



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder M.G.W. Kanters
Commissie: Wonen en Werken

Documentnummer
697030

Zaaknummer
697004

Datum voorstel: 03 maart 2026

Onderwerp: Grondbedrijfrapportage 2026

Inleiding:

In dit voorstel wordt de grondexploitatie 2026 aan u voorgelegd. De rapportage is de beleidsmatige en financiële verantwoording van het grondbedrijf.

De complete rapportage is als bijlage 1 bijgevoegd. De rapportage is opgesteld door Arcadis Nederland B.V. Ook de onderliggende exploitaties hebben zij opgesteld. Dat doen we om een onafhankelijk externe check te hebben op onze complexen.

Op bijlage 2 is geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87-89 van de Gemeentewet en artikel 5.1.2.b. van de Wet open overheid. In bijlage 2 is de financiële doorrekening van de complexen weergegeven.

Pagina 1 van deze bijlage geeft een overzicht van het totale resultaat. De conclusie is dat er op de complexen gezamenlijk een positief resultaat wordt verwacht van afgerond € 3.552.598. Let wel dat er een verliesvoorziening getroffen wordt op De Burgt, fase 2 van € 3.500.000 en € 47.547 voor De Run. Daarnaast wordt er winst over 2025 genomen over het complex Schutboom van € 149.000.

Bij het afsluiten van het complex Peelhorst valt er een eerder genomen verlies van € 27.260 vrij.

Geadviseerd besluit

1. Het vaststellen van bijgaande grondbedrijfrapportage 2026 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties;
2. Het treffen van een verliesvoorziening voor het grondbedrijfcomplex De Burgt, fase 2, ten bedrage van € 3.500.000 en deze ten laste brengen van de exploitatie 2025 als onderdeel van het jaarrekening resultaat van de Algemene dienst.
3. Het nemen van winst van het grondbedrijfcomplex Schutboom, ten bedrage van € 149.000. Dit maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2025 resultaat van de algemene dienst.
4. Het afsluiten van het grondbedrijfcomplex de Peelhorst waarbij er een eerder genomen verlies van € 27.260 vrijvalt. Dit maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2025 resultaat van de Algemene dienst.
5. Het afsluiten van het grondbedrijfcomplex De Run en een verliesvoorziening te treffen ten bedrage van € 47.547 en deze ten laste te brengen van de exploitatie 2025 als onderdeel van het jaarrekeningresultaat van de Algemene dienst.
6. De geheimhouding op bijlage 2 van het raadsvoorstel op te heffen 10 jaar nadat het besluit genomen is.

Toelichting

Ontwikkelingen 2025

Voor een compleet overzicht van de ontwikkelingen in 2025 wordt verwezen naar bijlage 1. Hieronder geven wij u een samenvatting van de complexen, de eventuele (grote) wijzigingen en een doorkijk van deze complexen naar volgend jaar.

Woonzorgvisie

In juni 2026 heeft de raad de Woonzorgvisie vastgesteld. In deze visie is de verdeling tussen de woningcategorieën (sociaal, goedkoop, betaalbaar en duur) vastgelegd. Dit is van invloed op de verkaveling en de grondopbrengsten.

Bij alle complexen waar na 20 februari 2025 een omgevingsplan voor vastgesteld word, is hier rekening mee gehouden in de Grondbedrijfsrapportage 2026.

Kostenverhaal:

De raad heeft in februari 2025 de Nota Grondbeleid en het bijbehorende Programma Kostenverhaal vastgesteld. Deze Nota en het bijhorende Programma Kostenverhaal hebben consequenties (financiële bijdragen voor verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en verevening sociale woningbouw) voor de grondexploitaties van de gemeente. Dit is toegepast op alle nieuwe complexen waar na 20 februari 2025 een omgevingsplan voor vastgesteld word. Dit heeft de volgende consequenties:

De Biezen – fase 2 heeft een afdracht voor het programmakosten verhaal van € 124.400

De Burgt – fase 2 heeft een afdracht voor het programmakosten verhaal van € 1.114.200

Neerbroek Vlonder Noord heeft een afdracht voor het programmakosten verhaal van € 280.000

Peelhorst

Dit complex is volledig afgerond en wordt dan ook in 2025 beëindigd.

De Run:

In 2025 zijn de laatste gronden verworven ten behoeve van het voetpad, dat inmiddels (grotendeels) is aangelegd. Dit complex is zo goed als afgerond, alleen een laatste deel van het voetpad dient nog te worden aangelegd aan de Runstraat. Dit complex wordt in 2025 met een verlies beëindigd, dit komt mede doordat de kosten voor het woonrijp maken hoger uit zijn gevallen.

De Biezen, fase 1

In 2025 is gestart met het uitgeven van de eerste kavels, ook is gestart met het bouwrijp maken van de grond. Dit wordt in 2026 afgerond waarna de eerste kavels geleverd kunnen worden.

De Biezen, fase 2

Het ontwerp van fase 2 wordt in 2026 verder aangepast waarna de omgevingsplanprocedure wordt opgestart. De uitgifte van de kavels van fase 2 start nadat de kavels van de Biezen fase 1 zijn uitgegeven.

De Burgt, fase 1

In 2025 zijn de laatste kavels van de Burgt fase 1 verkocht. Er zijn enkel nog 2 bouwkavels op een later moment uit te geven gezien deze nu in “gebruik” zijn als bouwweg.

De Burgt, fase 2

De onderzoeken rondom de Peelrandbreuk zijn afgerond. Op 3 juli 2025 is besloten de oost-westverbinding zuidelijker door het projectgebied te situeren. Deze tracékeuze, in combinatie met de uitkomsten van het onderzoek naar de Peelrandbreuk en de vastgestelde Woonzorgvisie, heeft geleid tot een herzien stedenbouwkundig plan en een bijstelling van de grondexploitatie.

Het verlies van € 3.500.000 miljoen wordt veroorzaakt door meerdere samenhangende factoren. Allereerst leidt de gekozen tracering van de oost-westverbinding tot een vermindering van het uitgeefbare gebied. Daarnaast blijkt uit het onderzoek naar de Peelrandbreuk dat binnen het plangebied rekening moet worden gehouden met een extra breukzone, waardoor aanvullende ruimte en kwaliteitsmaatregelen nodig zijn en eveneens minder grond kan worden uitgegeven.

Verder is het woningbouwprogramma aangepast. Door de Woonzorgvisie en de Regionale Woondeal, de aanwezigheid van bouwclaims en de ambitie om een groot aandeel betaalbare woningen te realiseren, is sprake van een lager gemiddeld opbrengstniveau per m². Om grondpositie te creëren zijn de verwervingskosten verhoogd op basis van actuele taxaties. Ten slotte is ook het kostenverhaal, zoals eerder beschreven een belangrijke reden tot het resultaat van deze exploitatie.

In 2026 wordt het Omgevingsplan in procedure gebracht om de woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Voskuilen, fase 3

De bouw is in volle gang. De laatste woningen worden in augustus 2026 opgeleverd.

Schutboom

In 2025 zijn de laatste kavels van fase 1 verkocht, dit betroffen de CPO-woningen, de gronden voor de sociale huurwoningen en kavels aan particulieren.

Het bestemmingsplan van fase 2 is ligt bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In 2026 wordt de behandeling van het bestemmingsplan (fase 2) verwacht, waarna de gronden bouwrijp worden gemaakt en uitgegeven.

Tuinstraat

Geen bijzonderheden, alle kavels zijn gepasseerd en worden nu bebouwd.

Lage Raam

Het bestemmingsplan is in behandeling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In 2026 wordt hiervan de uitspraak verwacht. Er zijn nog gesprekken met de grondeigenaren in dit plangebied over de aankoop van gronden.

Centrumplan Boekel

De sloop van fase 2 is in 2025 afgerond en de grond overgedragen aan de ontwikkelaar.

Neerbroek Vlonder Noord:

Geen bijzonderheden of wijzigingen

Resultaat

De bovengenoemde ontwikkelingen hebben de volgende financiële gevolgen:

- Het saldo van de totale boekwaarde is in 2025 is gedaald met € 3.552.598
- Dit jaar dient bij de het complex Schutboom winst te worden genomen conform de BBV met de POC-methode. Het gaat hierbij om € 149.000.
- Voor complex De Burgt fase 2 en voor De Run dient een verliesvoorziening getroffen te worden ten bedrage van € 3.500.000 en van € 47.547
- Bij het afsluiten van het complex Peelhorst valt een eerder genomen verlies van € 27.260 vrij.
- De Netto Contante Waarde (NCW) van onze exploitaties per 1 januari 2026 is gestegen met € 1.504.723 en bedraagt € 3.552.598 ten opzichte van € 2.047.875 vorig jaar.

Parameters

In de grondbedrijfrapportage worden een aantal parameters gebruikt. Hieronder staat kort aangegeven waarmee is gerekend. Voor meer informatie verwijzen wij naar de grondbedrijfrapportage (bijlage 1).

- Rente. De berekeningswijze van de rente is verplicht voorgeschreven. De rente moet worden bepaald op basis van de daadwerkelijke te betalen rente over het vreemd vermogen zoals beschreven in de notitie rente. Het rentepercentage voor 2026 is berekend op 0,5 %.
- Inflatie. Voor de inflatie is een percentage gehanteerd tussen de 2.5% en 5.5%. In de komende jaren wordt dit percentage afgebouwd naar 2%. Dat is binnen de exploitatie relatief eenvoudig op te lossen door meestijgende grondprijzen.
- Opbrengstenstijging grondprijzen woningbouw, bedrijfskavels en overige opbrengsten. Opbrengstenstijgingen van grondprijzen voor woningbouw en bedrijfskavels worden de komende jaren verwacht. Vanaf 2026 wordt rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 2% in de eerste jaren, vervolgens 1%. Zoals hierboven beschreven zal er via de grondprijzen mee bewogen worden op het moment dat de inflatie hoger uitvalt.

Geheimhouding opheffen na 10 jaar

De geheimhouding is van toepassing op grond van artikel 87-89 van de Gemeentewet en artikel 5.1.2.b. van de Wet open overheid; aangezien openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente ernstig kan schaden. De geheimhouding kan over 10 jaar opgeheven worden gezien de cijfers dan volledig achterhaald zijn en de onderhandelingspositie en daarmee de financiële positie van de gemeente niet meer in het geding kan komen.

Kanttekeningen

Bij ontwikkelingen wordt altijd een risico gelopen. Het betreft algemene risico's (zoals afzetrisico's en marktontwikkeling) en project specifieke risico's. Als het risicopercentage waarvan de kans dat deze zich voordoet groter is dan 50% moet dit in de exploitatie worden opgenomen. Als het risicopercentage waarvan de kans dat deze zich voordoet kleiner is dan 50% moet dit in het weerstandsvermogen worden meegenomen (BBV). Het gewenste weerstandsvermogen is berekend op € 2.437.495. De weerstandsreserve van het grondbedrijf is € 3.000.000. Daarmee is het gewenste weerstandsvermogen meer dan voldoende gedekt door de weerstandsreserve van het grondbedrijf en is er een "overschot" van € 562.505. Daarbij is te zien dat met name een hoog risico wordt verwacht in het complex Neerbroek Vlonder Noord vanwege de hoge boekwaarde en (late) uitgifte van gronden.

De berekening van het weerstandsvermogen is in bijlage 2 toegevoegd.

Financiën

De grondbedrijfrapportage 2026 is de verantwoording van het grondbedrijf. Voor de komende tien jaar is de verwachting dat er afgerond € 50,9 miljoen aan kosten zullen zijn en zijn de opbrengsten begroot op € 58,9 miljoen. Rekening houdend met rente, inflatie en opbrengstenstijging bedraagt het positief saldo op eindwaarde afgerond € 4 miljoen.

Boekwaarde per 1-01-2026	€ 3,95 miljoen
Nog te maken kosten	€ 50,9 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten	€ 58,9 miljoen
Saldo op eindwaarde	€ 4 miljoen

Effecten BTW-BCF-VPB

De bedragen in de rapportage zijn benoemd exclusief btw.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven onderzocht, aangezien deze niet van toepassing zijn.

Communicatie/publicatie

De uitwerking van de grondbedrijfsrapportage wordt via informatieavonden, projectpagina's, nieuwsbrieven en informatie op de gemeentepagina gecommuniceerd. Daarnaast worden per project de wettelijke publicaties verzorgd. De communicatie binnen een project is maatwerk en afhankelijk van het project. Het aanbieden van de beschikbare bouwkvavels loopt via de gebruikelijke mediakanalen.

Uitvoering/Vervolg

De grondbedrijfsrapportage wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de dan geldende situatie, voorziene kosten en opbrengsten en gerealiseerde kosten en opbrengsten van het voorgaande jaar.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

De burgemeester

J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen

1. Grondbedrijfsrapportage 2026
2. Grondexploitaties 2026 (cijfermatig) en berekening weerstandsvermogen 2026 (GEHEIM)