voor onze ondernemers is het essentieel dat er wordt gestart met de voorbereiding van de volgende fase van Bedrijvenpark Kaatsheuvel. Een onderzoek naar de behoefte bedrijfshuisvesting is inmiddels opgestart.

1.2. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Aanpak en uitgangspunten:
In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke berekeningssystematiek is toegepast bij de actualisatie van de grondexploitaties. Daarnaast worden aandachtspunten vanuit de actualisatie benoemd. Tot slot geven we in dit hoofdstuk aan welke algemene uitgangspunten zijn toegepast bij de doorrekening van de grondexploitaties.

Hoofdstuk 3 Grondexploitaties:
Hierin worden alle geactualiseerde grondexploitaties samengevat. Van ieder project is de actuele stand van zaken, de resultaten en het programma weergegeven. Daarnaast wordt beknopt ingegaan op de grootste risico's.

Hoofdstuk 4 Faciliterende projecten:
Hierin worden alle projecten samengevat die door derden geïnitieerd zijn en waarbij de gemeente een faciliterende rol inneemt.

Hoofdstuk 5 Strategische en ruilgronden:
Hierin wordt een totaaloverzicht gegeven van de strategische gronden (materiele vaste activa en voorraad ruilgronden). De intentie bestaat om op deze gronden op termijn een ontwikkeling te laten plaatsvinden. De ontwikkelingen op deze gronden zijn echter nog niet uitgewerkt.

Hoofdstuk 6 Beleidsdoelstellingen:
In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beleidsdoelstellingen die door middel van projecten in het grondbedrijf gerealiseerd (kunnen) worden. Met het oog op een nieuw te ontwikkelen en vast te stellen grondbeleid wordt er extra aandacht besteed aan de vigerende beleidsdoelstellingen.

Hoofdstuk 7 Financieel:
In dit hoofdstuk worden de financiële resultaten weergegeven. Daarnaast wordt een prognose gegeven van de kasstroom en het verloop van de te treffen verliesvoorzieningen. Daarnaast wordt het risicoprofiel van de activiteiten weergegeven. Verder wordt de omvang van de risico's weergegeven. Deze risico's dienen meegenomen te worden in de beoordeling van het weerstandsvermogen van de gemeente.

2. Aanpak en uitgangspunten

2.1. Aanpak

In de MPG 2024 is de stand van zaken binnen alle projecten beschreven. De tekstuele beschrijving is aangepast. Alle grondexploitaties zijn geactualiseerd en waar nodig herzien. Hierbij zijn onderstaande acties uitgevoerd:

- Het controleren van de in 2024 geboekte kosten en opbrengsten;
- Het verwerken van de geboekte kosten en opbrengsten in de grondexploitaties;
- Het aanpassen van het prijspeil, de parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging.

Na de actualisatie zijn de grondexploitatieprojecten met de betreffende projectleiders en betrokken medewerkers besproken. Het doel van deze exercitie is om de realiteit te controleren van de gekozen uitgangspunten in de grondexploitaties. Hierbij wordt onder meer gekeken naar:

- De gemaakte afspraken in relatie tot de huidige stand van zaken;
- De afstemming van de planning en fasering;
- Het ruimtegebruik;
- De programmering van woningen en bedrijfskavels in relatie tot de behoefte;
- De opgestelde opbrengstenramingen;
- De opgestelde kostenramingen; ·

Waar nodig zijn de uitgangspunten aangepast. Deze aanpassingen zijn vervolgens in financiële zin vertaald in de grondexploitaties.

2.2. Type ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

In dit MPG wordt onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid wordt in grondposities geïnvesteerd waarmee de gemeente risicodragend projecten initieert en realiseert. Binnen een actieve grondexploitatie produceert de gemeente bouwrijpe kavels. Daarnaast zorgt de gemeente voor de aanleg van de openbare ruimte. Projecten waarvoor reeds een bestemmingsplan en een grondexploitatie is vastgesteld worden verantwoord in hoofdstuk 3. De locaties waar de gemeente grondposities in bezit heeft met de intentie deze op de langere termijn te ontwikkelen worden verantwoord in hoofdstuk 5.

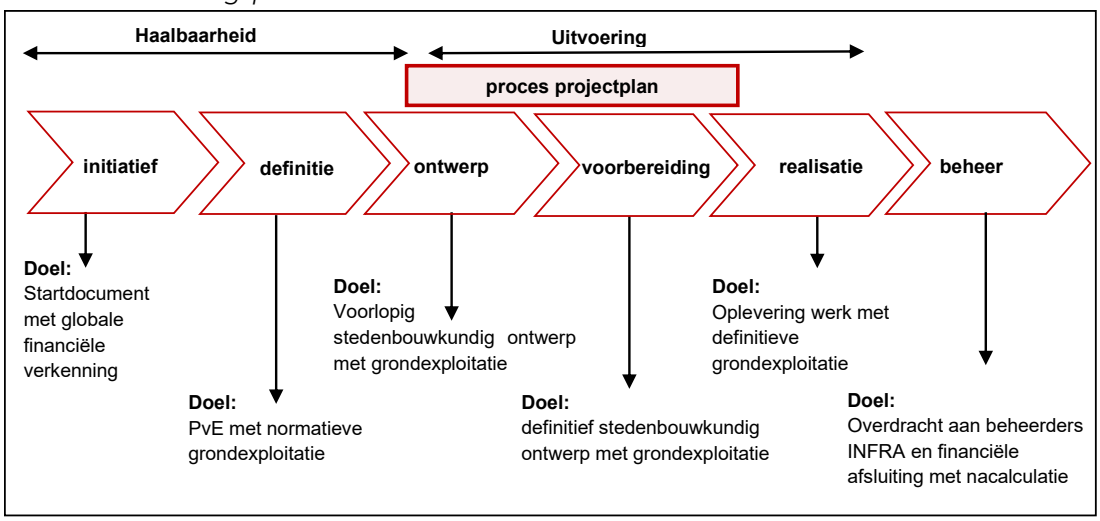
Wanneer de gemeente faciliterend grondbeleid hanteert werkt de gemeente mee (faciliteert) aan ruimtelijke ontwikkelingen die door derden risicodragend worden geëxploiteerd. Vanwege het feit dat de gemeente in deze projecten niet risicodragend investeert is het risicoprofiel voor de gemeente veel kleiner. Daartegenover staat dat de gemeente minder

sturingsmogelijkheden heeft om de beleidsinhoudelijke doelstellingen te behalen. Faciliterende projecten worden verantwoord in hoofdstuk 4.

2.3. Proces ruimtelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkelingsprojecten doorlopen diverse fasen van initiatief tot en met het beheer. Deze fasen met de bijbehorende activiteiten zijn vastgelegd in het ''Processchema Gebiedsontwikkeling in de gemeente Loon op Zand''. In de hierna volgende figuur wordt weergegeven hoe vanuit het grondbeleid en de planeconomie in het ontwikkelingsproces gestuurd wordt op het financiële resultaat.

Fasen ontwikkelingsproces



3. Grondexploitaties

3.1. Berekeningssystematiek

De grondexploitaties zijn opgesteld met toepassing van de zogenaamde dynamische eindwaarde methode. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project.

In de berekening van de Dynamische Eindwaarde Methode komt een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat het kasstroomoverzicht wordt opgesteld.

In het resultaat op eindwaarde spelen de invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering een rol. Het saldo dat ontstaat op het einde van de looptijd.

Resultaat op contante waarde: Om de projecten onderling vergelijkbaar te maken wordt de eindwaarde teruggerekend naar 1 januari 2025.

Het voordeel van de contante waarde berekening is gelegen in het feit dat, ook al hebben diverse projecten verschillende looptijden, de resultaten van de diverse projecten bij elkaar kunnen worden opgeteld en onderling kunnen worden vergeleken.

3.2. Diverse uitgangspunten grondexploitaties

Voor alle vastgestelde grondexploitaties wordt zoveel mogelijk gerekend met eenduidige parameters. In onderstaande tabel zijn de gehanteerde parameters in de grondexploitaties weergegeven.

Tabel 2.2. Parameters grondexploitatie

Index	2025	2026	2027	2028	2029
CPI	3,5%	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%
GWW	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%
Wonen	3,0%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%
Commercieel	1,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Plankosten	4,0%	4,0%	3,5%	2,0%	2,0%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rente	1,5%	1,5%	1,5%	2,0%	2,0%

De CBS-cijfers met betrekking tot inflatie en BDB-cijfers voor de prijsindex van grond-, weg- en waterbouw (GWW) over het afgelopen jaar zijn geraadpleegd om de ramingen van prijspeil 1-1-2024 naar prijspeil 1-1-2025 te brengen.

Om te komen tot een redelijke parameter voor de gemiddelde kostenstijging op langere termijn is de ''Outlook grondexploitaties 2025'' gepubliceerd door adviesbureau in de ruimtelijke ontwikkeling Metafoor geraadpleegd. De hierboven genoemde percentages passen binnen de aangegeven bandbreedtes voor de korte, middellange en lange termijn.

Met betrekking tot de opbrengstenstijging is een onderscheid gemaakt tussen woningbouw en bedrijventerreinen. Om tot de cijfers te komen zijn de regionale cijfers van de NVM geraadpleegd en de “Outlook Grondexploitaties 2025”. De gehanteerde parameters voor opbrengstenstijging zitten aan de onderkant van de bandbreedtes. Hiermee is gekozen voor een behoudende insteek. Ten opzichte van vorig jaar zijn de percentages wel in positieve zin bijgesteld omdat de markt zich gunstiger ontwikkeld dan vorig jaar verondersteld. Bij projecten waar de opbrengsten en de opbrengstenstijging contractueel zijn vastgelegd wordt de parameter aan de contractuele afspraken aangepast.

Met betrekking tot de toerekening van rente wordt een percentage gehanteerd van 1,5%. De disconteringsvoet is op basis van het BBV voorgeschreven.

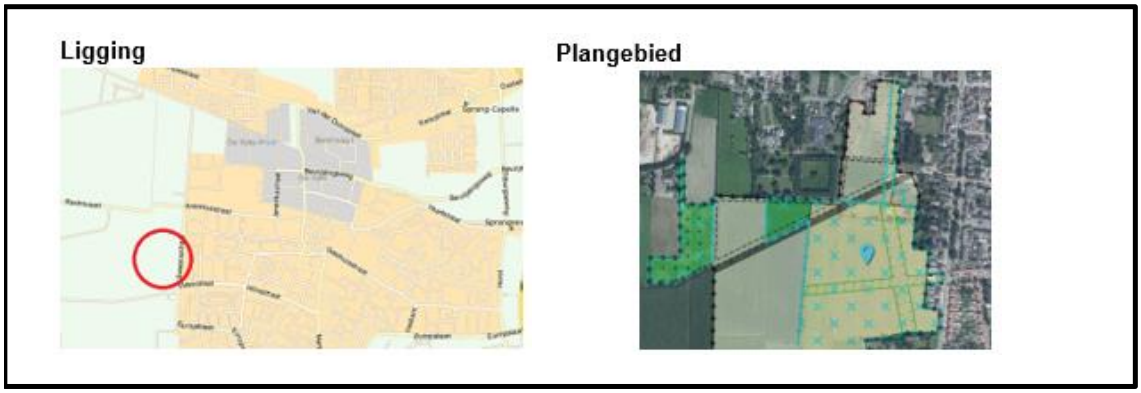
Bij bouwgronden in exploitatie is prijspeil 1 januari 2024 gehanteerd. Prijsstijgingen worden doorberekend vanaf 1 januari 2025.

3.3. Lopende grondexploitaties

Binnen de gemeente Loon op Zand zijn er per 1-1-2025 drie lopende grondexploitaties:

1. Westwaard
2. Bedrijvenpark Kaatsheuvel (Kets West II 1e fase)
3. De Els II

3.3.1. Westwaard



De woonbuurt Westwaard is gelegen aan de westzijde van Kaatsheuvel. Het bestemmingsplan Sweensstraat-West fase 1 en 2 biedt op dit moment ruimte aan maximaal 220 woningen. De gemeente heeft fase 1 en 2 in eigendom en het project is in uitvoering. Dit maakt het mogelijk om fase 1 inclusief de noordelijke ontsluiting te kunnen realiseren. Met fase 2 wordt het mogelijk om maximaal 50 woningen ten westen van de noordelijke ontsluiting (fase 2) toe te voegen. Uiteindelijk zal de woonbuurt Westwaard in vier fases worden ontwikkeld. De plannen voor fase 3 en 4 worden in de loop van 2025 verwacht, maar maken geen onderdeel uit van deze grondexploitatie. Het voorkeursrecht dat ten behoeve van fase 3 en 4 was gevestigd is eind 2024 komen te vervallen.

Stand van zaken en planning
In 2024 is begonnen met het woonrijp maken van de laatste delen van fase 1. Dit werk wordt gefaseerd uitgevoerd en afgestemd op de bouwwerkzaamheden. In fase 1 is woonveld 9 op één kavel na verkocht en deels geleverd. Deze laatste kavel wacht, evenals vijf kavels in woonveld 10, op de realisatie van het rioolproject.

In 2024 is het uitwerkingsplan voor fase 2 vastgesteld. Op basis van het uitwerkingsplan is een plan ontwikkeld en is de grondexploitatie op basis van deze schetsen geactualiseerd. De verwachting is dat deze kavels in 2028 uitgegeven kunnen worden. De realisatie van fase 2 wacht op de afronding van de verplaatsing van het riool(gemaal). Dit is een los project.

Resultaat grondexploitatie
Het resultaat van de grondexploitatie ‘Westwaard fase 1 en 2’ per 1-1-2025 is ten opzichte van 1-1-2024 verbeterd met een bedrag van afgerond € 0,95 mln op basis van de contante waarde. De contante waarde per 1-1-2025, is als volgt gespecifieerd:

GREX Westwaard fase 1 en 2	1-1-2024	1-1-2025	Verschil
Kosten	€ 19.489.159	€ 19.897.895	€ 408.736
Opbrengsten	€ 19.726.438	€ 21.178.725	€ 1.452.287
Resultaat o.b.v. eindwaarde	€ 237.309	€ 1.280.830	€ 1.043.521
Resultaat o.b.v. contante waarde	€ 210.723	€ 1.160.087	€ 949.364

Kosten	1-1-2024	1-1-2025	Verschil
Verwerven	€ 4.282.784	€ 4.275.518	€ -7.266
Slopen & terreinvoorbereiding	€ 211.067	€ 291.067	€ 80.000
Tijdelijk beheer	€ -	€ 59.713	€ 59.713
Bouwrijp maken	€ 5.563.769	€ 3.432.809	€ -2.130.960
Woonrijp maken	€ 5.563.769	€ 4.404.684	€ -1.159.085
Plankosten	€ 2.537.465	€ 4.298.791	€ 1.761.326
Onderzoek	€ 185.499	€ 185.379	€ -120
Oude boekwaarden & onvoorzien	€ 106.724	€ 3.724	€ -103.000
Bijdragen	€ -	€ 1.663.742	€ 1.663.742
Overige (overige gebiedsvoorzieningen)	€ -	€ 136.960	€ 136.960
Subtotaal	*€ 18.451.077*	*€ 18.752.388*	*€ 301.311*
Winstneming t/m 2023	€ 234.078	€ 234.078	€ -
Winstneming 2024	€ -	€ 286.998	€ 286.998
Subtotaal	*€ 18.685.155*	*€ 19.273.464*	*€ 588.309*
Factor indexatie en rente	€ 804.004	€ 624.431	€ -179.573
Totaal kosten	**€ 19.489.159**	**€ 19.897.895**	**€ 408.736**

Opbrengsten	1-1-2024	1-1-2025	Verschil
Grondopbrengsten (woningbouw)	€ 18.299.414	€ 19.776.277	€ 1.476.863
Grondopbrengsten (voorzieningen)	€ -	€ 443.080	€ 443.080
Grondopbrengsten (overige)	€ 410.114	€ 959.367	€ 549.253
Subsidies & bijdragen	€ 1.016.910	€ -	€ -1.016.910
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	**€ 19.726.438**	**€ 21.178.725**	**€ 1.452.287**

Kosten
De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2024 lager uitgevallen (ruim € 3 mln). Daarentegen staat wel dat de plankosten en bijdragen aanzienlijk zijn verhoogd (ruim € 3,4 mln). De totale kosten zijn gestegen met ruim € 0,4 mln. De stijging van plankosten en bijdragen heeft deels te maken met een hogere bijdrage voor de herinrichting van de Sweenstraat en het uitstellen van de verplaatsing van het rioolgemaal. De per 1-1-2025 nog te maken kosten van bouw- en woonrijpmaken zijn ten opzichte van 1-1-2024 geactualiseerd en geïndexeerd aan de laatste stand van zaken van het plan.

Grondopbrengsten
De geraamde opbrengsten zijn € 1,45 mln hoger dan in de GREX per 1-1-2024. De grondopbrengsten voor zowel woningbouw (€ 1,5 mln), het woon-zorgcomplex (€ 0.4 mln) en overige gronden (€ 0.5 mln) zijn allen gestegen. Dit komt door de verdere uitwerking van fase 2 van Westwaard waarin onder andere het woon-zorgcomplex is geconcretiseerd en er een consensus is gevonden voor het concept ontwerp met daarin het aantal woningen, een verdeling hiervan (koop, huur, duur of goedkoop) en de verkaveling. De grondprijzen zijn daarnaast geactualiseerd aan de huidige marktomstandigheden.

Specificatie boekwaardes en nog te realiseren kosten en opbrengsten

Kosten per 1-1-2025	Boekwaarde	Te realiseren	Totaal
Verwerven	€ 4.104.678	€ 170.841	€ 4.275.518
Slopen & terreinvoorbereiding	€ 151.067	€ 140.000	€ 291.067
Tijdelijk beheer	€ 22.908	€ 36.805	€ 59.713
Bouwrijp maken	€ 2.468.009	€ 964.800	€ 3.432.809
Woonrijp maken	€ 1.268.622	€ 3.136.062	€ 4.404.684
Plankosten	€ 3.170.196	€ 1.128.595	€ 4.298.791
Onderzoek	€ 96.499	€ 88.880	€ 185.379
Oude boekwaarden & onvoorzien	€ 3.724	€ -	€ 3.724
Bijdragen	€ 2.650	€ 1.661.092	€ 1.663.742
Overige (overige gebiedsvoorzieningen)	€ -	€ 136.960	€ 136.960
Subtotaal	€ *11.288.353*	€ *7.464.035*	€ *18.752.388*
Winstneming t/m 2023			€ 234.078
Winstneming 2024			€ 286.998
Subtotaal	€ *11.288.353*	€ *7.464.035*	€ *19.273.464*
Factor indexatie en rente	€ 695.745	€ -71.314	€ 624.431
Totaal kosten	**€ 11.984.098**	**€ 7.414.221**	**€ 19.919.395**

Opbrengsten per 1-1-2025	Boekwaarde	Te realiseren	Totaal
Grondopbrengsten (woningbouw)	€ 13.920.752	€ 5.855.525	€ 19.776.277
Grondopbrengsten (voorzieningen)	€ -	€ 443.080	€ 443.080
Grondopbrengsten (overige)	€ 959.367	€ -	€ 959.367
Totaal opbrengsten	**€ 14.880.120**	**€ 6.298.605**	**€ 21.178.725**

Risicomanagement
Het risicobedrag voor project Westwaard fase 1 en 2 is vastgesteld op € 227.000. Dit risico moet opgevangen vanuit het positieve resultaat van de grondexploitatie. Ten opzichte van vorig jaar is het risico afgenomen.

Per saldo zijn de risico's met € 440.000 afgenomen. Voor wat betreft het geraamde risicobedrag van de grondexploitatie 'Westwaard, 1e en 2e fase' is uitgegaan van zowel een kans op tegenvallende kosten als tegenvallende grondopbrengsten (algemeen marktrisico) en een mogelijke vertraging omdat het rioolgemaal later dan gedacht is verplaatst. Samengevat zijn de risico's als volgt:

Omschrijving	Effect	Kans	Risico
Woningmarkt en grondprijzen	45	30%	14
Kosten	-338	70%	-236
Vertraging project	-5	90%	-4
Vennootschapsbelasting	PM		
Totaal	**-297**		**-227**

3.3.2. Bedrijvenpark Kaatsheuvel (Kets West II)

Ligging



Plangebied



Aan de noordwestzijde van de kern Kaatsheuvel ligt de uitbreidingslocatie van Bedrijvenpark Kaatsheuvel. Het plangebied omvat de Capelsestraat, Belgiëstraat, Spanjestraat en de Portugalstraat. In 2009 is het eerste bestemmingsplan ''Bedrijventerrein Kets-West II'' vastgesteld. Het plangebied was vrijwel volledig in eigendom bij de gemeente Loon op Zand. In 2016 is een nieuw bestemmingsplan Bedrijvenpark Kaatsheuvel gebied 2 vastgesteld dat onder andere de bouwmogelijkheden op de bedrijfskavels vergroot.

Stand van zaken en planning
Het project zit in de laatste, afrondende fase. In 2024 is op 12 december een kavel verkocht voor een bedrag van € 36.000 exclusief BTW. Levering vindt plaats in Q1 2025. Alle overige gronden zijn verkocht en getransporteerd.

Resultaat grondexploitatie
Het resultaat van de grondexploitatie 'Kets West II fase 1' per 1-1-2025 is ten opzichte van 1-1-2024 verbeterd met een bedrag van afgerond € 130.000 (contante waarde). De contante waarde per 1-1-2025, is als volgt:

Kets West II	**1-1-2024**	**1-1-2025**	**Verschil**
Kosten	€ 10.291.557	€ 10.317.616	€ 26.059
Opbrengsten	€ 9.474.153	€ 9.599.608	€ 125.455
Resultaat o.b.v. eindwaarde	€ -817.404	€ -718.008	€ 99.396
Resultaat o.b.v. contante waarde	€ -834.535	€ -703.929	€ 130.606
Kosten	**1-1-2024**	**1-1-2025**	**Verschil**
Verwerven	€ 3.335.362	€ 3.335.361	€ -1
Slopen & terreinvoorbereiding	€ 9.750	€ 9.750	€ -
Tijdelijk beheer	€ -	€ 60.132	€ 60.132
Bouwrijp maken	€ 1.450.976	€ 1.432.358	€ -18.618
Woonrijp maken	€ 1.450.976	€ 1.432.358	€ -18.618
Plankosten	€ 1.466.097	€ 1.474.607	€ 8510
Onderzoek	€ 13.568	€ 13.568	€ -
Oude boekwaarden & onvoorzien	€ -	€ -	€ -
Bijdragen	€ -	€ -	€ -
Overige (fondsvorming)	€ 50.000	€ -	€ -50.000
Subtotaal	*€ 7.776.729*	*€ 7.758.134*	*€ -18.595*
Factor indexatie en rente	€ 2.514.828	€ 2.559.482	€ 44.654
Totaal kosten	**€ 10.291.557**	**€ 10.317.616**	**€ 26.059**

Opbrengsten	1-1-2024	1-1-2025	Verschil
Grondopbrengsten (alle)	€ 8.661.693	€ 8.787.148	€ 125.455
Subsidies & bijdragen	€ 699.296	€ 699.296	€ -
Overige opbrengsten	€ 113.164	€ 113.164	€ -
Totaal opbrengsten	**€ 9.474.153**	**€ 9.599.608**	**€ 125.455**

Kosten
De verschillen in kosten tussen de GREX van 1-1-2025 en die van het voorgaande jaar zijn minimaal. Het gros van het kostenverschil is dankzij indexatie en rente. De verhoogde kosten in tijdelijk beheer wordt gecompenseerd door geen tot lagere kosten in fondsbeheer en het bouw- en woonrijp maken.

Opbrengsten
De geraamde opbrengsten in de GREX per 1-1-2025 zijn iets hoger dan die van het voorgaande jaar. Er is een positief verschil van afgerond € 125.000. Dit is het verschil tussen de geraamde resterende grondopbrengsten per 1-1-2025 met de gerealiseerde resterende grondopbrengsten die in 2024 zijn ontvangen.

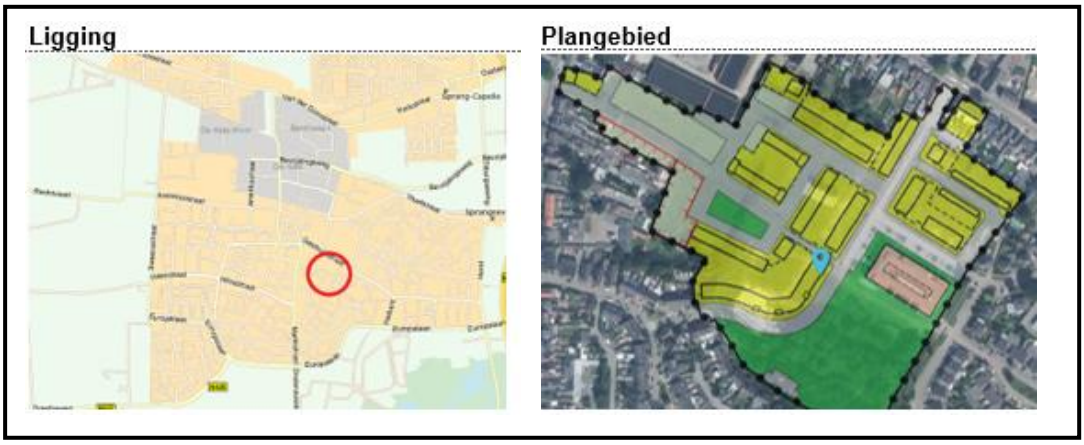
Specificatie boekwaardes en nog te realiseren kosten en opbrengsten

Kosten per 1-1-2025	Boekwaarde	Te realiseren	Totaal
Verwerven	€ 3.335.361,00	€ -	€ 3.335.361
Slopen & terreinvoorbereiding	€ 9.750,00	€ -	€ 9.750
Tijdelijk beheer	€ 60.131,67	€ -	€ 60.132
Bouwrijp maken	€ 1.432.358,00	€ -	€ 1.432.358
Woonrijp maken	€ 1.432.358,00	€ -	€ 1.432.358
Plankosten	€ 1.465.352,00	€ 9.255	€ 1.474.607
Onderzoek	€ 13.568,00	€ -	€ 13.568
Oude boekwaarden & onvoorzien	€ -	€ -	€ -
Bijdragen	€ -	€ -	€ -
Overige (fondsvorming)	€ -	€ -	€ -
Subtotaal	*€ 7.748.879*	*€ -*	*€ 7.748.879*
Factor indexatie en rente	€ 2.548.651	€ 10.831	€ 2.559.482
Totaal kosten	**€ 10.297.530**	**€ 20.086**	**€ 10.317.616**

Opbrengsten per 1-1-2025	Boekwaarde	Te realiseren	Totaal
Grondopbrengsten (alle)	€ 8.743.782	€ 43.366	€ 8.787.148
Subsidies & bijdragen	€ 699.296	€ -	€ 699.296
Overige opbrengsten	€ 113.164	€ -	€ 113.164
Totaal opbrengsten	**€ 9.556.242**	**€ 43.366**	**€ 9.599.608**

Risicomanagement
Voor dit project geldt dat deze zich in afrondende fase bevind en het risico minimaal is.

3.3.3. De Els II



Algemene omschrijving
In de kern van Kaatsheuvel is een woningbouwplan gerealiseerd met in totaal ca. 130 woningen. Het bestemmingsplan is sinds 15 augustus 2012 onherroepelijk. De gemeenteraad is op 23 juni 2016 akkoord gegaan met een afsprakenkader overeengekomen met WSG en een nieuwe ontwikkelende partij (Hoefnagel Bouw). Dit afsprakenkader heeft medio 2017 geleid tot een samenwerkingsovereenkomst tussen de nieuwe ontwikkelende partij.

Stand van zaken en planning
De eerste twee fasen zijn in 2019 en 2020 gerealiseerd. Het openbare gebied zal naar verwachting in 2025 worden afgerond. Verder is in december 2024 het bestemmingsplan vastgesteld voor fase 3 en 4. Fase 3 is reeds gerealiseerd in 2021 op basis van een verleende bouwvergunning. Hier zijn 22 woningen gerealiseerd. De 44 resterende woningen in fase 4 vormen het sluitstuk van de woningbouw in De Els. Deze worden gerealiseerd op basis van een anterieure overeenkomst en de bouw start naar verwachting in 2025.

Resultaat grondexploitatie
Het resultaat van de grondexploitatie de Els II per 1-1-2025 is ten opzichte van 1-1-2024 verslechterd met een bedrag van afgerond € 35 000 (contante waarde). De contante waarde per 1-1-2025 is als volgt:

De Els II	**1-1-2024**	**1-1-2025**	**Verschil**
Kosten	€ 1.808.091	€ 1.843.396	€ 35.305
Opbrengsten	€ 1.302.257	€ 1.302.306	€ 49
Resultaat o.b.v. eindwaarde	€ -505.834	€ -541.090	€ -35.256
Resultaat o.b.v. contante waarde	€ -495.916	€ -530.481	€ -34.565
Kosten	**1-1-2024**	**1-1-2025**	**Verschil**
Verwerven	€ 404.159	€ 404.159	€ -0
Bouwrijp maken	€ 111.913	€ 57.792	€ -54.121
Woonrijp maken	€ 111.913	€ 105.570	€ -6.343
Plankosten	€ 785.862	€ 811.429	€ 25.567
Onderzoek	€ 9.370	€ 9.370	€ 0
Oude boekwaarden & onvoorzien	€ -	€ 60.709	€ 60.709
Subtotaal	*€ 1.423.216*	*€ 1.449.029*	*€ 25.813*
Factor indexatie en rente	€ 384.875	€ 394.367	€ 9.492
Totaal kosten	**€ 1.808.091**	**€ 1.843.396**	**€ 35.305**

Opbrengsten	1-1-2024	1-1-2025	Verschil
Grondopbrengsten (alle)	€ 1.039.021	€ 1.039.070	€ 49
Subsidies & bijdragen	€ 246.827	€ 263.225	€ 16.398
Overige opbrengsten	€ 16.409	€ 11	€ -16.398
Totaal opbrengsten	**€ 1.302.257**	**€ 1.302.306**	**€ 49**

Kosten
De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn minimaal gedaald terwijl onvoorziene kosten en oude boekwaarden zijn gestegen. Deze stijging heeft geen invloed op de eindwaarde van de GREX. Dit is enkel een verplaatsing van de kosten van een voormalig absente kolom naar een toegevoegde kolom.

Opbrengsten
De opbrengsten in de GREX van 1-1-2025 zijn nagenoeg gelijk aan de opbrengsten in de GREX van het voorgaande jaar.

Specificatie boekwaardes en nog te realiseren kosten en opbrengsten

Kosten per 1-1-2025	Boekwaarde	Te realiseren	Totaal
Verwerven	€ 404.159	€ -	€ 404.159
Slopen & terreinvoorbereiding	€ -	€ -	€ -
Tijdelijk beheer	€ -	€ -	€ -
Bouwrijp maken	€ 57.792	€ -	€ 111.913
Woonrijp maken	€ -	€ 105.570	€ 111.913
Plankosten	€ 793.595	€ 17.834	€ 785.862
Onderzoek	€ 9.370	€ -	€ 9.370
Oude boekwaarden & onvoorzien	€ 60.709	€ -	€ -
Bijdragen	€ -	€ -	€ -
Overige (fondsvorming)	€ -	€ -	€ -
Subtotaal	*€ 1.325.626*	*€ 123.404*	*€ 1.449.029*
Factor indexatie en rente	€ 384.641	€ 9.726	€ 394.367
Totaal kosten	**€ 1.710.266**	**€ 133.130**	**€ 1.843.396**

Opbrengsten per 1-1-2025	Boekwaarde	Te realiseren	Totaal
Grondopbrengsten (alle)	€ 940.097	€ 98.973	€ 1.039.070
Subsidies & bijdragen	€ 263.225	€ -	€ 263.225
Overige opbrengsten	€ 11	€ -	€ 11
Totaal opbrengsten	**€ 1.203.333**	**€ 98.973**	**€ 1.302.306**

Risicomanagement
Voor dit project geldt dat deze zich in afrondende fase bevind en het risico minimaal is.

4. Faciliterende projecten

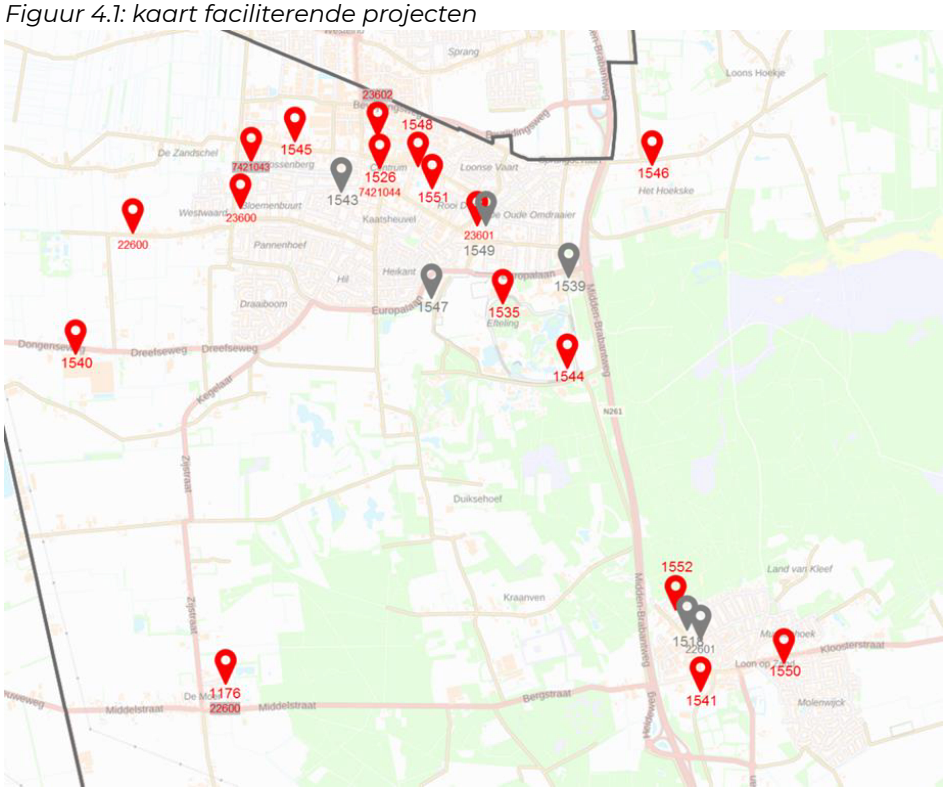
4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de projecten aan bod waar de gemeente een faciliterende rol vervult. Deze projecten worden voor rekening en risico van de betreffende initiatiefnemers gerealiseerd. Via deze projecten wordt ook invulling gegeven aan diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Daarnaast worden in het kader van deze projecten ook kosten gemaakt door de gemeente. Deze kosten worden in de regel via anterieure exploitatieovereenkomsten verhaald bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemers van deze projecten dragen ook (naar rato) financieel bij aan de bovenwijkse voorzieningen die in deze gemeente gerealiseerd worden.

4.2. Projecten

In figuur 4.1 wordt de ligging van de faciliterende projecten in kaartvorm weergegeven. In tabel 4.2 en 4.3 worden de belangrijkste kenmerken per project weergegeven. In tabel 4.2 worden alle lopende projecten weergegeven waarin boekingen zijn gemaakt in 2024. In tabel 4.3 worden alle lopende projecten weergegeven waarin géén boekingen zijn gemaakt in 2024. In figuur 4.1. geven de grijze projectlocaties de afgeronde faciliterende projecten weer en de rode projectlocaties geven de lopende faciliterende projecten weer.

Figuur 4.1: kaart faciliterende projecten



De nummers in figuur 4.1. corresponderen met de projectnummers in tabellen 4.2 en 4.3. In tabellen 4.2 en 4.3. worden ook de type overeenkomst, boekwaarde per 31-12-2024 en verwachte eindjaar weergegeven.

Tabel 4.2. : projecten met wel boekwaardes over 2024

#	Naam project	Type overeenkomst	Boekwaarde 31-12-2023 (x € 1.000)	Boekwaarde 31-12-2024 (x € 1.000)	Verwacht eindjaar
Faciliterend met overeenkomst					
1176	De Hooivork II			€ 0	2026
1541	Van Lierpark	Exploitatie	€ 1	€ 0	2026
1545	Park Vossenberg	Exploitatie	€ -13	€ 1	2025
1550	CPO De Hoge Mast	Exploitatie	€ 1	€ -1	2025
1551	Park Wijtenburg	Exploitatie	€ 16	€ -248	2026
1552	Salmrijck	Exploitatie	€ 0	€ 0	2025
22602	Lobelia (Hooivork 3)	Exploitatie	€ -48	€ -46	2026
23600	Bloemwaard	Initiatief	€ 4	€ 14	2026
23601	LeoHendrik XIII straat	Exploitatie	€ 10	€ -10	2026
23602	Heren v.h Ambacht (Hoofdstraat/ Schotsestraat)	Initiatief	€ 0	€ 0	2027
Faciliterend met overeenkomst (economie)					
1526	Herontwikkeling Peperstraat 21-25	Exploitatie	€ 124	€ 0	2025
1546	EuroParcs Resort Kaatsheuvel	Exploitatie	€ -5	€ 0	2027

Tabel 4.3.: projecten zonder boekwaardes in 2024

#	Naam project	Type overeenkomst	Boekwaarde 31-12-2023 (x € 1.000)	Verwacht eindjaar
Faciliterend met overeenkomst				
7421043	Westkant	Initiatief		2027
7421044	Theresiaschool	Initiatief*		
1548	Hoofdstraat 16-18	Exploitatie	€ -13	2025
22600	Erasstraat 105-107	Exploitatie	€ 4	2025
Faciliterend met overeenkomst (economie)				
1535	Wereld van de Efteling	Exploitatie	€ 10	2030
1544	Zuidelijke ontsluiting WvdE	Exploitatie	€ 0	2025

**Deze overeenkomst wordt naar verwachting getekend in begin 2025.*

In 2024 zijn er twee nieuwe faciliterende projecten binnen de gemeente Loon op Zand gestart. Dit zijn de projecten Westkant en Theresiaschool. In project De Westkant is er reeds een initiatiefovereenkomst getekend. Voor project Theresiaschool wordt dit verwacht in het eerste halfjaar van 2025. Daarnaast is er een verkenningsfase gestart voor een potentieel project genaamd ‘Flexwoningen Dodenauweg’.

Voor het project Westwaard is er daarnaast een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van fase 3 en 4. Dit project is echter niet in het overzicht opgenomen omdat dit een overeenkomst was zonder financiële consequenties en omdat deze eind 2024 is afgelopen.

Er zijn een aantal faciliterende projecten zonder boekwaardes over 2024. Voor de nieuwe projecten zijn de boekwaardes absent omdat de overeenkomst eind 2024 (of nog niet) is getekend en er nog geen kosten zijn gedeclareerd. Voor de overige projecten geldt dat deze nog niet afgesloten mogen worden in overeenstemming met de desbetreffende projectleiders. Hier worden in 2025 of later nog boekingen van verwacht waarna deze pas afgesloten mogen worden.

Daarnaast zijn er ook zes faciliterende projecten afgerond in 2024. Een overzicht hiervan is te zien in tabel 4.4. Het zijn de projecten Hoge Steenweg 58-64, Hotelzone De Horst, Berndijksestraat, Woningen Braakakken-Kinkenpolder, Prins Hendrikstraat en Van Roosmalenterrein.

Tabel 4.4.: afgeronde projecten in 2024

#	Naam project	Type overeenkomst	Boekwaarde 31-12-2023 (x € 1.000)	Boekwaarde 31-12-2024 (x € 1.000)
Faciliterend met overeenkomst				
1518	Hoge Steenweg 58-64	Exploitatie	€ -6	
1539	Hotelzone De Horst	Initiatief	€ 17	
1543	Berndijksestraat 14	Exploitatie	€ -17	€ 0
1547	Woningen Braakakken-Kinkenpolder	Exploitatie	€ 0	
1549	Prins Hendrikstraat 6	Exploitatie	€ 0	
22601	Van Roosmalenterrein	Initiatief	€ 1	€ -1

Overzicht lopende projecten

Westkant. Er is in juni 2024 een initiatiefovereenkomst gesloten voor het herontwikkelingsproject De Westkant. Het omgevingsplan staat gepland voor Q1 2025.

Theresiaschool: Er is in november 2024 een initiatiefovereenkomst getekend voor dit project. Per december 2024 loopt de toetsing van de financiële haalbaarheid.

Van Lierpark. In februari 2022 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Naar verwachting kan dit project uiterlijk in 2026 worden afgesloten.

Park Vossenberg. In juni 2019 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Naar verwachting kan dit project in 2025 worden afgesloten.

Hoofdstraat 16-18. In december 2020 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Naar verwachting kan dit project in 2025 worden afgesloten.

CPO De Hoge Mast. In maart 2022 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Het bestemmingsplan is medio 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Naar verwachting kan dit project in 2025 worden afgesloten.

Park Wijtenburg. In november 2023 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Naar verwachting start de realisatie van de eerste appartementen eind 2025 en kan het project eind 2026 of begin 2027 worden afgesloten.

Salmrijck. In maart 2022 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. In 2025 wordt er enkel onderhoud verwacht voor de openbare ruimte. De exploitant dient nog de eindafrekening te betalen. Naar verwachting wordt dit project in 2025 afgesloten.

Erasstraat 105-107. In november 2023 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Naar verwachting kan dit project in 2025 worden afgesloten.

Hooivork III / Lobelia. In december 2023 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Het bestemmingsplan is in april 2024 voorgesteld aan de raad. Dit plan is vastgesteld. De verwachting is dat dit project mogelijk eind 2025 kan worden afgesloten, al dan niet in 2026.

Bloemwaard. In januari 2024 is er een initiatiefovereenkomst getekend voor dit project. Er is per 31-12-2024 nog geen exploitatieovereenkomst getekend. Naar verwachting gaat het bestemmingsplan in 2025 naar de raad ter goedkeuring. De verwachting is dat dit project in 2026 wordt afgerond.

LeoHendrik XIII straat. In januari 2024 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Het bestemmingsplan gaat in 2025 naar de raad ter goedkeuring. Naar verwachting kan dit project in 2026 worden afgerond.

Heren v.h. Ambacht / Hoofdstraat-Schotsestraat. In maart 2024 is er een initiatieffase overeenkomst gesloten voor dit project. Per 31-12-2024 zit dit project nog in de verkenningsfase. Naar verwachting loopt dit project tot 2027.

Herontwikkeling Peperstraat. In augustus 2027 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Hier moeten nog enkele facturen van worden betaald. Zodra deze zijn betaald, kan het project in 2025 worden afgesloten.

Wereld van de Efteling (2030) & de zuidelijke ontsluiting Wereld van de Efteling. In september 2018 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Vervolgens zijn er in september 2019 en februari 2021 herstelbesluiten genomen. De Raad van State kwam medio 2021 met een einduitspraak. Het bestemmingsplan is sinds medio 2021 onherroepelijk. De laatste werkzaamheden van de gemeente stammen uit 2021. Dit project kan echter nog niet worden afgesloten.

Van Son & Koot. In juni 2023 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Voor dit project moeten er in 2025 nog kosten in rekening worden gebracht. Naar verwachting kan hierna het project worden afgesloten.

EuroParcs Resort Kaatsheuvel. In september 2024 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Per 31-12-2024 loopt het bezwaartermijn voor het bestemmingsplan. Naar verwachting kan dit gesprek eind 2026, wellicht in 2027, worden afgesloten.

5. Strategische- en ruilgronden

5.1. Inleiding

Strategische- en ruilgronden zijn gemeentelijke grondposities waar op termijn ontwikkelingen kunnen plaatsvinden of waarmee ontwikkelingen elders in de gemeente mogelijk gemaakt kunnen worden. De betreffende gronden worden in financiële termen aangemerkt als ''materiele vaste activa'' of ''voorraad ruilgronden''.

5.2. Ligging percelen

In figuur 5.1 worden globaal de locaties van de strategische gronden aangeduid. De verworven percelen aan de Sweensstraat en de Klokkenlaan zijn nog niet in de kaart verwerkt.



Figuur 5.1

Strategische gronden en ruilgronden
Naast grondexploitaties en faciliterende projecten heeft de gemeente nog andere gronden in haar bezit die op verschillende wijzen kunnen worden ingezet ten behoeve van het grondbeleid, zogenaamde strategische gronden en ruilgronden. Deze gronden kunnen op termijn ingezet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de strategische- en ruilgronden.

De complexen zijn naar verwachting de komende jaren in portefeuille als strategische grondposities.

In de volgende tabel is een overzicht gegeven van het type grond en de waarde ervan

nr.	Naam	oppervlakte	Boekwaarde * € 1.000
	Materiele vaste activa	41.770	272
	Ruilgronden	30.420	831
	totaal	**72.190**	**1.103**

Verspreide bouwkavels: De verspreide bouwkavels omvat grondeigendom van de gemeente waarop op termijn bebouwing mogelijk kan worden (indien ruimtelijk en beleidsmatig gewenst). Wanneer deze gronden in de huidige staat verkocht worden is het uitgangspunt dat met verkoop de boekwaarde en de bijkomende kosten terug te verdienen.

Kets West II 2e fase: Deze grond ligt ten noorden van het plangebied van grondexploitatie Bedrijvenpark Kaatsheuvel. De gronden worden op dit moment jaarlijks verpacht. Voor dit gebied loopt een verkenning voor de volgende fase van het bedrijventerrein. Mogelijk wordt hiervoor in de toekomst een grondexploitatie geopend.

Sweensstraat:
Grasveld aan de Sweensstraat.

Verspreide percelen: Deze percelen liggen ten zuiden van de Europalaan en zijn onder te verdelen in een drietal posities:

1. Percelen grond gelegen nabij de brandweerkazerne in Kaatsheuvel;
2. Een perceel grond ten zuiden van Crossroads;
3. Het perceel aan de Klokkenlaan aangekocht van de provincie

6. Beleidsdoelstellingen

6.1. Inleiding

Grondbeleid is dienend aan inhoudelijk beleid met betrekking tot ruimtelijke aspecten, wonen, economie en duurzaamheid. De projecten die gerealiseerd worden dragen bij aan de doelen en de ambities van de gemeente.

6.2. Ruimtelijk beleid

De afweging van de ruimtelijke initiatieven worden vastgelegd in het bestemmingsplan (omgevingsplan per 1 januari 2024). De afweging vindt al plaats in de initiatieffase van een plan/project. Wanneer het project bijdraagt aan de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente is het kansrijk een ruimtelijke procedure te starten. De ruimtelijke doelstellingen van de gemeente zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie 2040. Indien het plan/project niet bijdraagt aan de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente zal het niet in procedure gebracht worden.

6.3. Wonen

Veruit de meeste projecten in deze gemeente hebben een woningbouwprogramma. Woningbouw voor specifieke doelgroepen kan een beleidsdoel op zich zijn zoals deze is vastgesteld in de ‘’Lokale Woonvisie, Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in Loon op Zand’’ vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2016. Daarnaast is woningbouw op diverse locaties in economische zin ondersteunend om ruimtelijke kwaliteitsverbetering of andere inhoudelijke beleidsdoelstellingen mogelijk te maken.

Voor de kwantitatieve toevoeging wordt uitgegaan van de prognoses uit november 2023 van de Provincie Noord-Brabant. Dit betekent voor de gemeente Loon op Zand dat ze in de periode 2023 tot en met 2027 ca. 510 woningen moet toevoegen aan de woning voorraad. In 2023 werden er maar 42 woningen opgeleverd. De verwachting voor 2024 was hoger met ruim honderd woningen en dat werd ook gehaald met 108 woningen. Zo werden er in Loon op Zand met het project Salmrijck 50 sociale huurwoningen (19 grondgebonden en 31

appartementen) toegevoegd. In Westwaard fase 1 in Kaatsheuvel werden ruim 40 koopwoningen toegevoegd.

In 2025 zal er naar verwachting wel met diverse projecten gestart worden met de bouw maar het is niet waarschijnlijk dat deze in 2025 opgeleverd gaan worden. Dit zijn de projecten Bloemwaard met 45 eengezinswoningen en 42 appartementen, grotendeels in de sociale huur sector. Ook de laatste fase fase van Park Vossenberg met 81 appartementen zal starten met de bouw. In De Els II komen nog 44 dure koopwoningen. De eerste fase van Park Wijtenburg met 63 sociale huurappartementen kan starten. En tenslotte is ook de verkoop gestart van de eerste fase van het Van Lierpark. Dit zijn 25 appartementen en 27 woningen, allen in de koopsector. Dat zijn totaal 327 nieuwe woningen waarvan de oplevering in 2026 zal vallen.

Sociale woningbouw: Bloemwaard is met 76 woningen en appartementen in de sociale sector een forse toevoeging en ook in het project Park Vossenberg worden ruim 70 sociale huurappartementen gerealiseerd. Ook worden er worden er 67 appartementen gerealiseerd binnen Park Wijtenburg die allemaal in de sociale huur vallen. De 24 woningen en appartementen van het project LeoHendrik zijn ook 100% sociale huur. Ook in het plan Lobelia in De Moer en in het centrumplan zijn sociale woningen voorzien. Voor nieuwe plannen geldt dat ze moeten voldoen aan het gestelde in de Woondeal en dat is in principe minimaal 30% sociale huur.

Gelijkvloerse woningen: Eén van de doelstellingen in de Woonvisie is het toevoegen van gelijkvloerse woningen voor kleinere en oudere huishoudens. Hier is de afgelopen jaren invulling aan gegeven in de plannen. De meest recente toevoeging zijn natuurlijk de 31 appartementen in Salmrijck in Loon op Zand. Maar er worden ook gelijkvloerse woningen toegevoegd in Park Wijtenburg, Park Vossenberg, het Van Lierpark, in de Westkant en de Heren van het Ambacht in het centrumplan,

Landelijk woonmilieu: Met de ontwikkeling van Westwaard wordt specifiek ingestoken op een landelijk en dorps woonmilieu. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de woonwensen van met name doorstromers en gezinnen. Bovenal wordt hiermee ingestoken op het realiseren van een onderscheidend woonmilieu ten opzichte van de vele inbreidingslocaties in Kaatsheuvel van de afgelopen jaren.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap: Voor dit type aan initiatieven is ruimte in de projecten Westwaard en Hoge Mast. In Westwaard is een groot deel van de kavels verkocht aan (collectieve) particuliere zelfbouwers. In de Hoge Mast is in 2022 de eerste woning opgeleverd en in 2025 zal er met de laatste woning gestart worden.

6.4. Economie en leisure

De economische en toeristisch-recreatieve visie 2030 is door de gemeenteraad op 31 mei 2021 vastgesteld. De visie 2030 is: "*Loon op Zand staat in 2030 bekend als een groene, recreatieve en ondernemende gemeente, waar ondernemers de kansen benutten om zo goed mogelijk te ondernemen met respect voor de omgeving, bewust van de cultuurhistorie en met oog voor de lokale gemeenschap.*"

Er zijn binnen drie thema's verschillende doelstellingen geformuleerd:



Op het gebied van Economie spelen er een aantal grote projecten.

Verkenning bedrijvenpark fase 3:

Alle bouwrijpe kavels binnen Kets West fase 2 zijn inmiddels verkocht en de gemeentelijke voorraad is uitgeput. Om ook voor de middellange en lange termijn kavels beschikbaar te houden voor onze ondernemers is er een haalbaarheidsonderzoek gedaan voor fase 3 van Bedrijvenpark Kaatsheuvel. Daaruit is gebleken dat er ruim voldoende (lokale) behoefte is om deze fase op te pakken. Momenteel wordt de financieel-economische haalbaarheid onderzocht en zal op basis daarvan worden bezien of de ontwikkeling wordt doorgezet en uitgewerkt.

Centrumontwikkeling Kaatsheuvel

De laatste jaren ontstond er een toenemende leegstand in het centrum van Kaatsheuvel. Daarnaast voldoet het gebied tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat niet meer aan de hedendaagse eisen; ook daar staan (bedrijfs)panden leeg, liggen percelen braak en is er achterstallig onderhoud aan zowel gebouwen als infrastructuur. Uit onderzoeken blijkt onder andere dat, om de leegstand aan winkels tegen te gaan, het winkelgebied in de Hoofdstraat moet worden gecomprimeerd tot het gebied vanaf de kerk tot aan de kruising met de Jan de Rooijstraat. Dit versterkt de relatie met de Peperstraat en het Anton Pieckplein, waar eveneens detailhandel en horeca is gevestigd. De zuidelijke uitloper van de Poolsestraat verbindt de Hoofdstraat met het gebied tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat. In dat gebied zetten we in op verplaatsing van de supermarkten die nu aan weerszijden van het centrum zijn gesitueerd. Met deze maatregelen ontstaat een nieuwe sterke economische structuur die kansen biedt voor aanvullende (dag)horeca en voor de bouw van enkele honderden woningen in het centrum. Dit is niet alleen een toevoeging aan de woningvoorraad, de woningen zijn ook financiële drager voor de herontwikkeling en zorgen tevens voor aanvullende koopkracht in het centrum. Daarnaast ontstaan mogelijkheden voor aanvullende c.q. nieuwe leisure-functies, die naadloos passen bij de recreatieve functie van de gemeente Loon op Zand. Al deze doelen en maatregelen zijn uitgewerkt in het Toekomstperspectief Centrum

Kaatsheuvel dat de gemeenteraad op 19 december 2024 unaniem vaststelde. Hoewel realisatie van de doelen grotendeels afhankelijk is van marktpartijen, kan een actief grondbeleid hieraan zeker ook bijdragen. De gemeente kan hiermee strategische grondposities verwerven waardoor ze kan meesturen in het herontwikkelingsproces.

Centrumontwikkeling Loon op Zand
: De laatste jaren ontstond er ook een toenemende leegstand in het centrum van Loon op Zand. Om te komen tot een goede centrumvisie worden in de loop van 2025 onderzoeken uitgevoerd.

Vrijetijdseconomie
: Met betrekking tot ontwikkelingen in de vrijetijdseconomie voert de gemeente geen actief grondbeleid. De plannen van de initiatiefnemers worden beoordeeld en wanneer het mogelijk is daaraan medewerking te verlenen, beperkt het grondbeleid zich tot het kostenverhaal. In sommige gevallen kan dit wel tot grondtransacties leiden wanneer de gemeente de betreffende gronden al langere tijd in eigendom heeft.

6.5. Duurzaamheid

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat gemeenten de regierol hebben in het wijkgericht en planmatig verduurzamen en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. Dit betekent dat gemeenten een actieve rol spelen in de transitie naar een aardgasvrije toekomst, door naast de wettelijke taken te faciliteren en te stimuleren waar mogelijk. Denk hierbij aan het ontwikkelen van beleid, samenwerken met bewoners en andere betrokken partijen en het bieden van financiële en praktische ondersteuning waar nodig.

In de Transitievisie Warmte, die in 2021 is vastgesteld, is op basis van een integrale analyse een selectie gemaakt van pilotwijken. Voor de eerste pilotwijk, Pannenhoef, is een projectplan opgesteld en uitgevoerd. Er zal een evaluatie volgen om te analyseren wat er goed is gegaan, wat beter kan en welke lessen meegenomen moeten worden in toekomstige trajecten. Op basis van deze evaluatie wordt een isolatieprogramma opgesteld, zodat duidelijk wordt welke stappen nodig zijn om de aanpak verder te verbeteren en te versnellen. Voor 2030 is geen enkele wijk verplicht om van het aardgas af te gaan.

In februari 2020 is besloten financiële middelen vrij te maken voor de uitvoering van wettelijk verplichte activiteiten op het gebied van duurzaamheid. In 2023 heeft de gemeenteraad het Duurzaamheidsprogramma voor de aankomende 10 jaar vastgesteld. In dit programma is de verduurzaming van de (nieuwe) gebouwde omgeving een prominent onderdeel, met de energietransitie en de warmtetransitie als belangrijke thema's. Momenteel wordt er een actieagenda Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt beschreven welke doelen, projecten en programma's de aankomende 4 jaar worden uitgevoerd.

Daarnaast zijn er verschillende beleidsdocumenten, regelingen en randvoorwaarden die direct invloed hebben op de nog te realiseren ruimtelijke ontwikkelingen (actieve en faciliterende projecten):

- Zonnevisie (2021);
- Transitievisie Warmte (2021);
- Energiezuinige openbare verlichting (noodzakelijk);
- Duurzaam inkoopbeleid (noodzakelijk);
- ENG als randvoorwaarde bij nieuwbouw (noodzakelijk)

- Vergroenen particuliere en openbare ruimtes (gewenst);
- Ruimtelijke adaptatie als integraal onderdeel van ruimtelijke plannen (gewenst);
- Levensloopbestendige Cradle tot Cradle (ver-)nieuwbouw (gewenst);
- Landelijke aanpak Natuurvriendelijke isoleren (noodzakelijk om door te kunnen met isoleren)

7. Financieel

7.1. Inleiding

In hoofdstuk 3 Grondexploitaties zijn de financiële resultaten van de diverse grondexploitaties alsmede de risico's per project gepresenteerd. In dit hoofdstuk worden totaaloverzichten weergegeven. Hierdoor wordt de omvang van de activiteiten inzichtelijk. Daarnaast wordt in beeld gebracht welk effect de activiteiten hebben op de weerstandcapaciteit (weerstandsvermogen) van de gemeente.

7.2. Resultaten en verliesvoorzieningen

In de hierna volgende tabel worden de verliesvoorzieningen samengevat. Ten opzichte van de jaarrekening 2023 is de verliesvoorziening op bouwgronden in exploitatie afgenomen met ca. € 89.000. Deze verliesvoorzieningen zijn op basis van de netto contante waarde. Deze afname wordt grotendeels veroorzaakt door lagere kosten en hogere opbrengsten dan geraamd voor project Bedrijvenpark Kaatsheuvel.

Op de grondexploitatie Westwaard is in 2024 voor (tussentijdse) winst genomen. Het gaat hierbij om een bedrag van € 287.000. Deze winst is toegevoegd aan de algemene reserve.

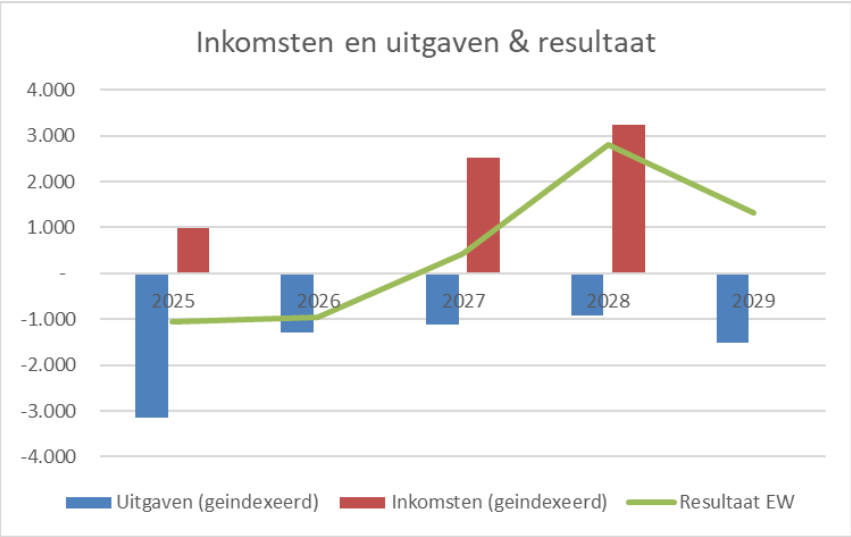
Bedragen x € 1.000

nr.	naam	Verliesvoorziening per 31-12-2024	Verliesvoorziening per 31-12-2023	Verschil
1102	2e fase ''De Els'' Bedrijvenpark	530	506	25
1107	Kaatsheuvel	704	817	-113
	Totaal	**1.235**	**1.323**	**-89**

In figuur 7.2 worden de geprognosticeerde uitgaven en inkomsten van de actieve grondexploitaties weergegeven in een kasstroomschema.

Tot en met 2030 is nog een investering nodig van ca. € 7,6 miljoen om de grondexploitatieprojecten te kunnen voltooien. Daartegenover staat een bedrag van ca. € 6,4 miljoen aan verwachte inkomsten. De nog toekomstige kasstromen leveren tezamen met de huidige boekwaarde op de projecten een positief saldo op de toekomstige kasstroom op van ca. € 1,2 miljoen.

Figuur 7.2: Prognose kasstroom grondexploitaties (bedragen x € 1.000,=)



7.3. Vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2016 zijn de grondexploitatieactiviteiten van de gemeente VPB-plichtig. De af te dragen vennootschapsbelasting wordt project overstijgend berekend. Feitelijk zal de gemeente per jaar één aangifte indienen met daarin alle VPB-plichtige activiteiten van de gemeente. De aangifte voor het jaar 2024 is op dit moment in voorbereiding.

7.4. Stand reserves

In onderstaande tabel wordt de stand van de reserves weergegeven die aan het grondbedrijf verbonden zijn.

Stand reserves grondbedrijf (bedragen x € 1.000,=)

nr.	Naam	stand 31-12-2023	stand 31-12-2024
69	reserve bovenwijkse voorzieningen	971	521
70	reserve voor planherziening	276	94
	totaal grondbedrijf gerelateerde reserves	**1.247**	**615**

Reserve bovenwijkse voorzieningen: De reserve bovenwijkse voorzieningen wordt gevoed met bijdragen uit nieuwbouwprojecten conform de Nota Kostenverhaal die op 21 juli 2016 door de raad is vastgesteld. In 2024 er in totaal een bedrag van € 450.000 onttrokken aan deze reserve. De stand per 31-12-2024 bedraagt ca. € 0,52 miljoen.

Reserve voor planherziening: De opbrengsten uit incidentele grondverkopen en de verkoop van reststroken worden toegevoegd aan de reserve voor planherziening. Het doel van de reserve is om incidentele kosten te kunnen dekken die het gevolg zijn van wijzigingen van bestemming en gebruik van gronden. Dit kunnen kosten van een bestemmingsplanwijziging zijn, maar ook de kosten van aankoop van stukken grond of de kosten van herinrichting. In

2024 is er in totaal circa € 182.000 aan deze reserve onttrokken ten behoeve van plannen die in de toekomst mogelijk tot ontwikkeling komen.

8. Begrippenlijst

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV): Het BBV is een regelgevend kader in Nederland dat de financiële verantwoording van gemeenten, provincies en waterschappen regelt. Het doel van het BBV is om transparantie en vergelijkbaarheid tussen de financiële verslaglegging van deze overheidsorganisaties te bevorderen.

Boekwaarde: Boekwaarde verwijst naar de waarde van een activum, zoals vastgelegd in de boekhouding van een bedrijf. Het vertegenwoordigt de historische kostprijs van het activum verminderd met eventuele afschrijvingen of waardeverminderingen die in de loop van de tijd zijn toegepast.

Bouw- en woonrijp maken: 'Bouw- en woonrijp maken' verwijst naar het gereedmaken van een stuk grond of terrein voor de bouw van woningen of andere gebouwen, en voor het gebruik ervan als woonomgeving. Het omvat verschillende stappen en activiteiten die nodig zijn voordat de bouw daadwerkelijk kan beginnen en voordat het gebied bewoonbaar is.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van samenwerking, waarbij een groep particulieren gezamenlijk optreedt als opdrachtgever voor de ontwikkeling en realisatie van een bouwproject. In het geval van CPO bundelen individuele huishoudens hun krachten om gezamenlijk hun eigen woningen te ontwikkelen en te laten bouwen, vaak onder begeleiding van professionele partijen zoals architecten, projectontwikkelaars en aannemers.

Eindsaldi: 'Eindsaldi' verwijst naar de resterende bedragen of saldo's aan het einde van een bepaalde periode, zoals een boekjaar, een projectperiode of een financiële rapportageperiode.

Exploitatieperiode: De 'exploitatieperiode' verwijst naar de periode waarin een project actief is en zijn activiteiten uitvoert om inkomsten te genereren en kosten te maken. De duur van de exploitatieperiode kan variëren afhankelijk van het type exploitatie, de sector en andere factoren.

Grondbedrijf: Een grondbedrijf is een gemeentelijke afdeling of entiteit die zich bezighoudt met de aankoop, ontwikkeling, verkoop en exploitatie van gronden binnen het grondgebied van de gemeente. De hoofdverantwoordelijkheid van een grondbedrijf is het beheren van grondposities en het uitvoeren van grondtransacties om de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente te ondersteunen en te financieren.

Grondexploitaties: Grondexploitaties verwijzen naar de activiteiten en processen die betrokken zijn bij het ontwikkelen, exploiteren en beheren van gronden met als doel het realiseren van bouwprojecten, infrastructuur, openbare voorzieningen en andere ruimtelijke ontwikkelingen. Het omvat het gehele proces vanaf de aankoop of verwerving van gronden tot aan de verkoop of ingebruikname van de ontwikkelde gronden.

Kavelruil: Kavelruil is een proces, waarbij eigenaren van aangrenzende percelen of kavels vrijwillig gronden ruilen om hun eigendommen te consolideren, te optimaliseren of te verbeteren. Het is een vorm van grondtransactie, waarbij de nadruk ligt op het herordenen van grondbezit om verschillende redenen, zoals het vergroten van de efficiëntie van landgebruik, het creëren van aaneengesloten percelen, het verminderen van versnippering

van landbouwgronden, het verbeteren van de toegankelijkheid tot percelen, het bevorderen van natuurbeheer, enzovoort.

Kostenverhaal: Kostenverhaal verwijst naar het principe, waarbij de kosten die gemaakt worden voor bepaalde publieke voorzieningen, infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen worden teruggevorderd van de partijen die hiervan profiteren of die verantwoordelijk zijn voor de noodzaak van deze kosten. Dit principe wordt vaak toegepast in de context van ruimtelijke ordening, stadsontwikkeling, infrastructuurprojecten en andere publieke voorzieningen.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG): Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) is een financieel instrument dat wordt gebruikt door gemeenten in Nederland om de financiële situatie van grondexploitaties te plannen, te monitoren en te rapporteren. Het MPG biedt inzicht in de verwachte kosten, opbrengsten en resultaten van grondexploitaties over een meerjarige periode, meestal van vijf tot tien jaar.

Onteigening: Onteigening is een juridische procedure, waarbij de overheid of een bevoegde instantie het eigendomsrecht van een persoon of organisatie op een bepaald goed, zoals grond, vastgoed of andere eigendommen, overneemt zonder de instemming van de eigenaar. Dit gebeurt meestal wanneer het algemeen belang of een publiek doel dit vereist, zoals voor de realisatie van openbare infrastructuur, stadsontwikkeling, waterbeheer, natuurbehoud of andere projecten van maatschappelijk belang.

Omgevingswet: De Omgevingswet is een integrale wet in Nederland die verschillende bestaande wetten en regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, bouwen en natuur bundelt en vereenvoudigt. Het doel van de Omgevingswet is om het omgevingsrecht overzichtelijker, flexibeler en effectiever te maken, zodat er beter kan worden ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen en duurzaamheid.

Plankosten: Plankosten zijn kosten die worden gemaakt in de planfase van een project, voordat de daadwerkelijke uitvoering begint. Deze kosten zijn gerelateerd aan het ontwikkelen, opstellen en uitwerken van plannen, ontwerpen en specificaties voor een project of een activiteit. Plankosten zijn dus een onderdeel van de voorbereidende werkzaamheden die nodig zijn om een project succesvol te kunnen uitvoeren.

Rente boekwaarde: Rente op de boekwaarde is een financieel concept dat te maken heeft met de berekening van rente op basis van de boekwaarde van een actief, zoals bijvoorbeeld een lening of een investering. De boekwaarde is de waarde van een activum zoals deze in de boeken van een bedrijf staat, en het vertegenwoordigt meestal de oorspronkelijke kostprijs minus eventuele afschrijvingen of waardeverminderingen.

Reserve Bovenwijkse voorzieningen: Een Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (RBV) is een financiële buffer die door gemeenten wordt aangehouden om kosten te dekken die voortkomen uit bovenwijkse voorzieningen. Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen die niet direct op het niveau van een individueel bouwproject worden gerealiseerd, maar die ten goede komen aan een groter gebied of een hele wijk. Deze voorzieningen kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op infrastructuur, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterbeheer, sociale voorzieningen, enzovoort.

Reserve Planherziening: Een Reserve Planherziening is een financiële reserve die door gemeenten wordt aangehouden voor het bekostigen van kosten die voortvloeien uit het herzien van bestemmingsplannen en ruimtelijke ordeningsplannen. Het doel van deze reserve is om de financiële consequenties van planherzieningen op te vangen zonder dat dit direct drukt op de reguliere begroting van de gemeente.

Ruilgronden: Ruilgronden verwijzen naar stukken grond die betrokken zijn bij een ruiltransactie tussen partijen, zoals particulieren, bedrijven of overheden. Bij ruilgronden worden stukken grond geruild tussen eigenaren of belanghebbenden, meestal met als doel om de belangen van beide partijen te behartigen of om bepaalde doelstellingen te bereiken.

Strategische gronden: Strategische gronden verwijzen naar percelen of gebieden die een significante strategische waarde hebben voor een bepaalde entiteit, zoals een gemeente, een ontwikkelaar, een bedrijf of een investeerder. Deze gronden worden niet alleen gezien als simpelweg stukken land, maar ook als strategische troeven vanwege hun potentieel voor specifieke ontwikkelingen, projecten of beleidsdoelen.

Saneringskosten: Saneringskosten verwijzen naar de kosten die gemaakt moeten worden voor het saneren of opruimen van vervuilde of verontreinigde grond, gebouwen, waterwegen, lucht of andere milieuaspecten. Deze kosten komen voort uit de noodzaak om milieuproblemen aan te pakken, zoals bodemverontreiniging, chemische vervuiling, asbestverwijdering, afvalverwerking, enzovoort.

Te realiseren rentekosten: Te realiseren rentekosten zijn de rentekosten die naar verwachting zullen worden gemaakt gedurende een bepaalde periode, meestal in de toekomst. Deze kosten worden vaak gebruikt in financiële planning en prognoses, met name bij investeringsprojecten, leningen of andere financiële transacties, waarbij rentelasten een rol spelen.

Voorkeursrecht: Het voorkeursrecht, ook wel bekend als het recht van eerste koop, is een juridisch recht dat een persoon of entiteit de voorkeur geeft om een bepaald actief te kopen voordat het aan anderen wordt aangeboden. Dit recht kan van toepassing zijn op verschillende situaties en heeft als doel om de belangen van de houder van het voorkeursrecht te beschermen of om een specifieke procedure te volgen bij verkoop of overdracht van activa.

Verkaveling: Verkaveling verwijst naar het proces, waarbij een groot stuk grond of terrein wordt opgedeeld in kleinere percelen, kavels of bouwplaatsen die vervolgens individueel kunnen worden verkocht, verhuurd of ontwikkeld. Dit proces van verkavelen komt vaak voor bij onroerend goedontwikkeling, vooral in gebieden waar sprake is van stedelijke expansie, nieuwe woonwijken, industrieterreinen of commerciële zones.

Voorzichtigheidsbeginsel: Het voorzichtigheidsbeginsel is een principe in de boekhouding en financiën dat stelt dat bedrijven voorzichtig moeten zijn bij het opstellen van hun financiële overzichten en het vaststellen van de waarde van activa en passiva. Dit beginsel is gebaseerd op de gedachte dat bedrijven de neiging moeten hebben om mogelijke verliezen te voorzien, maar nog niet gerealiseerde winsten moeten negeren totdat ze daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

Verliesvoorzieningen: Verliesvoorzieningen zijn specifieke bedragen die een bedrijf reserveert of opneemt in zijn boekhouding om mogelijke toekomstige verliezen te dekken. Deze voorzieningen worden opgenomen in de financiële overzichten van een bedrijf om een realistischer beeld te geven van de financiële situatie en om mogelijke risico's en verliezen te adresseren die zich in de toekomst kunnen
voordoen.

Weerstandcapaciteit (**weerstandsvermogen**): Weerstandscapaciteit, ook bekend als weerstandsvermogen, verwijst naar de financiële en organisatorische capaciteit van een entiteit (zoals een bedrijf, overheidsinstelling, gemeente of organisatie) om onverwachte gebeurtenissen, risico's of tegenvallers op te vangen zonder dat dit leidt tot grote verstoringen van de operationele activiteiten of financiële stabiliteit. Het weerstandsvermogen is een belangrijk concept binnen risicomanagement en financieel management en is gericht op het waarborgen van veerkracht en continuïteit.

Winstneming: Winstneming, ook wel bekend als winstrealisatie, verwijst naar het proces, waarbij een bedrijf in zijn boekhouding en financiële verslaggeving winst opneemt die is gegenereerd uit zijn activiteiten. Het is een belangrijk concept binnen de boekhoudkundige principes en normen, omdat het de timing van het opnemen van inkomsten in de boeken bepaalt. De winstneming bij de grondexploitaties dient plaats te vinden conform de regels die bepaald zijn in de BBV ('percentage of completion' hetgeen kortgezegd inhoudt "naar mate de stand van realisatie van de betreffende grondexploitatie".