
Aan: Gemeente Someren, Gerhard Obbink (Domeinmanager Domein Ruimte)
Van: Michiel de Haan en Lilia Boyadzhieva, Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling
Datum: 1 december 2025
Onderwerp: **Second opinion haalbaarheidsanalyse ontwikkeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost**

0 Managementsamenvatting

0.1 Aanleiding

Binnen de gemeentegrenzen van de gemeenten Helmond en Someren wenst een zestal (peel)gemeenten in de vorm van een gemeenschappelijke regeling regionaal bedrijventerrein Brainport Oost tot ontwikkeling te brengen om te voorzien in de economische behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen in de regio. Gezien onder andere de grote belangen, financiële impact en bijbehorende risico's wenst de gemeente Someren een second opinion van een derde partij op deze opgestelde haalbaarheidsanalyse. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (MRO) heeft deze second opinion uitgevoerd.

0.2 Aanpak

Ten behoeve van het uitvoeren van een volledige second opinion is onderstaande aanpak gevolgd.

- *Toets gehanteerde methodiek*
- *Toets volledigheid*
- *Toets kwantitatief*

0.3 Toets gehanteerde methodiek

De haalbaarheidsanalyse is conform een gebruikelijke methodiek ingericht en bovendien op correcte wijze. De actualisatie van bedragen uit de achterliggende grondexploitaties op prijspeil 2024 naar prijspeil 2026 is verricht door te indexeren. Voor de opbrengsten met 3% en voor de kosten met 6%. We onderschrijven, in deze fase van de analyse, de gehanteerde werkwijze om bedragen op prijspeil 2026 op te nemen. Het is in deze fase en gezien het doel van de analyse niet opportuun om alle bedragen te voorzien van nieuwe actuele onderbouwende begrotingen; indexering volstaat.

0.4 Toets volledigheid

De haalbaarheidsanalyse is getoetst op volledigheid en deze is, ons inziens, nagenoeg volledig. Een post die ontbreekt met potentieel een forse impact op het resultaat betreft bovenwijkse (infrastructurele) voorzieningen.

0.5 Toets kwantitatief

Alle onderdelen in de haalbaarheidsanalyse zijn kwantitatief getoetst aan de hand van referenties. Dit betreft onderstaande onderdelen

- Grondopbrengsten
- Plangebied en ruimtegebruik
- Kosten: Verwerving, sloop, saneren, bouw- en woonrijp maken, onderzoekskosten, plankosten, VTU, tijdelijk beheer, onderhoud, belasting
- Rente
- Indexparameters
- Fasering

We onderschrijven zo goed als alle aannamen. We menen echter wel dat een meer behouden fasering reëel is.

0.6 Conclusies

Algemeen gelden onderstaande conclusies.

- In algemene zin concluderen we dat een zeer gedegen en weloverwogen haalbaarheidsanalyse is ingericht. Dit blijkt onder andere uit specifieke aandachtspunten die in de haalbaarheidsanalyse zijn verwerkt.
 - Afslag in grondopbrengsten voor de vuilstort
 - VTU kosten uit de plankostenscan gefilterd
 - Extra waterberging opgenomen ten laste van uitgeefbaar gebied
- Dit blijkt echter ook uit de gedegen onderbouwingen die bij diverse onderdelen zijn toegevoegd.
 - Civieltechnische kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken
 - Waarderingen van een tweetal externe bureaus voor de aangehouden grondopbrengsten
 - Digitaal opgemeten ruimtegebruik
 - Behoefteraming
- Grootste aandachtspunten zijn wat ons betreft de onderstaande
 - Verwerking van bovenwijkse kosten aan de kostenkant
 - Meer behoudende fasering doorvoeren
 - Rekening houden met de gevoeligheid van het resultaat

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeentegrenzen van de gemeenten Helmond en Someren wenst een zestal (peel)gemeenten in de vorm van een gemeenschappelijke regeling regionaal bedrijventerrein Brainport Oost tot ontwikkeling te brengen om te voorzien in de economische behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen in de regio. Het plangebied kent twee deelgebieden; Lungendonk (Gemeente Someren) en Varenschut (Gemeente Helmond). Ten behoeve van het in beeld brengen van de financiële effecten van deze ontwikkeling is, voor het eerst in 2024, een financiële haalbaarheidsanalyse ingericht. Inmiddels geldt een meer actuele analyse van oktober 2025 waaruit een nagenoeg sluitend resultaat volgt een en ander conform de door de deelnemende gemeenten gestelde kaders. Gezien onder andere de grote belangen, financiële impact en bijbehorende risico's wenst de gemeente Someren een second opinion van een derde partij op deze opgestelde haalbaarheidsanalyse. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (MRO) heeft deze second opinion uitgevoerd. In onderhavige notitie zijn de bevindingen vastgelegd.

1.2 Doel second opinion

Het primaire doel van de opdracht is het uitvoeren van een second opinion op de ontvangen haalbaarheidsanalyse. Achterliggend doel is uiteraard het verkrijgen van extra en onafhankelijk inzicht en grip op de opgestelde haalbaarheidsanalyse met, indien aan de orde, aanscherping tot gevolg.

1.3 Aanpak

Ten behoeve van het uitvoeren van een volledige second opinion is onderstaande aanpak gevolgd.

- *Toets gehanteerde methodiek:* De eerste stap is een toets geweest op de gehanteerde methodiek die gevolgd is om de haalbaarheidsanalyse in te richten.
- *Toets volledigheid:* Ook de tweede stap is nog kwalitatief geweest. Centrale vraag in deze toets is geweest of de opgenomen inputfactoren in de haalbaarheidsanalyse uitputtend zijn opgenomen dan wel of mogelijk elementen ontbreken die wel resultaatbepalend kunnen zijn.
- *Toets kwantitatief:* De derde toets is het meest uitgebreid. Hier is getoetst of de gehanteerde cijfermatige uitgangspunten herkenbaar zijn en of deze op gebruikelijke wijze zijn onderbouwd. Dit betekent dat een toets is uitgevoerd op onderstaande onderdelen in de haalbaarheidsanalyse:
 - Plangebied
 - Opbrengsten
 - Kosten
 - Parameters (rente en kosten- en opbrengstenstijgingen)
 - Fasering

1.4 Aandachtspunten vooraf

Bij het lezen van onderhavige notitie en de vastgelegde bevindingen zijn onderstaande aandachtspunten van belang mee te wegen:

- De second opinion is uitgevoerd op de haalbaarheidsanalyse van 26-10-2025.
- Gezien het stadium van de ontwikkeling, en daarmee ook de haalbaarheidsanalyse, is het waardevol dat in deze fase een second opinion is uitgevoerd. Elementen uit de second opinion kunnen dan nog meegenomen worden in de verdere planuitwerking en bijbehorende financiële analyse.

- Bovenstaande betekent ook dat de cijfers gezien moeten worden in het licht van het stadium waarin de gebiedsontwikkeling zich bevindt. Dit betekent in dit geval dat op onderdelen nog globale aannamen gelden. Dit is gebruikelijk en de second opinion is dan ook in die wetenschap uitgevoerd.
- Tot slot geldt dat sommige van de aangehaalde referenties in deze second opinion anoniem zijn gemaakt.

1.5 Bestudeerde documenten

De second opinion is uitgevoerd op de meest recente versie van de haalbaarheidsanalyse en bijbehorende toelichting. Dit betreft onderstaande documenten.

- HBA_RBT_24okt2025.xlsx
- Grondexploitatie in progress Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost, versie 26-10-2025

Bovengenoemde documenten bouwen voort op een eerdere haalbaarheidsanalyse c.q. haalbaarheidsanalyses die zijn ingericht voor de beide deelgebieden. In die achterliggende documenten zijn diverse uitgangspunten en aannamen zichtbaar die zijn meegewogen in deze second opinion. Het betreft onderstaande documenten.

- Grondexploitatiemodel Lungendonk (schets v 1.0).xlsx
- Grondexploitatiemodel Varendonk (schets v1.0).xlsx

Tot slot zijn diverse nadere onderbouwingen ontvangen welke eveneens zijn meegewogen in de analyse. Het betreft onderstaande documenten.

- 24.16501 Inrichtingsplan Versie A 07-07-2024
- Oplegger grondprijzadvies Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost, Stec Groep, 6 juni 2024
- Opbrengstenraming Regionaal bedrijventerrein De Peel, Gloudemans, 20 maart 2024
- Verdieping behoefte bedrijventerreinen regio De Peel, Stec Groep, 11 mei 2023
- Globale kostenraming Deelgebied Lungendonk Someren, Mansvelt, 12-07-2024
- Globale kostenraming Deelgebied Varendonk Helmond, Mansvelt, 12-07-2024
- Analyse grondeigendommen Lungendonk Wvg.xlsx

1.6 Leeswijzer

Conform de gehanteerde aanpak volgen in het onderstaande de bevindingen per onderdeel. Hoofdstuk 2 gaat in op de gehanteerde methodiek waarna hoofdstuk 3 stilstaat bij de toets op volledigheid. Hoofdstuk 4 presenteert de second opinion in kwantitatieve zin. Per onderdeel is een paragraaf ingericht. Hoofdstuk 5 benoemt nog de belangrijkste risico's en kansen waarna in hoofdstuk 6 de conclusies worden gepresenteerd.

2 Second opinion gehanteerde methodiek

Met betrekking tot de toets op de gehanteerde methodiek gelden onderstaande opmerkingen.

- De haalbaarheidsanalyse is opgesteld in de vorm van een grondexploitatie. Dit is gebruikelijk.
- De grondexploitatie gaat vervolgens uit van de zogeheten dynamische eindwaardemethode hetgeen wij onderschrijven.

- Er is een toets uitgevoerd op de wijze waarop in het excelmodel de kosten- en opbrengstenstijgingen worden berekend en deze verlopen correct.
- Ook de rentetoerekening verloopt in dit geval correct. Wel adviseren we om in de cellen op regel 276 in het tabblad “DEW” een ALS-formule op te nemen. In de huidige opzet wordt altijd rente berekend over de eindstand van het jaar ervoor met het opgevoerde rentepercentage voor rentekosten; dus ook als die eindstand positief is terwijl de rentepercentages kunnen verschillen. Dit kan worden opgelost met een ALS-formule (renteopbrengsten als positief, rentekosten als negatief). In de opzet voor Brainport Oost is de cashflow structureel negatief en resulteert de juiste eindwaarde, maar ten behoeve van een meer robuust model adviseren we bovengenoemde aanpassing.
- De actualisatie van bedragen uit de achterliggende grondexploitaties op prijspeil 2024 naar prijspeil 2026 is verricht door te indexeren. Voor de opbrengsten met 3% en voor de kosten met 6%. De resulterende bedragen komen in hoofdstuk 4 aan de orde, maar los daarvan onderschrijven we, in deze fase van de analyse, de gehanteerde werkwijze om bedragen op prijspeil 2026 op te nemen. Het is in deze fase en gezien het doel van de analyse niet opportuun om alle bedragen te voorzien van nieuwe actuele onderbouwende begrotingen; indexering volstaat.
- Ter toets hebben wij nog de GWW en CPI index over de periode januari 2024 tot heden geverifieerd. Deze betreffen:
 - GWW: 2,6%
 - CPI: 7,3%
- Naar aanleiding daarvan had mogelijk aan de kostenkant onderscheid gemaakt kunnen worden naar indexering van kosten voor bouw- en woonrijp maken, sloop en saneren en de overige kosten (index met GWW respectievelijk CPI). Overigens scheelt dit op totaalniveau slechts EUR 32.502 (5.151.774 vs 5.184.276) aan index en heeft dit, in die zin, geen impact.
- De doorgevoerde 3% aan de opbrengstenkant onderschrijven wij.

Tussenconclusie: De haalbaarheidsanalyse is conform een gebruikelijke methodiek ingericht en bovendien op correcte wijze.

3 Second opinion volledigheid

De volgende stap is een toets op volledigheid geweest. In het onderstaande gaan we daarbij niet in op alle onderdelen die langsgelopen zijn, maar presenteren de belangrijkste punten. Deze zien allemaal op de kostenkant van de haalbaarheidsanalyse.

- In de toelichting op de haalbaarheidsanalyse is onder de noemer “Plankosten en kosten VTU” opgenomen dat gebruik is gemaakt van de zogeheten plankostenscan van het ministerie van BZK. Deze scan raamt expliciet geen onderzoekskosten (flora en fauna, lucht, geluid enz.). Een verdere analyse in de achterliggende documenten toont echter dat deze wel separaat zijn begroot onder de noemer plankosten. Er is dus, terecht, wel rekening mee gehouden. Mogelijk dat dit nog in de toelichting benoemd kan worden.
- In de toelichting wordt melding gemaakt van diverse onduidelijkheden c.q. risico’s die nog aan de orde zijn. Vervolgens wordt aan de kostenkant echter geen melding gemaakt van een post voor onvoorziene kosten. Ook hier leert een verdere analyse dat hier wel rekening mee is gehouden als percentages over de posten saneren, sloop en bouw- en woonrijp maken. Opvallend is wel dat verschillende percentages zijn gehanteerd; 15% bij Lungendonk en 20% bij Varendschut. Dit onderscheid kunnen wij niet plaatsen en we

zouden, in dit stadium van de ontwikkeling, in beide gevallen 20% adviseren (dit heeft in nominale zin op pp 2024 een effect van ongeveer EUR 1.000.000).

- De meest opvallende post die ons inziens ontbreekt betreft investeringen in bovenwijkse (infrastructurele) voorzieningen welke gezien de omvang van de ontwikkeling zeker verwacht mogen worden. De door Mansvelt opgestelde kostenraming betreft de binnenplanse kosten. In de haalbaarheidsanalyse zijn nog wel extra kosten “Kleine aanpassingen buiten plangebied” opgenomen van EUR 500.000 en EUR 25.000, maar dit is te minimaal voor de investeringen die naar verwachting nodig zijn. Het is lastig daar zonder nadere informatie uitgaande van een second opinion een bedrag voor te begroten, maar de toelichting op de haalbaarheidsanalyse benoemt reeds het volgende: *“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.”*. Verwacht mag worden dat de ontwikkeling van Brainport Oost hier een bijdrage aan zal moeten leveren welke substantieel kan zijn. Ten behoeve van meer robuustheid in de haalbaarheidsanalyse is het zaak hier, ook in deze fase, snel meer duidelijkheid over te verkrijgen en dit te verwerken in de analyse.

Tussenconclusie: De haalbaarheidsanalyse is getoetst op volledigheid en deze is, ons inziens, nagenoeg volledig. Een post die ontbreekt met potentieel een forse impact op het resultaat betreft bovenwijkse (infrastructurele) voorzieningen.

4 Second opinion kwantitatief

4.1 Grondopbrengsten

De kwantitatieve analyse start met wat in de praktijk als een van de meest risicovolle onderdelen van een haalbaarheidsanalyse wordt gezien; de aangehouden grondwaarden. Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- We constateren dat rekening is gehouden met twee prijsniveaus:
 - EUR 196/m²: reguliere bedrijvigheid
 - EUR 216/m²: logistiek
- Als in hoofdstuk 2 vermeld is het bedrag van EUR 196/m² een gevolg van indexering 2024 met 3% (in 2024 was dit EUR 190/m²).
- We hebben de achterliggende analyse uit 2024 bestudeerd en constateren dat juist dit belangrijke onderdeel in de haalbaarheidsanalyse zeer goed en uitgebreid is onderbouwd aan de hand van een tweetal externe analyses (Stec groep en Gloudemans, zie paragraaf 1.5). Daarin worden op prijspeil 2024 waarden van EUR 190/m² respectievelijk EUR 200/m² geadviseerd.
- We hebben beide documenten bestudeerd en constateren dat zowel een residuele analyse is uitgevoerd als een comparatieve analyse aan de hand van zowel transacties als grondprijnsbeleid van omringende gemeenten. Dit betreffen gedegen analyses.
- Niettemin hebben we, als extra toets, nog het actuele grondprijnsbeleid van omringende gemeenten in beeld gebracht en hebben we tevens een analyse uitgevoerd naar te koop staande gronden met bedrijfsbestemming. Onderstaande tabellen presenteren een overzicht.

Tabel 1 Referenties grondwaarden grondprijsbeleid gemeenten en te koop staande percelen

Grondprijsbeleid gemeente Eindhoven		Hoofdfunctie	Bebouwingsmogelijkheid	Plek	Adres	Prijs	Oppervlakte	Prijs/m²
Prijspeil	1-jan-25	Bougrond	Bedrijfsruimte	Elsendorp	Zeelandsedijk 30	€ 853.050	5170	€ 165,00
Grondwaarden	EUR/m² uitgiftebaar	Bougrond	Bedrijfsruimte	Weert	Hoolstraat 17-A1	€ 670.860	3727	€ 180,00
Park forum regulier	190	Bougrond	Bedrijfsruimte	Echt	Zuiderpoort 77	€ 319.000	1310	€ 243,51
Park forum zichtkavel 1	200	Bougrond	Bedrijfsruimte	Dongen	De Slof	€ 1.135.500	4542	€ 250,00
Park forum zichtkavel 2	210	Bougrond	Bedrijfsruimte	Cuijk	Van Galenweg 6	€ 452.540	2662	€ 170,00
Waarschijnlijke verhoging naar	1-jan-26	Bougrond	Bedrijfsruimte	Heesbeen	Industrieweg	€ 2.229.550	10370	€ 215,00
	3%							
Park forum regulier	195,7							
Grondprijsbeleid gemeente Veldhoven								
Prijspeil	2025 (geldig tot 1 april 2026)							
Grondwaarden	EUR/m² uitgiftebaar							
Regulier bedrijventerrein (Habraken en Zandven)	200							
Zichtlocatie	221							
Grondprijsbeleid gemeente Helmond								
Prijspeil	feb-25							
Grondwaarden	EUR/m² uitgiftebaar							
Hoogsteind	195							
De Weijer	195							
RZOB	195							
Rijpeltberg bedrijventerrein	200							
Businesspark Brandevoort	235							
Bedrijvenpark Schooten	235							
Automotive campus	250							
Suytkade	235							
Grondprijsbeleid gemeente Son en Breugel								
Prijspeil	2025 (geldig tm 31/12/2026)							
Grondwaarden	EUR/m² uitgiftebaar							
Ekkersrijt regulier	191-234							
Ekkersrijt hoogwaardig	211-260							
Overig regulier	203-224							
Overig hoogwaardig	224-247							
Grondprijsbeleid gemeente Someren								
Prijspeil	2025							
Grondwaarden	EUR/m² uitgiftebaar							
Bedrijventerrein	191							
Bedrijventerrein zichtlocatie	ntb							
Gemeente Nederweert grondprijzenbrief 2025								
Prijspeil	2025							
Grondwaarden	EUR/m² uitgiftebaar							
Bedrijventerrein	185							
10% naar boven en naar beneden mogelijk								
10%	204							
-10%	168							
Gemeente Gemert Bakel grondprijzenbrief 2025								
Prijspeil	2025							
Grondwaarden	EUR/m² uitgiftebaar							
Gemert en Bakel	175							
Milheze en Elsendorp	165							

- Conclusie is dat de in de haalbaarheidsanalyse aangehouden grondwaarden hiermee in lijn zijn en goed haalbaar lijken.
- Specifiek voor logistieke functies is in de haalbaarheidsanalyse gerekend met een hogere grondwaarde. Dát bij logistieke functies in de regel een hoger prijsniveau geldt, is bekend; zeker als de daartoe aangehouden 15 ha daar specifiek voor wordt ingericht.
- Het aangehouden verschil van EUR 20/m² achten we marktconform. Onderstaande referenties geven hiertoe een beeld.

Tabel 2 Onderscheid logistiek en reguliere bedrijvigheid

Onderscheid logistiek en "reguliere" bedrijvigheid	
Grondprijzen 2025 gemeente Utrecht	EUR/m²
Bedrijven regulier	235 minimaal
Bedrijven logistiek	280 minimaal
JLL Logistics Q1 2025 - Q1 2024 en JLL Light Industrial Q1 2025 - Q1 2024	
Logistiek Nederland	4,70%
Light industrial/bedrijfsruimte	5,95%
Anoniem locatieadvies Stec 2026	EUR/m²
Kavels >2ha<5 ha maakindustrie	215
Kavels >2ha<5 ha logistiek	235

- De tweede referentie betreft een onderscheid in aangehouden BAR welk onderscheid al snel leidt tot een verschil van EUR 20/m².
- Tot slot benoemt ook de analyse van Stec welke ten grondslag ligt aan de achterliggende documenten uit 2024 een dergelijk onderscheid. Hierin is onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 3 Advies Stec Groep

Figuur 1: Residuele grondprijberekening maart 2024

Type vastgoed	Huurprijs	Vormfactor	BAR	Stichtingskosten	Grondprijzadvies 2024
Middelgrote reguliere bedrijvigheid (1 ha)	€75 - €85	0,90	6,00% - 6,50%	€950 - €1.000	€185- €195
Middelgrote logistieke bedrijvigheid (1 - 3 ha)	€70 - €80	0,95	5,50% - 6,00%	€1.000 - €1.050	€210 - €220
Middelgrote industriële bedrijvigheid (1 - 3 ha)	€80 - €90	0,90	6,25% - 6,75%	€975 - €1.025	€175- €185

- Conclusie is dat wij ook deze aanname in grondwaarde specifiek voor logistieke functies onderschrijven.
- Tot slot zien we dat rekening is gehouden met een lagere grondwaarde voor gronden gelegen boven de vuilstort (11.920 m², tegen EUR 95/m² pp 2024). Hoewel de afslag van 50% wat willekeurig lijkt, is het goed dat hiermee rekening is gehouden. Wij onderschrijven dit uitgangspunt in deze fase.

Tussenconclusie: De aangehouden grondwaarden achten wij zeer gedegen en uitgebreid onderbouwd. De resulterende grondwaarden onderschrijven wij.

4.2 Plangebied

Met betrekking tot het aangehouden ruimtegebruik is uitgegaan van onderstaande tabel en inrichtingsschets.

Tabel 4 Ruimtegebruik en inrichtingsschets

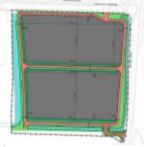
Ruimtegebruik	m ²	%
uitgeefbaar	701.795	64%
verharding	34.500	3%
groen	274.835	25%
water	91.610	8%
totaal	1.102.740	100%



De inrichtingsschets toont een kaart van het plangebied met verschillende zones en infrastructuur. De zones zijn gekleurd: groen voor natuur en recreatie, blauw voor water, grijs voor verharding, en wit voor uitgeefbaar gebied. De kaart is voorzien van een schaalbalk en een noordpijl.

- Net als bij de aangehouden grondwaarden geldt dat een gedegen onderbouwing is aangehouden; er is uitgegaan van een concrete inrichtingsschets en het ruimtegebruik is digitaal opgemeten door Mansvelt.
- Niettemin hebben we bovenstaande gegevens naast enkele referenties geplaatst. Dit betreft onderstaande referenties.

Tabel 5 Referenties plangebieden en ruimtegebruik

Kostenverhaalsregels			Exploitatieplan			Grondexploitatie SADC		
Plan	XL Businesspark 2		Plan	GDC Noord		Plan	PolanenPark	
Gemeente	Almelo		Gemeente	Eindhoven		Gemeente	Haarlemmerliede	
Huidige situatie	Toekomstige situatie		Huidige situatie	Toekomstige situatie		Huidige situatie	Toekomstige situatie	
								
								
Element	m ²	%	Element	m ²	%	Element	m ²	%
Uitgeefbaar	757.050	59%	Uitgeefbaar	54.273	58%	Uitgeefbaar	242.888	76%
Verharding	63.669	5%	Verharding	6.504	7%	Openbaar	77.112	24%
Groen	387.455	30%	Groen	31.420	34%			0%
Water	80.459	6%	Water	922	1%			0%
Totaal	1.288.633	100%	Totaal	93.119	100%	Totaal	320.000	100%
Grondexploitatie SADC			Grondexploitatie SADC			Grondexploitatie GCDV		
Plan	De President 1,2		Plan	Business Park Amsterdam Osdorp		Plan	GCDV	
Gemeente	Haarlemmerliede		Gemeente	Amsterdam		Gemeente		
Huidige situatie	Toekomstige situatie		Huidige situatie	Toekomstige situatie		Huidige situatie	Toekomstige situatie	
								
Betreft meerdere kleine kavels binnen de twee grote zichtbare vlakken								
Element	m ²	%	Element	m ²	%	Element	m ²	%
Uitgeefbaar	112.399	67%	Uitgeefbaar	245.412	62%	Uitgeefbaar	4.565.220	66%
Verharding	18.286	11%	Verharding	23.054	6%	Verharding	248.524	4%
Groen	22.944	14%	Groen	102.678	26%	Groen	1.018.133	15%
Water	13.205	8%	Water	26.167	7%	Water	415.509	6%
Totaal	166.834	100%	Totaal	397.311	100%	Overig	638.613	9%
						Totaal	6.885.999	100%

- Conclusie is dat de verhoudingen in Brainport Oost in lijn liggen met bovenstaande referenties. We verwachten dat er in de praktijk wel meer verharding gerealiseerd zal moeten worden, maar dit hoeft niet ten laste van het uitgeefbaar gebied te gaan, maar zou ten laste van het aandeel groen kunnen komen.
- Tot slot zien we in de achterliggende documenten dat in deelgebied Varenschut 22.910 m² water is toegevoegd ten opzichte van de digitale opmeting ten laste van het uitgeefbaar gebied om te voldoen aan de wateropgave. Opvallend en goed dat daar aandacht aan is besteed en dat dit is verwerkt. Dit is behoudend verwerkt door dit ten laste te laten komen van het uitgeefbaar gebied. Potentieel zou dit ook ten laste van het aandeel groen kunnen komen. Indien deze m² als uitgeefbaar worden opgenomen heeft dit een positief effect van ongeveer EUR 4.500.000.

4.3 Kosten

4.3.1 Verwerving

In relatie tot de aangehouden verwervingslasten plaatsen wij onderstaande opmerkingen.

- Met betrekking tot deelgebied Lungendonk is een nadere onderbouwing op de aangehouden verwervingslasten ontvangen
- Voorzover wij kunnen nagaan is de lijst met daarin opgenomen te verwerven percelen compleet.
- Per perceel is, waar beschikbaar, in ieder geval de WOZ-waarde in beeld gebracht.
- Vervolgens is, in een aantal gevallen, nog een kolom "waardering bedrijf" opgenomen. Dit betreft veelal harde waarden en de achtergrond ervan kunnen wij niet nagaan. Wel is telkens het type bedrijf benoemd.
- Als totale waardering geldt vervolgens een optelling.
- Dit leidt voor de betreffende eigendommen tot een totaal opgenomen waarde.

- Vervolgens wordt een vergelijking gemaakt tussen de waarde als bepaald via bovengenoemde route en een waarde als gevolg van een aangehouden complexwaarde. De hoogste waarde uit deze vergelijking is in deze kolom opgenomen.
- Bovenstaande route onderschrijven wij waarbij wij menen dat de aangehouden complexwaarde nog relatief hoog is gezien het resultaat van de grondexploitatie (sluitend). Navraag leert dat de aangehouden waarde in comparatieve zin reëel lijkt te zijn. Teruggerekend vanuit de grondexploitatie zou hier nog ruimte moeten zijn om te komen tot lagere waarden.
- Vervolgens hebben we deze resultaten vergeleken met hoe een en ander in de haalbaarheidsanalyse is verwerkt.

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen.

- Een perceel waarbij een verschil te constateren is, is inmiddels verworven tegen nagenoeg de in de grondexploitatie aangehouden waarde. Het verschil is daarmee te negeren.
- Een ander perceel met een verschil geldt als “te behouden” en is om die reden, terecht, niet opgenomen in de grondexploitatie.
- Relatief grote verschillen in absolute zin zijn ook te constateren bij twee andere percelen. Bij één ervan is een fors hoger bedrag in de grondexploitatie aangehouden en lijkt in die zin dus veilig te zijn gerekend.
- Ook terecht zijn ons inziens waarden in de grondexploitatie opgenomen voor de door de gemeenten in te brengen percelen.
- Voor het overige gelden nog enkele verschillen, maar niet dusdanig dat deze substantieel te noemen zijn ten opzichte van de marges die in dit stadium van de planontwikkeling sowieso gelden.
- In de grondexploitatie voor deelgebied Varenschut is in de meeste gevallen uitgegaan van de aangehouden complexwaarde; een kleiner perceel is fors hoger gewaardeerd. De achtergrond hiervan is de aanwezige bebouwing.
- In de betreffende achterliggende grondexploitaties is vervolgens met een opslag van 4% gerekend voor bijkomende kosten en specifiek in de grondexploitatie voor Lungendonk is nog een bedrag van EUR 400.000 opgenomen uitgaande van een achttal te voeren onteigeningsprocedures. Dit is, in deze fase van de ontwikkeling, een reëel uitgangspunt.
- Net als bij alle andere kosten geldt ook hier een doorgevoerde indexatie van 6% naar prijspeil 2026.

Concluderend kan worden gesteld dat op dit moment met een reëel bedrag aan verwervingslasten rekening is gehouden.

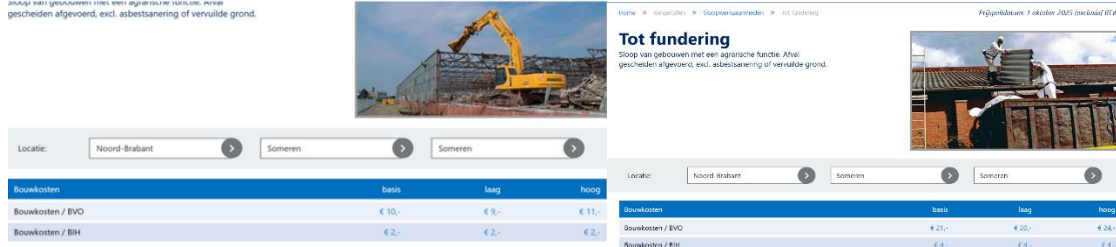
4.3.2 Sloopkosten

Met betrekking tot de aangehouden sloopkosten gelden onderstaande opmerkingen.

- De opgenomen sloopkosten vormen onderdeel van de door Mansvelt ingerichte kostenraming voor de inrichting van het plangebied.
- Voor Lungendonk is gerekend met een oppervlak van 35.000 m² en een eenheidsprijs van EUR 20/m² (pp 2024).
- Voor Varenschut is uitgegaan van 218.000 m² kassen en 1.500 m² bebouwing tegen eenheidsprijzen van EUR 3,25/m² respectievelijk EUR 20/m².

- De oppervlakten hebben wij voor de goede orde globaal opgemeten en wij komen uit op oppervlakten in dezelfde orde van grootte.
- Met betrekking tot de eenheidsprijzen hebben we getoetst aan onderstaande referenties.

Figuur 1 Referenties sloopkosten kassen en loodsen (Bouwkostenkompas, oktober 2025)



- Met betrekking tot de eenheidsprijs van EUR 20/m² betekent dit op prijspeil 2026 een aangehouden waarde van EUR 21,20/m² hetgeen exact in lijn ligt met bovengenoemde referentie.
- Voor de kassen ligt het referentiebedrag hoger. Nadere studie leert echter dat in de haalbaarheidsanalyse juist voor dit onderdeel niet is aangesloten bij de raming van Mansvelt, maar dat de eenheidsprijs maal 3 is gedaan. Op prijspeil 2026 betekent dit een waarde van EUR 10,33/m² hetgeen exact in lijn ligt met bovengenoemde referentie.
- We onderschrijven daarmee de aangehouden sloopkosten.

4.3.3 Saneren

Het toetsen van saneringskosten c.q. het opnemen van saneringskosten zonder nader onderzoek is in de praktijk zeer lastig. We constateren dat rekening is gehouden met een bedrag van EUR 1,50/m² (pp 2024) en nog extra een bedrag van EUR 630.000 bij Lungendonk. Ter referentie geldt onderstaand uitgangspunt in een vergelijkbaar gebied.

Tabel 6 Referentie saneringskosten

Kostenverhaalsregels	
Plan	XL Businesspark 2
Gemeente	Almelo
Prijspeil	1-jan-24
Saneringskosten (EUR)	862.500
Plangebied (m ²)	1.288.633
EUR/m ²	0,67

Hoewel saneringskosten in de praktijk zeer uiteen kunnen lopen onderschrijven wij de aanname van EUR 1,59/m² plus EUR 667.800 (beiden pp 2026) in dit stadium van de ontwikkeling.

4.3.4 Bouw- en woonrijp maken

Een belangrijke post aan de kostenkant betreft het bouw- en woonrijp maken. We constateren het volgende:

- Ten behoeve van het goed onderbouwen van deze post is een raming opgesteld door een daarin gespecialiseerd bureau (Mansvelt) op basis van onder andere het digitaal opgemeten ruimtegebruik.
- Waar in het stadium van ontwikkeling waarin Brainport Oost zich bevindt nogal eens met meer globale kengetallen wordt gerekend, is het goed dat hier een kostenraming van een ingenieursbureau is toegevoegd.

- Daarnaast zien we in de achterliggende documenten dat ook nog back-testing op de raming van Mansvelt heeft plaatsgevonden door te vergelijken met een referentie; een gedegen en waardevolle aanvullende toets.
- Bovenop de raming van Mansvelt zijn daarnaast nog onderstaande posten opgenomen:
 - Varendschut
 - Mitigerende maatregelen flora en fauna: EUR 355.240
 - Rioolgemaal: EUR 250.000
 - Lungendonk
 - Mitigerende maatregelen flora en fauna: EUR 747.500
 - Rioolgemaal: EUR 1.000.000
 - Extra waterberging: EUR 458.200
- Gefilterd van risico en onvoorzien betekent dit op prijspeil 2026 totaal aangehouden kosten van EUR 26.454.886, EUR 23,99/m².
- Ondanks bovengenoemde gedegen onderbouwing hebben we ook hier enkele referenties in beeld gebracht. Onderstaande tabellen tonen deze.

Tabel 7 Referenties bouw- en woonrijp maken

Exploitatieplan	
Plan	Bedrijvenpark A1
Gemeente	Deventer
Prijspeil	1-jan-22
Bouw- en woonrijp maken (EUR)	22.954.838
TOTAAL (EUR)	22.954.838
Plangebied (m ²)	1.198.496
Bouw- en woonrijp maken/m ² plangebied	19
Exploitatieplan	
Plan	GDC Noord
Gemeente	Eindhoven
Prijspeil	1-okt-22
Bouw- en woonrijp maken (EUR)	1.357.058
TOTAAL (EUR)	1.357.058
Plangebied (m ²)	93.119
Bouw- en woonrijp maken/m ² plangebied	15
Grondexploitatie	
Plan	
Opdrachtgever	Anoniem
Prijspeil	1-jul-25
Bouw- en woonrijp maken (EUR)	3.397.454
TOTAAL (EUR)	3.397.454
Plangebied (m ²)	166.834
Bouw- en woonrijp maken/m ² plangebied	20
Grondexploitatie	
Plan	
Opdrachtgever	Anoniem
Prijspeil	1-jul-25
Bouw- en woonrijp maken (EUR)	8.049.710
TOTAAL (EUR)	8.049.710
Plangebied (m ²)	397.311
Bouw- en woonrijp maken/m ² plangebied	20
Grondexploitatie	
Plan	
Opdrachtgever	Anoniem
Prijspeil	1-jul-25
Bouw- en woonrijp maken (EUR)	6.587.716
TOTAAL (EUR)	6.587.716
Plangebied (m ²)	648.315
Bouw- en woonrijp maken/m ² plangebied	10

- Conclusie is dat ook via deze route kan worden gesteld dat een reëel kostenniveau is aangehouden voor het bouw- en woonrijp maken.
- Nog eens benoemen wij echter de post voor bovenwijkse (infrastructurele) maatregelen die ontbreekt.

4.3.5 Onderzoekskosten

- Als vermeld in hoofdstuk 3 zijn onderzoekskosten opgenomen tegen een bedrag van EUR 1,50/m² (pp 2024); EUR 1,59/m² (pp 2026).
- Het is in de praktijk lastig om onderzoekskosten te begroten daar dit locatieafhankelijk is. Niettemin onderschrijven we voor deze fase de werkwijze om uit te gaan van een kengetal van EUR 1,59/m².
- Ter extra toets gelden onderstaande referenties welke het uitgangspunt van EUR 1,59/m² onderschrijven (met één uitschieter van EUR 4/m²).

Tabel 8 Referenties onderzoekskosten

Kostenverhaalsregels	
Plan	XL Businesspark 2
Gemeente	Almelo
Prijspeil	1-jan-24
Onderzoekskosten (EUR)	1.168.335
Plangebied (m ²)	1.288.633
EUR/m ²	0,91
Kostenverhaalsregels	
Plan	Bedrijvenpark A1
Gemeente	Deventer
Prijspeil	1-jan-22
Onderzoekskosten (EUR)	3.499.223
Plangebied (m ²)	1.198.496
EUR/m ²	2,92
Onderzoekskosten ex archeologisch onderzoek (EUR)	695.315
EUR/m ²	0,58
Begroting intensief ruimtegebruik bedrijventerrein Provincie Utrecht	
Provincie	Utrecht
Prijspeil	jul-25
Onderzoekskosten/m ² (EUR/m ²)	1,00
Grondexploitatie	
Gemeente	Anoniem
Prijspeil	jul-25
Onderzoekskosten/m ² (EUR/m ²)	4,00

4.3.6 Plankosten

- Ten behoeve van het ramen van plankosten is gebruik gemaakt van de zogeheten plankostenscan (versie Omgevingswet, model met tijdvak).
- Voor deze fase in de gebiedsontwikkeling geldt dit als logisch uitgangspunt om deze kosten te ramen. Wij begrepen dat gewerkt wordt aan een meer specifieke urenraming passend bij de organisatievorm hetgeen in de praktijk tot een meer nauwkeurigere raming zal leiden. Het is echter niet ongebruikelijk dat in deze fase met de resultaten van de plankostenscan wordt gewerkt.
- De resultaten uit de plankostenscan zijn niet één op één verwerkt in de haalbaarheidsanalyse. De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd.
 - Lungendonk
 - + EUR 700.000 vanwege de regionale samenwerking
 - + EUR 456.995 voor verkoop en communicatie
 - + EUR 480.056 toeslag in verband met inhuur externen
 - Varendschut
 - + EUR 550.000 vanwege de regionale samenwerking
 - + EUR 122.400 voor verkoop en communicatie
 - + EUR 277.769 toeslag in verband met inhuur externen
 - VTU: Ook VTU kosten worden de plankostenscan geraamd. Deze zijn echter gefilterd in de haalbaarheidsanalyse vanwege de grootschaligheid van het plangebied. De praktijk leert inderdaad dat de plankostenscan dan tot veel te hoge bedragen leidt. Dit is dan ook aangepast in een aangepaste versie van de

plankostenscan welke op moment van opstellen van deze notitie in consultatie is gebracht. Terecht en goed dat dit is aangepast en hiertoe een separate raming is opgenomen.

- Naar aanleiding van het bovenstaande geldt ook hier een goed doordachte en weloverwogen begroting.
- Niettemin geldt dat de Omgevingswet versie van de plankostenscan in de regel tot (te) lage ramingen specifiek voor de plankosten leidt. Ook dit is aangepast in de versie welke nu ter consultatie ligt. Om die reden hebben wij ook die versie, met diverse aannamen, ingevuld. Hieruit volgt een resultaat voor plankosten dat lager ligt. We onderschrijven het aangehouden budget voor plankosten in deze fase van de ontwikkeling.

4.3.7 VTU

- Als reeds benoemd in paragraaf 4.3.6 is het een goede werkwijze geweest dat het onderdeel VTU uit de plankostenscan is gefilterd.
- Deze kosten zijn vervolgens separaat geraamd als percentage over de kosten voor sloop, saneren en bouw- en woonrijp maken; een gebruikelijke werkwijze.
- Net als bij de post risico en onvoorzien is ook hier gebruik gemaakt van verschillende percentages (Lungendonk: 15%, Varendschut: 20%) en zien wij geen reden dit onderscheid aan te brengen. In dit stadium van de gebiedsontwikkeling zouden wij in beide gevallen met 20% rekenen hetgeen een negatief effect van ongeveer EUR 1.200.000 betekent.
- Ter toets hebben we ook hier de integrale bedragen uit de haalbaarheidsanalyse (EUR 6.242.446) vergeleken met de raming conform de consultatie-versie van de plankostenscan. Het hieruit volgende bedrag ligt in dezelfde orde van grootte. We onderschrijven het aangehouden budget voor VTU.

4.3.8 Tijdelijk beheer/onderhoud/belastingen

- Ten behoeve van een toets op de onderdelen tijdelijk beheer, onderhoud en belastingen hebben wij onderstaande posten uit de onderliggende haalbaarheidsanalyses samengevoegd:
 - Onderhoud openbaar gebied
 - Onderhoud bouwrijpe gronden
 - Beheer vastgoed
 - Belastingen
- Dit leidt tot totaal opgenomen kosten voor deze onderdelen van EUR 1.559.632 (pp 2026); EUR 1,41/m².
- Ook hier is een toets uitgevoerd aan de hand van een drietal referenties.

Tabel 9 Referenties tijdelijk beheer

Plangebied	Anoniem	Plangebied	Anoniem	Plangebied	Anoniem
Prijspeil	2024	Prijspeil	2025	Prijspeil	2025
EUR	eenheid	EUR	230.108	EUR	552.350
3	m ²	Oppervlak	166.834	Oppervlak	397.311
		EUR/m ²	1,38	EUR/m ²	1,39

- Te zien is dat het bedrag per m² in feite exact in lijn ligt met de twee laatste referenties. Het eerste bedrag is ruim tweemaal zo hoog geraamd, maar voor deze fase onderschrijven wij het uitgangspunt van EUR 1,41/m².

4.4 Rente

- In de haalbaarheidsanalyse is gerekend met een rentepercentage van 2,5% gebaseerd op het uitgangspunt dat financiering door de Provincie kan plaatsvinden. Lukt dit niet, dan zal een hoger percentage gelden.
- Ter indicatie: Bij 3,5% daalt het resultaat van EUR -65.581 naar EUR -4.837.520. Dit uitgangspunt heeft dus forse impact op het resultaat en het is zaak snel duidelijkheid te krijgen over de kansrijkheid dat financiering door de Provincie kan plaatsvinden.
- Aan de andere kant geldt dat veel gemeenten op dit moment met (fors) lagere omslagpercentages rekenen. Met de opdrachtgever is reeds besproken of financiering dan ook door de deelnemende gemeenten plaats kan vinden. Dit lijkt echter gezien de forse begrotings-/lastendruk niet haalbaar.

4.5 Indexparameters

- In de haalbaarheidsanalyse is gerekend met onderstaande uitgangspunten voor wat betreft toekomstige indexering.
 - Opbrengstenstijging: 2%
 - Kostenstijging: 2%
 - Beide gedurende de gehele looptijd
- Op basis van een uitgebreide database hebben wij recent voor de gemeente Eindhoven een specifiek parameteradvies ingericht voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Tevens brengen wij ieder jaar een Outlook uit met inschattingen voor te hanteren parameters in grondexploitaties; specifiek ook voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Tot slot is recent een parameteradvies uitgebracht voor SADC; ontwikkelaar van een groot aantal bedrijventerreinen rond Schiphol. Onderstaande tabellen tonen deze adviezen waarbij met betrekking tot het SADC-advies alleen de kostenstijgingen zijn opgenomen gezien de specifieke markt voor de opbrengsten.

Tabel 10 Adviezen indexparameters

tabel 10 Advies en indexparameters				
Opdrachtgever	SADC			
	2025	2026	2027 e.v.	
Kostenstijging GWW	4,5	3,5	2,0	
Kostenstijging overig	5,5	2,5	2,5	
Rapport	MPG 2025, Parameteradvies Metafoor			
Opdrachtgever	Gemeente Eindhoven			
	2025	2026	2027	2028 e.v.
Kostenstijging apparaatskosten	5,5	3,5	3,5	2,0
Kostenstijging GWW	4,5	3,5	3,5	2,0
Opbrengstenstijging bedrijfsgrond	3 tot 6	3 tot 6	2,0	2,0
Rapport	Outlook Metafoor 2026			
	2026	2027	2028	2029 e.v.
Kostenstijging GWW	2,5-4,5%	2-4%	2-4%	2,0
Kostenstijging POK	2,5-5,5%	2-4%	2-4%	2,0
Opbrengstenstijging bedrijfsgrond midden	1-3%	1-3%	1-3%	2,0

- Alles overwegende menen wij dat de aangehouden kostenstijging in de haalbaarheidsanalyse voor de korte termijn van 2% te behoudend is.
- Aan de opbrengstenkant lijkt voor de korte termijn echter ook een hoger percentage mogelijk.
- Ter indicatie: Indien we uitgaan van aannamen van 3% voor de kosten in 2027 en 2028 (en daarna 2%) en 3% voor de opbrengsten in 2027 (en daarna 2%) heeft dit een effect van ongeveer EUR -1.500.000 op eindwaarde.

4.6 Fasering

Met betrekking tot de aangehouden faseringsuitgangspunten merken we het volgende op:

- De fasering van kosten en opbrengsten lijkt over het algemeen erg positief en ambitieus ingestoken. Voorbeelden hiervan zijn:
 - Bij Varenschut zijn de eerste verwervingslasten aangenomen precies één jaar voor de eerste sloopwerkzaamheden. Uiteraard is het optimaal indien dergelijke afspraken gemaakt kunnen worden, maar de praktijk leert dat vaak al eerder verworden wordt c.q. moet worden, zeker in de wetenschap dat voorkeursrechten zijn gevestigd.
 - De haalbaarheidsanalyse sluit precies eind 20237; het jaar waarin de laatste uitgften gefaseerd zijn. De praktijk leert dat leveringen van grond soms later en gefaseerd plaatsvinden en dat, mede als gevolg daarvan, ook nog werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken plaats moeten vinden in de jaren na de laatste uitgifte leidend tot een langere looptijd en bijbehorende rentelasten.
- Naast bovenstaande elementen menen wij dat vooral het uitgiftetempo te ambitieus is opgenomen. Er is uitgegaan van uitgifte van 701.795 m² over een periode van 2031 tot 2037. Dit betekent dat ruim 10 ha/jaar moet worden uitgegeven in die periode.
- Stec Groep heeft hier niettemin een uitgebreide en goed onderbouwde studie naar gedaan specifiek gericht op de bedoeling een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen in de peelmeeenten. Onderstaande citaten zijn hieruit afkomstig.

Tabel 1: Ruimtevrage in De Peel in netto hectare*

	(A) Uitbreidingsvraag EIB laag	(B) Uitbreidingsvraag EIB hoog	(C) Vervangingsvraag	Totaal vraag (A)+(B)+(C)
2023 t/m 2030	32	47	0	32 tot 47
2031 t/m 2040	15	42	4	19 tot 46
2023 t/m 2040	46	90	4	50 tot 94

Al met al lijkt een vraag op het hoge scenario heel aannemelijk, zowel in totaal als specifiek voor grote kavels. Zeker als we daarbij ook meewegen dat de leegstand in De Peel al langer heel laag is. Momenteel is er sprake van hooguit 1% leegstand (zie hoofdstuk drie), wat duidelijk lager is dan een gezonde frictieleegstand van circa 5%.

Als we dit beeld relateren aan de vraag in De Peel (paragraaf 2.3), dan zien we dat er over de volle breedte sprake is van een tekort. Zowel de segmenten regulier, grote productie en grote logistiek hebben ieder apart te weinig aanbod voor de verwachte vraag. En omdat een kavel maar aan één bedrijf uitgegeven kan

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op regioniveau ver onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van aanzienlijke krapte op de bedrijfsruimtemarkt in subregio De Peel.

- Daarop gebaseerd lijken de vooruitzichten dus zeer positief en duidelijk is dát er een grote behoefte is aan nieuw bedrijventerrein (dit is immers ook de achtergrond van de wens tot ontwikkeling van Brainport Oost). Niettemin is tevens onderstaande tekst opgenomen.

4.1 Samenvattend: Naar welke omvang en type terrein is de komende jaren vraag in De Peel?

De resterende behoefte t/m 2040 in De Peel bedraagt circa 72 hectare in het hoge scenario

Er is in de periode t/m 2030 in De Peel gemeenten vraag naar circa 47 hectare bedrijventerrein in het hoge scenario. Daar staat op peilmoment 1-1-2022 circa nog 22 hectare hard planaanbod tegenover. De resterende behoefte t/m 2030 bedraagt daarmee 25 hectare in het hoge scenario. Voor de periode 2031 t/m 2040 komt er 46 hectare vraag bij in het hoge scenario. In De Peel zijn zachte plannen voor de ontwikkeling van in totaal circa 49 hectare aan bedrijventerrein. De resterende behoefte t/m 2040 in De Peel bedraagt circa 72 hectare in het hoge scenario. Zelfs al zouden alle zachte plannen in De Peel tot en met 2040 worden ontwikkeld dan resteert er nog een behoefte van circa 23 hectare in het hoge scenario.

- Dit betekent een inschatting van een resterende behoefte in het **hoge scenario t/m 2040** van 72 ha in De peelregio. Dit is precies het uitgeefbaar gebied in Brainport Oost waarbij het uitgangspunt nu is opgenomen dat dit in 2037 volledig is uitgegeven. Ook in de

toelichting op de haalbaarheidsanalyse is het volgende opgenomen: “De exploitatie van het RBT zal namelijk minimaal 12 jaar lopen”, maar dat is precies de looptijd die nu is aangehouden.

- Tot slot geldt dat wij in grondexploitaties van twee vergelijkbare ontwikkelingen (deels een beter marktgebied) ook uitgaan van lagere uitgifteprognoses dan 10 ha/jaar.
- Alles overwegende menen wij dat sprake is van een te optimistische fasering van kosten en opbrengsten. Ten behoeve van de fase waarin de haalbaarheidsanalyse zich bevindt, zouden we in deze fase eerder uitgaan van een uitgiftetempo van bijvoorbeeld 7 ha/jaar en nog 2 jaar extra looptijd hanteren in verband met afrondende werkzaamheden na de laatste uitgifte en ook de verwervingslasten al eerder in de fasering opnemen.

s

5 Risico's

De toelichting op de haalbaarheidsanalyse benoemt reeds diverse risico's die op dit moment nog aan de orde zijn. Dit betreft onder andere:

- Netcongestie
- Stikstofproblematiek
- Planologische procedures die nog volledig doorlopen moeten worden
- Verwervingen moeten nog plaatsvinden

Mede vanwege bovengenoemde risico's achten wij de aangehouden fasering op dit moment te optimistisch.

6 Impactanalyses

Tot slot is een aantal impactanalyses uitgevoerd om inzicht te bieden/krijgen in de gevoeligheid van het gepresenteerde resultaat. Onderstaande tabel presenteert hiervan de resultaten. Ook eerder gepresenteerde kwantitatieve effecten uit deze notitie zijn hierin verwerkt met verwijzing naar het betreffende hoofdstuk/paragraaf.

Tabel 11 Impactanalyses

Scenario	Eindwaarde scenario (EUR)	Eindwaarde basis (EUR)	Vershil (EUR)
Verwervingskosten +10%	-10.538.109	-65.581	-10.472.528
Verwervingskosten -10%	9.454.327	-65.581	9.519.908
Bouw- en woonrijp maken +10%	-5.008.136	-65.581	-4.942.555
Bouw- en woonrijp maken -10%	4.427.078	-65.581	4.492.659
Opbrengsten +10%	17.467.709	-65.581	17.533.290
Opbrengsten -10%	16.005.507	-65.581	16.071.088
1 jaar vertraging grondopbrengsten	-944.207	-65.581	-878.626
Aangepaste indices periode 2024 naar heden (Hoofdstuk 2)			-32.502
Risico en onvoorzien bij Lungendonk naar 20% (Hoofdstuk 3)			-1.000.000
Extra water niet ten laste van uitgeefbaar gebied (Paragraaf 4.2)			4.500.000
VTU bij Lungendonk naar 20% (Paragraaf 4.3.7)			-1.200.000
Rente +1% (Paragraaf 4.4)	-4.837.500	-65.581	-4.771.919
Aanpassing indexparameters (Paragraaf 4.5)			-1.500.000

Te concluderen is dat sprake is van een gevoelig resultaat. Dit hangt uiteraard samen met de substantiële kosten en opbrengsten die tezamen tot het nagenoeg sluitende resultaat leiden.

7 Conclusies en aanbevelingen

Naar aanleiding van het voorgaande gelden onderstaande conclusies en aanbevelingen.

-
- In algemene zin concluderen we dat een zeer gedegen en weloverwogen haalbaarheidsanalyse is ingericht. Dit blijkt onder andere uit specifieke aandachtspunten die in de haalbaarheidsanalyse zijn verwerkt.
 - Afslag in grondopbrengsten voor de vuilstort
 - VTU kosten uit de plankostenscan gefilterd
 - Extra waterberging opgenomen ten laste van uitgeefbaar gebied
 - Dit blijkt echter ook uit de gedegen onderbouwingen die bij diverse onderdelen zijn toegevoegd.
 - Civieltechnische kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken
 - Waarderingen van een tweetal externe bureaus voor de aangehouden grondopbrengsten
 - Digitaal opgemeten ruimtegebruik
 - Behoefteraming
 - Grootste aandachtspunten zijn daarmee wat ons betreft de onderstaande
 - Verwerking van bovenwijkse kosten aan de kostenkant
 - Meer behoudende fasering doorvoeren
 - Rekening houden met de gevoeligheid van het resultaat