



gemeente **Oosterhout**

**Meerjaren
Perspectief
Grondexploitatie
2024**

.....	2
Samenvatting.....	3
1.1 Algemene informatie.....	4
1.2 Geactualiseerde grondexploitaties september 2024.....	6
1.3 Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023.....	7
1.4 Stikstof-problematiek in Oosterhout.....	8
1.5 Gevolgen PFAS-problematiek.....	8
1.6 Vennootschapsbelasting (Vpb).....	9
1.7 Toepassing parameters bij grondexploitaties.....	9
2. Informatie per grondexploitatie.....	13
2.1 Santrijng gebied.....	14
2.2 Arendsplein.....	17
2.3 Slotjes Midden.....	19
2.4 Bloemenhof 2 (Bunthoef).....	22
2.5 Zwaai kom.....	24
2.6 Ruiterspoor Den Hout.....	27
2.7 de Contreie.....	30
2.8 Everdenberg Oost.....	32
3. Risico's.....	35
3.1 Bepaling risico's.....	35
3.2 Risicomanagement.....	37
3.3 Weerstandsvormogen.....	39

Samenvatting

Zoals inmiddels gebruikelijk wordt in dit Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) een actueel inzicht gegeven in de stand van zaken van de binnen de gemeente Oosterhout geopende grondexploitaties.

De kern van het opstellen van een MPG is om snel inzicht te krijgen in de risico's van alle grondexploitaties binnen een gemeente en om snel een indruk te krijgen van de financiële buffer die binnen dit onderdeel grondexploitaties aanwezig is. Dit MPG beperkt zich met name tot de financiële risico's binnen de grondexploitaties.

Een belangrijk onderdeel van het risicomanagement is het zorg dragen voor voldoende weerstandsvermogen binnen de functie grondexploitaties.

Het weerstandsvermogen is de relatie tussen de **aanwezige** weerstandscapaciteit (reserves) en de **vereiste** weerstandscapaciteit (dekking verliezen & risico's).

Los van de basis, waarvan risicobepaling en -beheersing en weerstandscapaciteit de essentie zijn, kan additionele informatie worden toegevoegd, bijv. als gevolg van andere economische omstandigheden.

Er zijn 8 geopende grondexploitaties, formeel bouwgrond in exploitaties (BIE). Om de vereiste weerstandscapaciteit te bepalen is gekeken naar de exploitaties in totaliteit.

Op dit moment (september 2024) bedraagt de hoogte van de aanwezige weerstandscapaciteit:

Aanwezige weerstandscapaciteit	Bedragen 1-9-2024
Algemene Reserve Grondexploitaties	13.870
TOTAAL	13.870

Daarmee komt de beschikbare weerstandscapaciteit uit op € 13,8 miljoen.

De benodigde weerstandscapaciteit is te zien als een optelsom van de gekwantificeerde risico's per project

Benodigde weerstandscapaciteit	Bedragen 1-9-2024
IFLO-methode	2.570
Risicokaartmethode	170
TOTAAL	2.740

De weerstandsratio; dit is de verhouding tussen de beschikbare reservecapaciteit (€ 13,87 miljoen) en de relevante risico's, bedraagt 5,06.

Confrontatie benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit	Bedragen 1-9-2024
Beschikbare weerstandscapaciteit	13.870
Benodigde weerstandscapaciteit	2.740
Weerstandsratio	5,06

Bij een weerstandsratio hoger dan 1, dus bij meer aanwezig weerstandscapaciteit dan vereist, is sprake van een gezonde financiële situatie.

Zoals uit de grafische weergave van de risicokaart (in paragraaf 3.2) blijkt zijn de grootste risico's binnen het project Everdenberg Oost. Daarom is hier in paragraaf 3.1 uitgebreid aandacht aan besteed, aan zowel de grootste risico's als aan de beheersing maatregelen.

1. Ontwikkelingen grondexploitaties

1.1 Algemene informatie

Zowel bij de begroting als bij de jaarrekening wordt een stand van het totaal van de grondexploitaties opgenomen in de verplichte paragraaf grondbeleid. Naast de stand per 31 december van een boekjaar - waarbij een belangrijk onderdeel de gemaakte kosten en baten binnen het betreffende jaar betreft- wordt ook een totaalbeeld van de grondexploitaties gegeven.

Daarnaast hebben we er binnen de gemeente Oosterhout voor gekozen de stand per 1 september in beeld te brengen en dit als onderdeel van de concernrapportage te integreren, het zogenaamde MPG (Meerjaren Perspectief Grondexploitaties), en deze datum is ook het ijkpunt.

Hierdoor is het MPG een geschikt document om een financiële vooruitblik voor de lange termijn te publiceren. Daarbij moeten ook de verwachte risico's van de grondexploitaties aan bod komen en moet worden aangegeven hoeveel weerstandscapaciteit nodig is om eventuele tekorten te kunnen opvangen.

Tenslotte wordt hierin ook de in 2025 te hanteren variabele indexen en renten vastgelegd.

Hoofddoel van het MPG blijft dat deze informatie ons als organisatie en bestuur een totaalbeeld geeft omtrent de stand van zaken van grondexploitaties. Verder beogen we hiermee ook om voor derden (bijv. bij een accountcontrole) in een samenhangend geheel de financiële stand binnen één oogopslag zichtbaar te maken.

Per 1 september 2024 zijn de volgende 8 exploitaties geopend, waarvan 6 voor woningbouw projecten en een voor bedrijventerrein:

Santrijng gebied
Arendsplein
Slotjes-Midden
Bloemenhof 2 (Bunthoef)
Zwaaikom
Den Hout nabij Ruiterspoor
De Contreie
Bedrijventerrein Everdenberg Oost

In 2024 zijn er twee nieuwe grondexploitaties door de raad vastgesteld/geopend, te weten Bloemenhof en Den Hout nabij. Een belangrijke reden voor het beperkt aantal grondexploitaties is dat de gemeente ervoor gekozen heeft bij nieuwe projecten in beginsel tot op heden faciliterend grondbeleid toe te passen (conform vastgestelde nota grondbeleid), indien er geen, of zeer beperkt, gemeentegronden bij betrokken zijn. Het voornemen is om ook meer actief grondbeleid toe te passen. Daarnaast is, mede door de verruiming van de mogelijkheden om kosten te verhalen bij particuliere ontwikkelingen (zie nota kostenverhaal) de rol van de gemeente binnen een project vaak beperkt tot haar publiekrechtelijke taak, zoals het vaststellen van een omgevingsplan. Er zijn ook projecten waarbij er sprake is van een combinatie van gemeentelijke en particuliere eigendommen. In die gevallen zal de toekomstige invulling van het gebied bepalend zijn voor de (voorgeschreven) keuze om een grondexploitatie te openen of niet. Een voorbeeld hiervan is het project Arendsplein.

Op dit moment is de inschatting dat er nog meerdere grondexploitaties worden geopend zoals voor de projecten Lievenshove, Arkendonk en Slotjesveld etc. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat in een grondexploitatie geen bouwkosten voor gebouwen opgenomen mogen worden, dus voor bijvoorbeeld het activiteitencentra bij Arkendonk zal separaat krediet gevoteerd moeten worden.

Van de geopende grondexploitaties is in dit MPG de voortgang per project opgenomen alsmede een financieel totaalbeeld per grondexploitatie (zie hoofdstuk 2).

Daarnaast is er een totaaloverzicht opgenomen van bovenstaande grondexploitaties (zie 1.2) en als bijlage is een overzicht opgenomen van de toekomstige inkomsten en uitgaven van deze exploitaties.

Uiteraard is dit gebaseerd op de laatst bekende actualisatie. Naast de actualisatie van de begrote kosten en inkomsten is ook de planning van de realisatie van deze kosten en baten een lastig punt. Dit mede omdat de afnamen van bijvoorbeeld gronden voor woningbouw afhankelijk is van het verstrekken van een omgevingsvergunning én van het percentage van verkoop van de te realiseren woningen.

Al deze plannen zijn bouwgronden in exploitatie (BIE). Hierbij is sprake van een (door de Raad) vastgestelde grondexploitatie en is de ontwikkeling van de gronden daadwerkelijk gestart.

Voor de actualisaties van 2024 van de grondexploitaties zijn zowel de calculaties en contracten van belang als de aangeleverde informatie van de projectmanagers. Immers zij zijn het best op de hoogte van de laatste stand van zaken en de wijzigingen in bijv. inrichting en planning.

De grondexploitatiebegrotingen zijn opgesteld met toepassing van de zogenaamde eindwaarde methode. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en inflatie gedurende de looptijd van het project. Dit geldt zowel voor rentekosten en renteopbrengsten als voor de toe te passen inflatiecorrectie met betrekking tot kosten en opbrengsten.

De invloed van rente, inflatie en fasering spelen een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Er wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het eind van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd.

Door in 2018 aangescherpte richtlijnen van de Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) moet er nu jaarlijks winst genomen worden op basis van de Percentage of Completion methode (POC methode). Dit houdt in dat er jaarlijks per project vastgesteld moet worden welk percentage van de kosten en van de opbrengsten is gerealiseerd en aan de hand daarvan wordt de te nemen winst bepaald. Deze winst wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG).

Teneinde de informatie zo volledig mogelijk te delen is ervoor gekozen om in paragraaf 1.3 informatie over de laatst geactualiseerde notitie van de BBV inzake grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 op te nemen, met name voor het onderdeel grondexploitaties.

1.2 Geactualiseerde grondexploitaties september 2024

MPG	MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES								
TOTAAL PROJECT FINANCIERING	SANTRIJN	ARENDSPLEIN	SLOTJES MIDDEN	BLOEMENHOF 2	ZWAAIKOM	nabij RUITERSPOORT	DE CONTRIE	EVERDENBERG OOST	TOTAAL
ALGEMEEN									
projectfase	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	
jaar vaststelling	2015	2023	2010	2024	2017	2024	2010	2015	
jaar afronding	2024	2026	2028	2026	2026	2028	2025	2028	
kostenindex	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	
opbrenstenindex	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
rekenrente	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	
kosten nominaal									
verwerving en inbreng	307	2.073	1.592	322	3.258	105	31.541	8.573	47.771
sloopkosten	220	500	0	180	155	36	361	0	1.452
bodemsanering	102	351	0	47	349	83	184	0	1.116
bouw rijpmaken	1.665	205	2.234	128	1.137	207	5.603	946	12.125
woonrijpmaken	1.799	1.053	5.654	390	2.297	201	7.565	0	18.959
plankosten	831	425	1.663	348	2.279	173	13.298	3.025	22.042
winstneming/storting Infra	0	0	0	0	0	0	432	0	432
overige kosten	801	128	222	0	1.392	65	11.335	1.175	15.118
onvoorzien	13	182	85	142	178	77	37	0	714
TOTALE KOSTEN	5.738	4.917	11.450	1.557	11.045	947	70.356	13.719	119.729
opbrengsten nominaal									
woningen	5.521	1.700	3.257	1.883	2.526	2.723	62.322	0	79.932
commerciële functies	0	0	0	0	0	0	0	11.694	11.694
overige functies	0	0	1.565	165	0	0	4.714	0	6.444
overige opbrengsten	298	308	1.244	47	4.184	0	3.338	2.616	12.035
subsidies	0	0	282	0	1.789	0	0	0	2.071
bijdragen reserves e.d.	90	1.900	4.700	0	2.270	0	0	0	8.960
TOTALE OPBRENGSTEN	5.909	3.908	11.048	2.095	10.769	2.723	70.374	14.310	121.136
resultaat									
kostenstijging	3	80	94	44	99	69	14	270	673
opbrengstenstijging	0	0	0	0	0	0	0	0	0
geïndexeerd saldo	168	-1.089	-496	494	-375	1.707	4	321	734
rente	-5	78	-3	-42	44	-51	40	936	997
EINDWAARDE	173	-1.167	-493	536	-419	1.758	-36	-615	-263
boekw aarden tot 1-1									
boekw aarde kosten	5.464	2.918	9.677	0	8.202	0	69.564	12.292	108.117
boekw aarde opbrengsten	5.909	2.008	9.677	0	8.202	0	68.914	152	94.862

1.3 Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023

In december 2023 heeft de commissie BBV een actualisatie van de notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken opgesteld. Het is een actualisatie van de notitie grondbeleid uit 2019 en deze actualisatie werd noodzakelijk geacht door de invoering van de Omgevingswet (OW).

Hierdoor zijn alle wijzigingen die met de OW te maken hebben per 1 januari 2024 van toepassing geworden en de overige wijzigingen treden in werking met ingang van het begrotingsjaar 2025. Toepassing met ingang van de jaarrekening 2024 is mogelijk maar niet verplicht.

Richtlijnen van de commissie BBV aan gemeenten (en andere decentrale overheden) zijn een belangrijk instrument van de commissie BBV om de eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV te bevorderen, zoals artikel 75 BBV verlangt. De richtlijnen van de commissie BBV worden – in navolging van de richtlijnen van de Raad voor de jaarverslaglegging – onderverdeeld naar stellige uitspraken en aanbevelingen. De betekenis van beide categorieën kan voor de praktijk van de begrotingscyclus inclusief jaarverslaggeving verschillen.

Met stellige uitspraken geeft de commissie BBV een interpretatie van de regelgeving die leidend is. Dit betekent dat verwacht wordt dat stellige uitspraken worden gevolgd en indien een gemeente toch een afwijkende interpretatie kiest (de gemeente is van oordeel dat in haar specifieke omstandigheden een andere lijn beter past en ook 'BBV-proof' is), zij dit expliciet moet motiveren en kenbaar moet maken bij de begroting en jaarstukken. Bij aanbevelingen gaat het om uitspraken die 'steun en richting geven aan de praktijk'. De commissie BBV spoort gemeenten aan om deze aanbevelingen te volgen, omdat dat naar haar oordeel bijdraagt aan het inzicht in de financiële positie (transparantie). De richtlijnen die de commissie BBV in de betreffende notitie heeft geformuleerd zijn daarin opgenomen.

In de betreffende notitie wordt gewerkt met een vierdeling: allereerst wordt het grondbeleid in het algemeen (deel A) nader belicht, gevolgd door de actieve grondexploitaties (deel B), faciliterende grondbeleid (deel C) en de bijlagen (deel D). Voor de leesbaarheid van de tekst wordt in de rest van deze notitie alleen nog gesproken over gemeente en gemeentelijke organen, zoals de raad.

Alhoewel het onpraktisch is hier de inhoud van de gehele notitie op te nemen (het betreft inclusief bijlagen een notitie van 118 pagina's) zijn als bijlage de stellige uitspraken opgenomen.

Grondbeleid

Er moet jaarlijks een herziening van de grondexploitatie plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld.

Actieve grondexploitatie

1.4 Stikstof-problematiek in Oosterhout

In de Oosterhoutse situatie zien we in de praktijk dat de in ontwikkeling zijnde plannen (vooral woningbouw) in Oosterhout tot nu toe, op de bij u bekende schaal, niet direct worden belemmerd door stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied, anders dan soms een verlengde procedures of maatwerk.

Voor bedrijven ontvangen we meer signalen dat stikstofdepositie een probleem is indien een bedrijf wil veranderen of uitbreiden. Dat komt vooral door de jurisrudentie en omdat extern salderen niet meer mogelijk is, waardoor een toename van stikstofdepositie vanwege een wijziging van activiteiten op een perceel niet of niet volledig kan worden vergund. Dat doet zich dat vooral voor indien er geen bestaande natuurvergunning aanwezig is én de activiteiten ná 11.10.1996 zijn gestart óf na die datum geheel of gedeeltelijk zijn vervallen of feitelijk niet meer aanwezig zijn.

Bij de toets aan de Wet natuurbescherming (oud recht, soms nog van toepassing) dan wel of sprake is van een Natura 2000-activiteit (nieuw recht) moeten namelijk ook alle bestaande activiteiten worden betrokken.

Verder is de problematiek van de (ca. 3000) PAS-melders (in Nederland) nog niet opgelost door het Rijk. Dat zijn bedrijven die voor 29.5.2019 (legaal) op basis van de toenmalige Wet natuurbescherming een melding stikstofdepositie bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben gedaan. De melding heeft door de stikstofuitspraak van 2019 juridisch geen waarde meer. Deze gevallen komen in Oosterhout ook voor bij enkele veehouderijen en in de industrie

Er zijn helaas geen oplossingen via nieuwe wetgeving te verwachten voor eind 2024.

Evenals voorgaande jaren zal de gemeente scherp aan de wind blijven varen, de ontwikkelingen nauwgezet blijven volgen en waar mogelijk burgers en bedrijven bijstaan.

1.5 Gevolgen PFAS-problematiek

PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Vanwege hun water- en olieafstotende eigenschappen zijn deze stoffen veelvuldig toegepast in diverse producten, vooral in huishoudelijke en industriële toepassingen. Door de jaren heen zijn PFAS, onder andere door emissies vanuit fabrieken, diffuus in het milieu terechtgekomen. Daarnaast zijn er specifieke bronlocaties, zoals plekken waar branden zijn geblust met PFAS-houdend blusschuim.

In 2019 leidde een rapport over de schadelijkheid van PFAS en de aanwezigheid ervan in de bodem tot stagnatie van het grondverzet in Nederland. Dit bracht veel projecten tot stilstand. Om grondverzet in projecten binnen Oosterhout weer mogelijk te maken, werd in 2020 een bodemkwaliteitskaart opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld.

Hoe staat het er nu voor?

Inmiddels is er meer duidelijkheid over de normen en het hergebruik van grond met PFAS. Binnen de (lage) normen van het handelingskader is het afzetten van PFAS-houdende grond op de markt weer mogelijk tegen concurrerende prijzen. Bij bodemonderzoeken is PFAS nu een standaard onderdeel van het onderzoek. De kosten voor extra analyses op PFAS zijn enigszins gedaald dankzij een nieuwe aanbesteding voor bodemonderzoeken in 2023.

Vanwege het wijdverbreide gebruik van PFAS in de industrie en consumentenproducten verloopt de inventarisatie van mogelijke bronlocaties moeizaam. Bovendien worden op verschillende locaties verhoogde concentraties PFAS aangetroffen zonder dat er een duidelijke bron kan worden aangewezen.

Het aantreffen van PFAS-verontreinigde grond en grondwater blijft een reëel risico binnen projecten. Door voorafgaand bodemonderzoek uit te voeren en het standaard stoffenpakket uit te breiden met PFAS-analyses, probeert men deze risico's al in de planningsfase inzichtelijk te maken.

Met de komst van de Omgevingswet zijn de bodemtaken van de provincie overgedragen aan de gemeenten. De gemeente Oosterhout is nu zelf het bevoegd gezag en zal binnen de wettelijke kaders eigen bodembeleid moeten vaststellen. Door middel van de Nota Bodembeheer is het bodembeleid binnen de gemeente Oosterhout en regio in september 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

1.6 Vennootschapsbelasting (Vpb)

Zoals bekend zijn vanaf 1 januari 2016 overheidsondernemingen Vpb-plichtig, hebben de gemeente en de belastingdienst een vaststellingsovereenkomst getekend waarin ook de fiscale openingsbalans van de grondexploitaties per 1 januari 2016 zijn opgenomen.

De eventueel verschuldigde Vpb wordt berekend voor heel de gemeente en dus voor heel het onderdeel grondexploitaties, en is niet aan een betreffend project toe te rekenen. Om die reden worden de feitelijke aanslagen ten laste gebracht van de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG).

Ook is eerder gemeld dat er per 2020 er een substantiële wijziging is geweest met name betreffende Everdenberg Oost, Waardoor de winstpotentie vanuit de grondexploitatie (Everdenberg Oost) is overgeheveld naar de opgerichte CV en vanaf dat jaar maakt de winstpotentie geen deel meer uit van de aangifte voor de grondexploitaties. Indien de uiteindelijke winst binnen de CV afwijkt van de nu afgerekende winstpotentie dan zal over de meerdere winst fiscaal afgerekend moeten worden, dus zonder verrekening van grondexploitaties. Dit is nu ook als aanvulling op de vaststellingsovereenkomst zo vastgelegd.

1.7 Toepassing parameters bij grondexploitaties

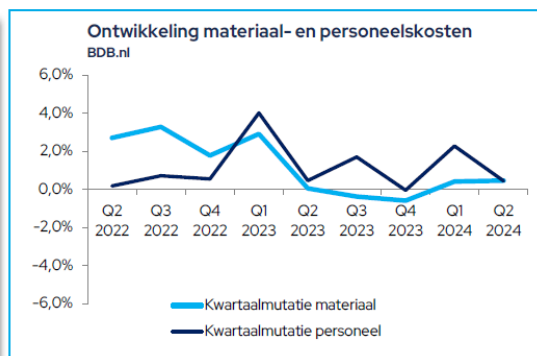
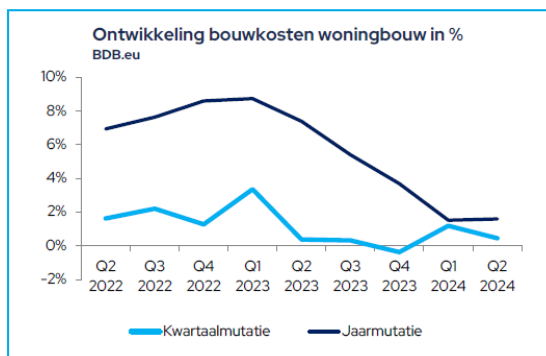
Stand van zaken ontwikkeling bouwkosten

Door diverse instanties wordt de markt op alle onderdelen zeer gedetailleerd gevolgd. Dit wordt vervolgens in periodieke overzichten opgenomen. Hieronder zijn de door Metafoor gepubliceerde gegevens (onder andere met data van bouwkostenkompas, BDB, Cobouw) opgenomen:

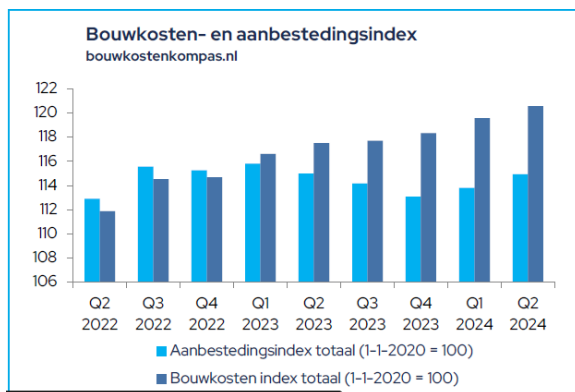
De stijging van de woningbouwkosten is ten opzicht van vorig jaar veel lager geworden. Op jaarbasis bedroeg de stijging 1,6% (BDB 2024). De stijgingen zijn met name zichtbaar bij de personeelskosten en materiaalprijzen. Geconstateerd is dat de prijzen voor bouwmaterialen kwartaal op kwartaal een wisselend patroon vertonen door met name cement beton en bakstenen (BBN 2024). De stijging in personeelskosten is met name het gevolg van de CAO die per januari in werking is getreden, waarbij op meerder momenten een verhoging van de salarissen is bedongen.

Inmiddels is de lagere stijging/ stabilisatie van de prijzen zichtbaar. Dit wordt veroorzaakt door het stilvallen van bouwprojecten. Dit resulteert in minder vraag naar materialen waardoor deze prijzen stabiliseren of zelfs dalen. Ook feitelijk is dit merkbaar door de veel lagere aantallen woningen die in Nederland opgeleverd worden.

Onderstaand zijn de laatst bekende cijfers grafisch weergegeven.

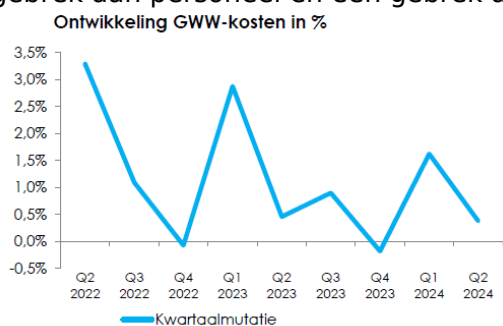


Naast de woningbouwkostenindex is er ook een aanbestedingsindex en deze maakt inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers vragen voor de bouw van woningen als gevolg van de marktvraag. Hiervan is op jaarbasis sprake van een lichte daling van 0,1%, een verdere daling vergeleken met het jaar ervoor.



Voor grondexploitatie zijn name de kostenontwikkelingen grond-weg- en waterbouw (GWW) van belang.

Deze index (GWW) die door de BDB wordt gepubliceerd laat een zeer beperkte stijging op jaarbasis zien van 0,7%. Deze stijging is lager dan het langlopende jaargemiddelde dat rond de 2,5% zit. Op dit moment is de kostenontwikkeling binnen GWW aan het stabiliseren. Ook de gemiddelde werkvoorraad in de GWW sector is inmiddels aan het afnemen, onder andere door het stilzetten van grote GWW projecten door de overheid o.a. in verband met de stikstofproblematiek. Aannemers geven ook aan belemmeringen te ondervinden bij de bouw door gebrek aan personeel en een gebrek aan orders.



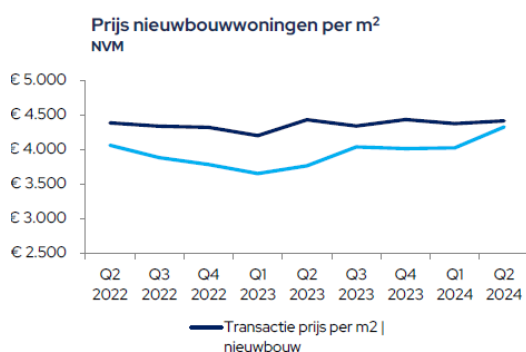
Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de stijgingen veel minder sterk zijn dan in de voorgaande jaren. Ook de aanbestedingsindex ligt al sinds medio 2023 lager dan de bouwkostenindex. Diverse organisaties geven een prognose af van de te verwachten inflatiestijging voor komende jaren zoals het CPB dat in 2024 een inflatie van 2,9% verwacht en van 2,8% in 2025. De Nederlandse Bank heeft de

inschatting dat de inflatie in 2024 daalt naar 2,8% en vervolgens verder omlaag gaat tot iets onder de 2% in 2026. Hier is ook het beleid van de centrale bank op gericht.

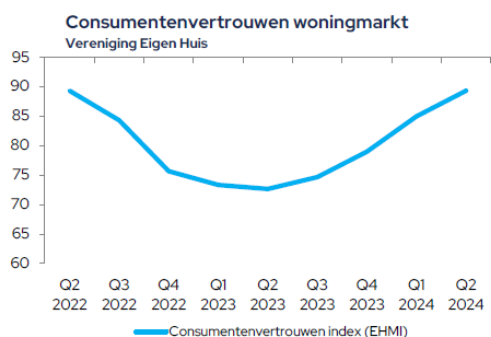
Alle informatie samengevoegd en gewogen wordt voorgesteld voor 2024 en de volgende jaren een percentage van 2,5% voor de verdere looptijd van de grondexploitatie aan te houden.

Stand van zaken ontwikkeling opbrengsten

De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen is in het 2^e kwartaal van dit jaar gestegen naar tot € 479.000,-- (was 2^e kwartaal 2023 € 468.000). Het aanbod van nieuwe woningen daalt al enkele jaren; in 2022 werden bijna 75.000 woningen opgeleverd, en in 2023 ruim 73.000. Voor 2024 is de verwachting dat dit in totaal op ca. 65.000 zal uitkomen en in 2025 weer zal stijgen naar ca.70.000 (ING research). Duidelijk is dat het aanbod zwaar achterblijft op de vraag.



Ook het consumentenvertrouwen in de woningmarkt is weer stevig stijgend, zo is te concluderen uit onderstaande tabel, opgesteld door Vereniging eigen Huis.



Deze componenten leiden ertoe de vrij op naam prijs tijdens de looptijd van diverse grondexploitatie hoger zijn worden dan oorspronkelijk gedacht, wat er weer voor zorgde dat de opbrengsten van de verkoop van grond ten behoeve van projectenbouw stegen. Immers de verkoopprijs van de grond wordt voor deze woningen bepaald op basis van de zgn. grondquote, zijnde een percentage van de vrij op naam prijs. Voor deze actualisatie is de basis voor het programma van de projectenbouw niet aangepast, omdat de opbrengst “meebeweegt” met de vrij op naam prijs. Daarnaast kunnen we constateren dat voor de grondexploitatie Santrijn, Slotjes Midden de uitgaven afgerond zijn en voor de Contreie zijn alleen nog enkele percelen via projectenbouw (dus grondquote) uit te geven. Binnen het project Zwaikom zijn de uitgifte prijzen al contractueel vastgelegd. Derhalve kan voor deze genoemde grondexploitatie gesteld worden dat een indexatie niet meer relevant is. Er is dan bij deze actualisatie ook geen indexatie voor opbrengsten opgenomen. Dit is in tabel van paragraaf 1.2 ook zo aangegeven.

Ook de markt voor bedrijfsruimte kende een hogere opname ten opzichte van een jaar daarvoor, en wel 20% (vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Dit is het

hoogste opnamevolume sinds eind 2022. Wel daalde het aantal transacties in het 2^e kwartaal ten opzichte van 1^e kwartaal. Opvallend is dat met name de afzet van grotere objecten boven de 2.000 m². Ook de opname van logistiek vastgoed neemt toe, inclusief enkele zeer grote objecten van meer dan 10.000 m². De vraag naar bedrijfsruimten tot 1.000m² is daarentegen minder. Opvallend is dat de opnamecijfers met name voor Noord-Brabant, Limburg en Gelderland positief zijn. In andere provincies in het beeld wisselend.

Dit kan dus ook gelden voor het plan Everdenberg Oost. Nog steeds is met name vanuit gevestigde ondernemers hier vraag naar een nieuwe locatie ter uitbreiding of vervanging, alhoewel hier enkele andere vertragende factoren zijn opgetreden (zie toelichting in paragraaf 3.2). Het moment van afzet, bepaald door de snelheid van de afzet van de kavels, zal doorslaggevend zijn voor de feitelijke verkoopprijs.

Stand van zaken ontwikkeling rentekosten

Los van de kortlopende en langlopende rente op de markt gold binnen de functie grondexploitatie vanaf 2016 een dwingend voorschrift van het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De vanaf dat moment geldende beleidsregels van de BBV rondom grondexploitaties hielden in dat gemeenten geen rente over eigen vermogen meer mochten toerekenen aan de grondexploitaties, dus alleen het percentage dat de gemeente conform de BBV richtlijn aan vreemd vermogen toe mocht kennen.

Inmiddels is er een nieuwe stellige uitspraak door de commissie geformuleerd en wel:

Indien er geen sprake is van projectfinanciering van de grondexploitatie dient de omslagrente conform de notitie rente van de commissie BBV te worden berekend. Voor de renteformule resulteerde dat in een vereenvoudiging, te weten voor de rentetoe-rekening aan grondexploitaties dient gebruik te worden gemaakt van de reguliere omslag-rente of de specifieke rente van de projectfinanciering indien daar sprake van is. Bij de omslagrente volgens de notitie Rente behoren rentelasten over het eigen vermogen tot de mogelijkheid. Als rente over het eigen vermogen wordt toegepast is deze gemaximeerd tot het gemiddelde rentepercentage over het rentedragend vreemd vermogen.

Effect wijziging parameters bij grondexploitaties

Zoals uit bovenstaande blijkt wordt voorgesteld de grondexploitatie voor wat betreft de kosten- indexering aan te passen in 2025 en verder 2,5%. Door de recente wereldwijde ontwikkelingen en de effecten die dit (vooralsnog) op de (wereld)economie heeft, en door de feitelijke constatering (huidige aanbestedingen) is een zo nauwkeurig mogelijke toepassing van indexatieprognose gewenst.

Voor de financiële stand van zaken van deze rapportage is voor de kostenindex met bovenstaande cijfers verwerkt.

Op dit moment wordt als eindwaarde bij de grondexploitaties een tekort van (gesaldeerd) bijna 2 miljoen verwacht. Dit is onder andere ontstaan door stijgende kosten en deels door wijziging van looptijd. Voor een deel hiervan zijn al eerder voorzieningen getroffen te weten:

Voorziening Zwaaiikom € 2.050

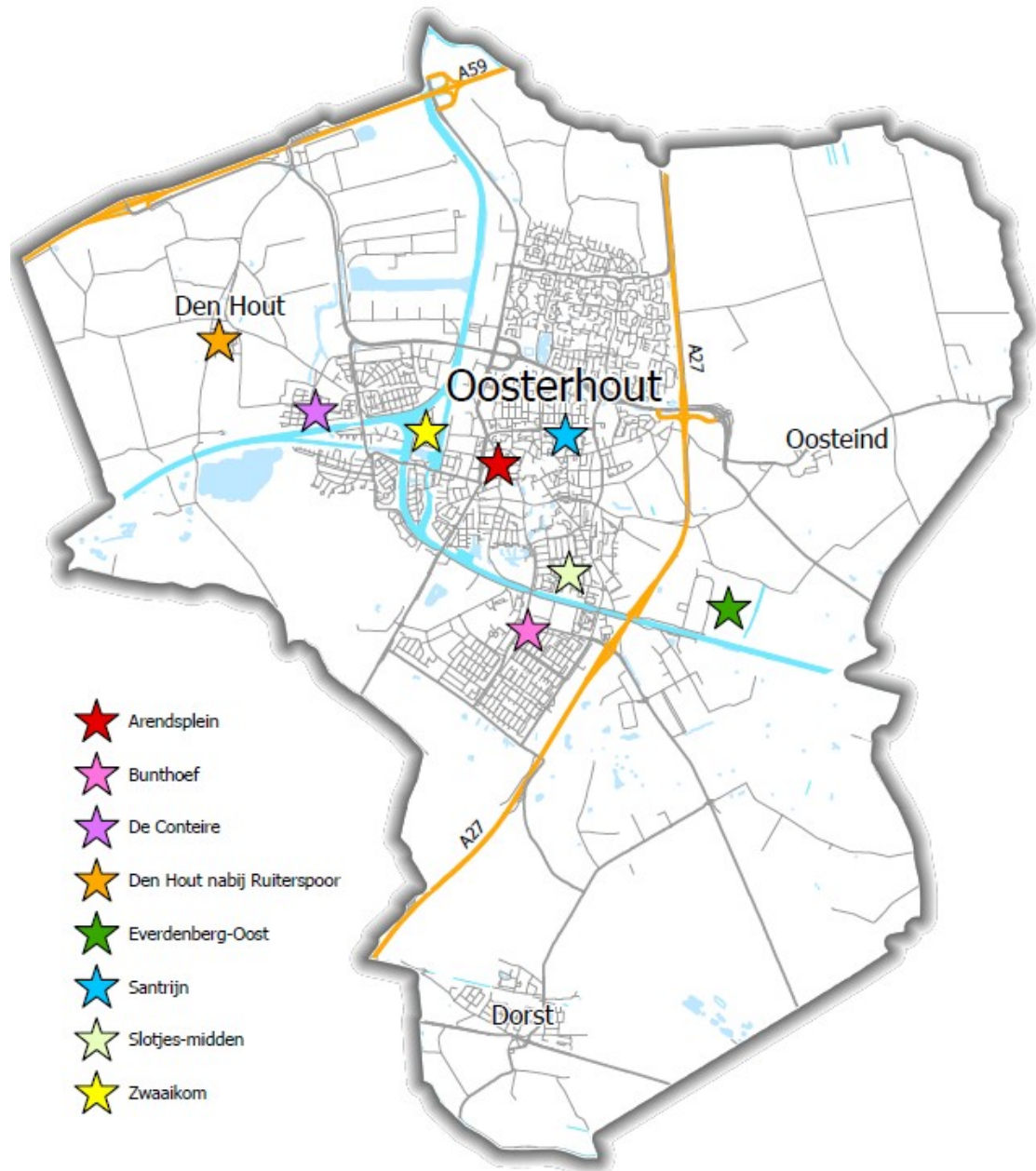
Voorziening Slotjes Midden € 550

Voorziening Arendsplein € 1.200

Bij actualisatie ten behoeve van de jaarrekening zal mogelijk de voorzieningen bijgesteld moeten worden. Deze bijstelling van de voorziening zal dan ten laste/ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties worden gebracht. Deze reserve is immers onder andere voor de opvang van niet voorziene risico's binnen de grondexploitaties.

2. Informatie per grondexploitatie

GRONDEXPLOITATIES OOSTERHOUT



2.1 Santrijngebied

Het project Santrijn gaat over het gebied dat zich bevindt tussen de Strijenstraat en de Torenstraat. De oppervlakte is zo'n 35.250m² waarvan 10.385m² openbare ruimte.

Inmiddels zijn bijna alle onderdelen van de herontwikkeling afgerond.



Overzichtskartaal Santrijnpark



Het deels heringericht Santrijnpark

Openbaar gebied.

Met name dit onderdeel is relevant voor de investeringen vanuit de vastgestelde grondexploitatie. De uitgifte van de gronden voor woningen is als inkomsten opgenomen in de grondexploitatie. Het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied vindt gedurende het gehele project, aansluitend op de hiervoor genoemde deelplannen, plaats.

Het openbaar gebied is opgedeeld in verschillende gebieden. De Torenstraat, Torenplein, Basiliëkplein, Basiliëkstraat en de Valkenstraat zijn heringericht. In 2020 is het eerste deel van het Santrijnpark gereed en het tweede deel (rondom de appartementen) is deels in 2023 en deels in 2024 afgerond. Alhoewel bij de start van dit project ook de herinrichting van het Waterlooplein is opgenomen, is nu besloten dit niet meer nu binnen de grondexploitatie op te pakken, gezien het feit dat er voor de overige uitgevoerde werkzaamheden meer geld benodigd was, waardoor er binnen de grondexploitatie niet meer voldoende budget beschikbaar is voor dit deelproject. Het positieve resultaat van deze grondexploitatie zal gestort worden in de ARG. Het Waterlooplein zal heroverwogen worden in kader van de meerjarenplanning openbare ruimte.

PROJECTINFORMATIE SANTRIJNGEBIED			
<i>september-24</i>			
<i>bedragen x €1.000</i>			
Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	307	307	0
Sloopkosten	220	220	0
Bodemsanering	102	102	0
Bouw- en woonrijp	3.464	3.258	206
Overige kosten	1.633	1.578	55
Onvoorzien	13	0	13
Storting in groenfonds	0	0	0
Totale kosten	5.739	5.465	274
Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	0	0	0
Verkoop aan ontwikkelaars	5.521	5.521	0
Overige opbrengsten	388	388	0
Totale opbrengsten	5.909	5.909	0
BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN			
Door afsluiting van de grondexploitatie per 31 december 2024 is er geen risicoberekening meer opgenomen			

2.2 Arendsplein

De herontwikkeling van het Arendsplein (bankenlocatie) is volop in uitvoering. Het bestemmingsplan is 23 november 2021 vastgesteld en zonder beroep bij de Raad van State onherroepelijk geworden.

Het gebouw op de voormalige ABN AMRO-locatie was als eerste gereed en is inmiddels ook feestelijk geopend en de 9 appartementen in de middeldure huur en 30 appartementen in de dure huur zijn in gebruik genomen.

De oplevering van het gebouw op de voormalige RABO-locatie is voorzien in het laatste kwartaal van 2024. Hier komen 4 middeldure koopappartementen en 34 dure koopappartementen. Bij deze oplevering zal ook een nieuwe weg aangelegd; de Verlengde Gasstraat, die aan de westkant van het appartementengebouw komt te liggen.

Inmiddels wordt er ook gebouwd op de locatie van Arendshof 2; hier komen 68 appartementen, waarvan 52 sociale huur en 16 middeldure huur. De verwachte oplevering is in het derde kwartaal van 2025.



Het openbaar gebied van deze locatie komt er volledig anders uit te zien dan nu. Er komt zo weinig mogelijk verharding en zoveel mogelijk groen, inclusief wadi's. De uitwerking van hiervan is groener en natuurlijker van vorm dan in het stedenbouwkundig plan.

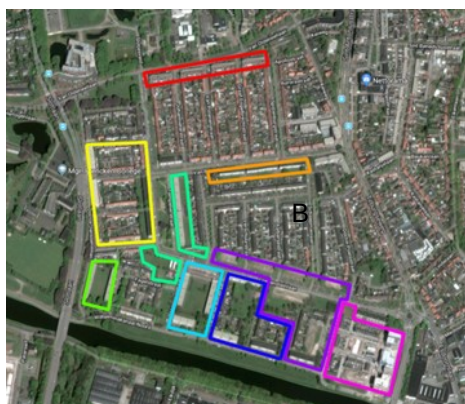


Het openbaar gebied zal na afronding van ieder gebouw al zoveel mogelijk plaatsvinden, maar de algehele afronding kan pas circa drie maanden zijn nadat het gebouw laatste gebouw wordt opgeleverd, dus medio vierde kwartaal 2025.

PROJECTINFORMATIE ARENDSPLEIN			
september-24			
bedragen x €1.000			
Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	2.073	2.073	0
Sloopkosten	500	387	113
Bodemsanering	351	7	344
Bouw- en woonrijp	1.258	228	1.030
Overige kosten	553	224	329
Onvoorzien	182	0	182
Totale kosten	4.917	2.919	1.998
Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	1.700	1.700	0
bijdragen van ontwikkelaars	242	242	0
Bijdrage vanuit reserves of voorzieningen	1.900	0	1.900
Overige opbrengsten	66	66	0
Totale opbrengsten	3.908	2.008	1.900
BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN			
Volgens IFLO methode			
10% van boekwaarde	10%	911	91,1
10% van nog te maken kosten	10%	1.998	199,8
Theoretisch			290,9
Volgens risicokaart			
mutatie doorgerekend tot einde looptijd			
	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
kostenstijging 2% hoger	66	20%	13,2
kostenstijging 4% hoger	133	10%	13,3
Theoretisch gewenste buffer			26,5
* voor deze kostenstijgingen zijn de kansen in alle projecten gelijk			

2.3 Slotjes Midden

De herstructurering van de na-oorlogse wijk Slotjes Midden wordt globaal begrensd door het Wilhelminakanaal, Tilburgseweg, van Oldeneellaan en Slotlaan.



Alle woningen en appartementen zijn inmiddels gesloopt. Er worden nieuwe woningen gebouwd en het openbaar gebied wordt heringericht en gerevitaliseerd. Met de herstructurering, waarbij gemeente en woningbouwcorporatie Thuisvester nauw samenwerken, wordt de toekomstwaarde van het gebied veiliggesteld. Het resultaat is inmiddels op vele locaties in het plangebied te zien.



106 huurappartementen Wilhelminakanaal



Woningen met speelvoorzieningen Heinsiusstraat

Het eerste appartementencomplex aan het Wilhelminakanaal Noord, en aangrenzende straten zijn opgeleverd en het openbaar gebied is woonrijp gemaakt.

In het laatste deelplan 7 aan de Van Oldenbarneveltstraat en de Dr. Janssenslaan zijn de appartementen gesloopt. De nieuwbouw van 90 huurappartementen en 8 grondgebonden woningen hebben vertraging opgelopen. Verslechterde marktomstandigheden en ontbinding van contracten tussen ontwikkelende partijen zijn de oorzaak van deze vertraging. De start van de bouw staat nu gepland in het 3^e kwartaal van 2025.



Voor de herinrichting van de Kanaalzone is in juni 2022 het participatietraject opgestart. Via verschillende kanalen hebben we ideeën opgehaald bij de bewoners. Van de ingediende ideeën is een selectie gemaakt en deze zijn verwerkt in een voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp is in november 2023 ter inzage gelegd tijdens een bewonersbijeenkomst. Het was een positieve bijeenkomst met een hoge opkomst. De opmerkingen op het voorlopig ontwerp zijn verwerkt en daarmee is het definitieve ontwerp gereed.

Er worden 5 afgebakende gebieden ingericht met bewoners-initiatieven. Het gaat hier om de thema's beweegtuin, moes- en pluktuin, jeu-de-boules-baan en een hondenspeelveld.

De uitvoering van de herinrichting Kanaalzone staat gepland in december 2024, gelijktijdig met de aanleg van de snelfietsroute. We verwachten de heringerichte Kanaalzone in het voorjaar van 2025 op te leveren.



Participatiebijeenkomsten Kanaalzone

PROJECTINFORMATIE SLOTJES MIDDEN			
september-24			
bedragen x €1.000			
Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	1.592	1.592	0
Sloopkosten	0	0	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouw- en woonrijp	7.888	6.440	1.448
Overige kosten	1.886	1.645	241
Onvoorzien	84	0	84
Totale kosten	11.450	9.677	1.773
Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	635	635	0
bijdragen van ontwikkelaars	4.864	4.910	-46
Ontvangen subsidies	282	282	0
Bijdrage vanuit reserves of voorzieningen	4.700	3.375	1.325
Overige opbrengsten	521	475	46
Totale opbrengsten	11.002	9.677	1.325
BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN			
Volgens IFLO methode			
10% van boekwaarde	10%	0	0
10% van nog te maken kosten	10%	1.773	177,3
Theoretisch			177,3
Volgens risicokaart			
mutatie doorgerekend tot einde looptijd			
	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
kostenstijging 2% hoger	81	20%	16,2
kostenstijging 4% hoger	165	10%	16,5
Theoretisch gewenste buffer			32,7
* voor deze kostenstijgingen zijn de kansen in alle projecten gelijk			

2.4 Bloemenhof 2 (Bunthoef)

Thuisvester en de gemeente hebben een plan ontwikkeld voor de locatie Bunthoef op de hoek van de Burgemeester Holtropaan en de Europaweg. Het huidige activiteitencentrum is oud en de noodzaak tot vernieuwing is groot. In deze nieuwbouw worden een nieuw activiteitencentrum en 75 sociale huurwoningen door Thuisvester gerealiseerd. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk.



nieuwbouw

Impressie van de te realiseren

Met deze herontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de ambities in de Toekomstvisie Oosterhout 2030, aan de woningbouwopgave en aan de versterking en verbetering van de wijk Oosterheide.

Eind 2024 wordt de grondverkoop aan Thuisvester afgerond, waarna de sloop van het huidige gebouw wordt uitgevoerd en de bouw in 2025 kan starten. De oplevering staat gepland voor eind 2026.

Na oplevering koopt de gemeente het activiteitencentrum terug van Thuisvester. Hiervoor is op 2 juli 2024 een krediet beschikbaar gesteld door de raad.



De werkzaamheden zijn gestart september 2024

PROJECTINFORMATIE BLOEMENHOF 2 (BUNTHOEF)			
september-24			
bedragen x €1.000			
Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	322	0	322
Sloopkosten	180	0	180
Bodemsanering	47	0	47
Bouw- en woonrijp	518	0	518
Overige kosten	348	0	348
Onvoorzien	142	0	142
Totale kosten	1.557	0	1.557
Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	2.048	0	2.048
Bijdrage vanuit reserves of voorzieningen	0	0	0
Overige opbrengsten	20	0	20
Totale opbrengsten	2.068	0	2.068
BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN			
Volgens IFLO methode			
10% van boekwaarde	10%	0	0
10% van nog te maken kosten	10%	1.557	155,7
Theoretisch			155,7
Volgens risicokaart			
mutatie doorgerekend tot einde looptijd			
	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
kostenstijging 2% hoger	37	20%	7,4
kostenstijging 4% hoger	74	10%	7,4
Theoretisch gewenste buffer			14,8
* voor deze kostenstijgingen zijn de kansen in alle projecten gelijk			

2.5 Zwaaiikom

Het project Zwaaiikom ligt midden in de stad Oosterhout. Het project Zwaaiikom bestaat uit diverse deelprojecten, namelijk Zwaaiikom Eiland en Zwaaiikom Vaste Wal (Laverie). In totaal worden circa 480 woningen en appartementen gebouwd. Ook wordt geïnvesteerd in het water, de haven en de buitenruimte om zo een impuls te geven aan de recreatie en het toerisme in Oosterhout.

Op 3 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Oosterhout het bestemmingsplan 'Zwaaiikom 2017' vastgesteld. Het bestemmingsplan is in september 2019 onherroepelijk geworden.



Het Eiland en de haven van Zwaaiikom

Op 3 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Oosterhout het bestemmingsplan 'Zwaaiikom 2017' vastgesteld. Het bestemmingsplan is in september 2019 onherroepelijk geworden.

Laverie (voormalige Twickelsterrein)

Een ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de bouw van 140 woningen in het plangebied 'De Laverie'. Alle woningen zijn inmiddels gebouwd en in 2024 zijn de laatste woningen opgeleverd. Ook is de inrichting van het openbaar gebied afgerond.



Afronding van De Laverie



Eiland

In het voorjaar van 2021 is gestart met de bouw van de eerste woningen. Sinds die start zijn in de jaren diverse woningen en appartementen opgeleverd. Hierbij is waar mogelijk ook de openbare ruimte al definitief ingericht. Naar verwachting zullen in 2025 de laatste woningen en appartementen worden opgeleverd.



bouwactiviteiten op het Eiland



De brug

In opdracht van de ontwikkelaar van Eiland Zwaaiikom is in samenwerking met de gemeente in 2023 een brug aangelegd die Zwaaiikom Eiland verbindt met de Laverie en de Koningsdijk. De brug is eind 2023 opgeleverd en in gebruik genomen.



De geopende brug

PROJECTINFORMATIE ZWAAIKOM			
september-24			
bedragen x €1.000			
Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	3.258	3.111	147
Sloopkosten	155	155	0
Bodemsanering	348	348	0
Bouw- en woonrijp	3.434	1.953	1.481
Overige kosten	3.671	2.634	1.037
Onvoorzien	178	0	178
Totale kosten	11.044	8.201	2.843
Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	0	0	0
Verkoop aan ontwikkelaars	2.527	2.527	0
bijdrage van ontwikkelaars	2.536	1.697	839
overige opbrengsten /subsidies	1.707	1.707	0
Bijdrage vanuit reserves of voorzieningen	4.000	2.270	1.730
Totale opbrengsten	10.770	8.201	2.569
BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN			
Volgens IFLO methode			
10% van boekwaarde	10%	0	0
10% van nog te maken kosten	10%	2.843	284,3
Theoretisch			284,3
Volgens risicokaart			
	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
kostenstijging 2% hoger	82	20%	16,4
kostenstijging 4% hoger	166	10%	16,6
Theoretisch gewenste buffer			33
* voor deze kostenstijgingen zijn de kansen in alle projecten gelijk			2.6

Ruiterspoor Den Hout

Naar aanleiding van een oproep vanuit de bevolking van Den Hout is het project voor de realisatie van een CPO-traject in Den Hout opgestart. Het doel is om 28 zelfbouwoningen te realiseren op het huidige hoofdveld van v.v. Irene. Na diverse omgevingsdialogen, overleg met het collectief dat dit graag tot stand wil brengen en enige andere overleggen is het stedenbouwkundig plan tot stand gekomen. De zogenaamde molenbiotoop en de status van beschermd stads- en dorpsgezicht zijn hierbij van doorslaggevend belang geweest. Er is nog gekeken of er een mogelijkheid was om bij de bestaande woningen aan Ruiterspoor een tuinitbreiding te realiseren, maar dat is niet gelukt. In het plan komen 28 woningen: 2 vrijstaande, 6 tweekappers, 12 rijwoningen in twee rijen van 6 en tenslotte een rij van 8 geschakelde woningen. De nieuwe woningen hebben kaveloppervlakten tussen de 128 m2 en 548 m2. De 12 rijwoningen (twee rijen

van 6) zullen middeldure koop zijn, de overige 16 woningen dure koop. De maximale bouwhoogte is 9 meter.



Eindinvulling van de locaties woningbouw en voetbalveld

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt het hoofdveld van vv Irene met de accommodatie verplaatst naar de zuidkant van Den Hout, bij het bestaande trainingsveld.

Hier komt de ontsluiting op Ruiterspoor, waarvoor de grens bebouwde kom nog wordt verplaatst en wordt de entree gevormd door een parkeerterrein met wadi en groen. Het nieuwe clubgebouw komt tussen de twee velden te liggen.

Het groen dat verloren gaat door de verplaatsing wordt ruimschoots gecompenseerd op deze locatie. De nieuwe accommodatie is in overleg met v.v. Irene tot stand gekomen. Er komen 6 kleedruimten, een kantine, een EHBO-kamer, ruimte voor de scheidsrechters, een vergaderkamer en opbergruimte e.d. Op verzoek van de bestaande woningen komt de opening van de kantine naar het terras en het hoofdveld aan de zuidkant, dit in verband met geluidsoverlast.

In verband met beroep tegen het bestemmingsplan loopt het project vertraging op. Naar verwachting kan vv Irene rond de zomer van 2026 verhuizen en kan daarna de beoogde woonwijk bouwrijp worden gemaakt.

PROJECTINFORMATIE DEN HOUT nabij RUITERSPOOR			
september-24			
bedragen x €1.000			
Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	105	0	105
Sloopkosten	36	0	36
Bodemsanering	83	0	83
Bouw- en woonrijp	408	0	408
Overige kosten	238	0	238
Onvoorzien	235	0	235
Totale kosten	1.105	0	1.105
Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	2.723	0	2.723
Bijdrage vanuit reserves of voorzieningen	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0
Totale opbrengsten	2.723	0	2.723
BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN			
Volgens IFLO methode			
10% van boekwaarde	10%	0	0
10% van nog te maken kosten	10%	1.105	110,5
Theoretisch			110,5
Volgens risicokaart			
mutatie doorgerekend tot einde looptijd			
	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
rente 1% hoger	60	20%	12
kostenstijging 2% hoger	122	10%	12,2
Theoretisch gewenste buffer			24,2
* voor deze kostenstijgingen zijn de kansen in alle projecten gelijk			

2.7 de Contreie

Aan de westkant van Oosterhout is de nieuwbouwwijk de Contreie bijna gereed. Met uitzondering van de Lanspunt (11 grondgebonden woningen) en één woonwerkkavel zijn alle woningen gerealiseerd. Ook de openbare ruimte is met uitzondering van de Lanspunt geheel ingericht. De wijk kenmerkt zich door een grote variatie in architectuur en heeft een ruim aanbod aan huur- en koopwoningen en appartementen in diverse prijsklassen, van starters tot dure koopwoningen. De woningen zijn gebouwd door projectontwikkelaars en door particulieren die een vrije kavel in de wijk hebben gekocht.

Wat is er tot nu toe gebeurd

In 2024 is de inrichting van de openbare ruimte rond het appartementencomplex Vrachelsplein afgerond. Ook is de toegangsweg van de wijk, de Bronstijd, definitief ingericht.



Het Vrachelsplein met kunstwerk september 2024



Woonrijpmaken afgerond sept 2024

Wat gaat er nog gebeuren

Er dient nog één woonwerkkavels te worden geleverd. Hiervoor is inmiddels een gegadigde.

De Lanspunt moet nog worden gerealiseerd. Dit betreft 11 grondgebonden woningen. De bouw van deze woningen is contractueel vastgelegd in een ontwikkelovereenkomst met een projectontwikkelaar. De basisafspraken uit deze overeenkomsten dienen nog verder te worden uitgewerkt. Ook moet nog een planologische procedure worden opgestart om woningbouw mogelijk te maken. Na afronding van de woningbouw kan het oostelijke deel van natuurlandschap De Weide worden afgerond.



Het is nog niet duidelijk wanneer gestart kan worden met de realisatie van de Lanspunt. Aangezien de Contreie verder gereed is, wordt onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om de grondexploitatie per 1 januari 2025 af te sluiten. Besluitvorming hierover dient nog plaats te vinden.

PROJECTINFORMATIE De CONTREIE			
september-24			
bedragen x €1.000			
Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	31.542	31.542	0
Sloopkosten	361	361	0
Bodemsanering	184	184	0
Bouw- en woonrijp	13.167	12.564	603
Overige kosten	24.248	24.104	144
Winstneming	432	432	0
Onvoorzien	37	0	37
Storting in groenfonds	385	377	8
Totale kosten	70.356	69.564	792
Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	23.882	23.588	294
Verkoop aan ontwikkelaars	36.973	35.815	1.158
Verkoop panden	1.101	1.101	0
Bijdrage vanuit reserves of voorzieningen	551	551	0
Overige opbrengsten	7.866	7.859	7
Totale opbrengsten	70.373	68.914	1.459
BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN			
Volgens IFLO methode			
10% van boekwaarde	10%	650	65,0
10% van nog te maken kosten	10%	792	79,2
Theoretisch			144,2
Volgens risicokaart			
	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
rente 1% hoger	11	20%	2,2
kostenstijging 2% hoger	23	10%	2,3
Theoretisch gewenste buffer			4,5
* voor deze kostenstijgingen zijn de kansen in alle projecten gelijk			

2.8 Everdenberg Oost

Het nieuwe bedrijventerrein Everdenberg Oost wordt ca. 20 ha groot. Via een nieuwe aansluiting op de N629 worden de dichtbij gelegen snelwegen A27, A58 en A59 bereikt. Het bedrijventerrein is geschikt voor bedrijven van diverse omvang tot milieucategorie 3.2. Ook komt er aan de Heikantsestraat de mogelijkheid voor woon-werkkavels. De belangstelling vanuit de Oosterhoutse bedrijven, maar ook vanuit de regionale en landelijke bedrijven voor de bedrijfskavels is groot.



Op Everdenberg Oost (waar zowel de gemeente Oosterhout als ontwikkelaar Roozen van Hoppe in participeren) staan de woonrijpwerkzaamheden op het punt te beginnen. Belangrijk voor het operationeel worden van het bedrijventerrein is een ontsluiting op de N629 (Heistraat). Aangezien de aanleg van de 2^e fase N629 nog op zich laat wachten, wordt er vanaf het toekomstig bedrijventerrein via het Provinciaal Inbreidingsplan (PIP) een tijdelijke verbindingsweg aangelegd richting N629. Door middel van een nog aan te leggen rotonde wordt de verbindingsweg aangesloten op de N629. Alles om ervoor te zorgen dat begin 2025 de kavels kunnen worden uitgegeven en dat de eerste bedrijven in 2026 hun deuren kunnen openen. Er is nog wel een onzekerheid. Er dient namelijk voor de aanleg van de weg en rotonde nog een vergunning afgegeven te worden. Hiertegen kan bezwaar/beroep ingesteld worden met als gevolg dat de realisatie van de rotonde vertraging op kan lopen. Iets wat zich ook voordoet is het aansluiten van bedrijven op het energienetwerk. TenneT en Enexis hebben aangegeven voorlopig geen grote zakelijke aansluitingen te realiseren en op het net aan te sluiten. Dit houdt in dat er tot een nog onbekend moment geen aansluitingen met een netcapaciteit groter dan 3 x 80 ampère worden verstrekt. Momenteel wordt onderzocht om op het bedrijventerrein een eigen energie-hub te realiseren. Dit ziet er gunstig uit.

Everdenberg Oost wordt een modern duurzaam bedrijventerrein. Naast de wettelijke normen waaraan de bedrijven op het gebied van duurzaamheid en milieu moeten voldoen, moeten er ook nog extra maatregelen getroffen worden door de bedrijven zelf omdat het bedrijventerrein gasloos wordt. Ook moeten er duurzame gebouwen worden gerealiseerd door bijvoorbeeld gebruik te maken van duurzame materialen, groene daken en zonnepanelen. Er komt standaard led verlichting in het openbaar gebied en een maximale groen inrichting op het gehele bedrijventerrein (zowel op eigen terrein als in openbare gebied). Het bedrijventerrein krijgt een kwalitatieve uitstraling voor een blijvend aantrekkelijke vestiging en werkomgeving. Verder zal er voor het bedrijventerrein van af het begin sprake zijn van parkmanagement.

PROJECTINFORMATIE EVERDENBERG-OOST			
september-24			
bedragen x €1.000			
Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	8.573	8.573	0
Sloopkosten	0	0	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouw- en woonrijp	946	0	946
Overige kosten	4.200	3.720	480
Onvoorzien	0	0	0
Storting in groenfonds	0	0	0
Totale kosten	13.719	12.293	1.426
Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	12.602	152	12.450
Overige opbrengsten	1.708	0	1.708
Totale opbrengsten	14.310	152	14.158
BENODIGDE WEERSTANDSV Vermogen			
Volgens IFLO methode			
10% van boekwaarde	10%	12.141	1214,1
10% van nog te maken kosten	10%	1.426	142,6
Theoretisch gewenste buffer			1.356,7
Volgens risicokaart			
	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
kostenstijging 2% hoger	86	20%	17,2
kostenstijging 4% hoger	175	10%	17,5
Theoretisch gewenste buffer			34,7
* voor deze kostenstijgingen zijn de kansen in alle projecten gelijk			

3. Risico's

3.1 Bepaling risico's

Gemeentelijk grondbeleid en gemeentelijke grondexploitaties kennen vaak complexe en langdurige processen. Dat brengt de nodige financiële en andersoortige risico's met zich mee. Binnen de grondexploitaties is er voor gezorgd dat de risico's zoveel mogelijk worden afgedekt.

Het uiteindelijke saldo van de grondexploitatie na realisatie is in financiële zin een dominant risico. Bij de start van ieder project wordt een zo realistisch mogelijke inschatting gemaakt. Gezien de lange looptijd en alle onzekerheden van veel projecten treden regelmatig mutaties op. De inschattingen moeten namelijk over de looptijd, variërend tussen 5 tot 10 jaar, een voorspelling doen over rente- en indexontwikkelingen, de afzetmarkt en de inschatting van kosten en opbrengsten. Het is zeker mogelijk om een grondexploitatie voor deze periode op te stellen, maar de bandbreedte waarbinnen het uiteindelijke resultaat ligt is dan vaak vrij groot. Door tijdige, minimaal jaarlijks te actualiseren en regulier te rapporteren over de lopende grondexploitatieprojecten krijgt de gemeenteraad inzicht in het financiële verloop van deze projecten. Deze jaarlijkse actualisatie is onderdeel van deze MPG.

Grondexploitatierisico's

Het grondexploitatierisico volgt uit de kosten en opbrengsten in de grondexploitatie.

De in de grondexploitatie opgenomen kosten zijn conform de door in het Besluit Ruimtelijke Ordening opgenomen kostensoortenlijst.

Uit de praktijk van een aantal jaren achter elkaar bleek dat het grootste risico zat in het risico van tegenvallende opbrengsten in de grondexploitatie. Dit komt in belangrijke mate voort uit twee factoren te weten de hoogte van gronduitgifteprijs die we uiteindelijk ontvangen en het moment van realisatie van de opbrengsten. Beide zijn van tevoren in te schatten, maar kennen een hoog risicoprofiel.

Gezien de marktomstandigheden is dit risico veel lager geworden. Op dit moment verdient de stijging van de kosten voor grondwerkzaamheden in het kader van bouw- en woonrijp maken de meeste aandacht.

Voor de in deze rapportage opgenomen grondexploitaties zijn de risico's gezien de fase van het project voor het merendeel beperkt tot kostenstijging bij bouw- en woonrijp maken. Bij de grondexploitatie voor woningbouwprojecten zijn voor de afzet van gronden afspraken gemaakt met marktpartijen en deze zijn in contracten vastgelegd. Hierdoor is er ook bijna niets meer beschikbaar voor de vrije markt.

Uitgelichte risico's grondexploitatie Everdenberg Oost:

Er zijn twee risico's bepalend voor het verloop van dit project. Dat zijn:

- a) Aansluiting op de N629
- b) Aansluiting energienetwerk

Deze worden hieronder nader toegelicht. Ook wordt aangegeven welke stappen genomen worden om de risico's weg te nemen.

- a) Aansluiting op de N629

De aansluiting van Everdenberg Oost op N629 zal plaatsvinden via het PIP traject van de provincie door middel van een tijdelijke ontsluitingsweg met een rotonde op de Heistraat (N629) in plaats van een kruising zoals eerder de bedoeling was. Het realiseren van de weg en rotonde voldoen aan alle eisen (zowel

bestemmingsplan als milieucriteria). Omwonenden willen geen rotonde. Uit verschillende (participatie) gesprekken met omwonenden is gebleken dat ze tegen een rotonde zijn in de tijdelijke situatie. Dit omdat in de tijdelijke situatie het aanbod van verkeer nog conform de huidige wegenstructuur is. In de definitieve situatie zal de overlast voor omwonenden geringer zijn in hun mening. De rotonde is volgens verkeersonderzoeken en na overleg met de provincie de veiligste oplossing. Ook in de tijdelijke situatie. Voor de landschappelijke inpassing van de ontsluitingsweg met rotonde dient nog een afwijkingsbesluit genomen te worden. De planning is dat dit in het vierde kwartaal van 2024 zal plaatsvinden. Hiertegen kan bezwaar en/of beroep ingesteld worden. Afhankelijk hiervan kan dit tot vertraging leiden wat betreft de uitvoering. Dit heeft dan ook weer consequenties voor het operationeel worden van het bedrijventerrein.

b) Aansluiting Energienetwerk

Iets wat zich ook voordoet is het aansluiten van bedrijven op het energienetwerk. TenneT en Enexis hebben aangegeven voorlopig geen grote zakelijke aansluitingen te realiseren en op het net aan te sluiten. Ondanks dat er meerdere keren is verzocht om capaciteit voor Everdenberg Oost te reserveren, is hier niet mee ingegaan. Dit houdt in dat er tot een nog onbekend moment geen aansluitingen met een netcapaciteit groter dan 3 x 80 ampère worden verstrekt. Alles zal in het werk gesteld worden om ervoor te zorgen dat de bedrijven voldoende elektriciteit tot hun beschikking hebben.

In opdracht van Everdenberg Oost CV/BV is door Joulz onderzocht of op het toekomstig bedrijventerrein een eigen energie-hub gerealiseerd kan worden. De uitkomsten zijn positief. Momenteel worden de plannen voor een energie hub technisch en juridisch verder uitgewerkt. Wanneer er een energie hub gerealiseerd wordt blijft dit bedrijf ook tijdens de uitvoering en gebruik betrokken, om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen en op die manier te garanderen dat er voldoende aanbod blijft. Er zal bijvoorbeeld een generator als backup worden geplaatst. Het daadwerkelijk realiseren van de hub is afhankelijk van het moment dat de bedrijfskavels uitgegeven kunnen worden. En dit is weer afhankelijk van het moment dat het bedrijventerrein ontsloten kan worden op de Heistraat (N629). Mocht uiteindelijk blijken dat er toch geen energie hub gerealiseerd kan worden, dan is de verwachting dat het 8 jaar zal duren voordat een elektriciteitsaansluiting aangelegd kan worden.

Huidige stand van zaken voortgang:

Everdenberg Oost wordt momenteel “woonrijp” gemaakt. Dit betekent dat de bedrijfskavels (waar veel belangstelling voor is) in de loop van het eerste kwartaal van 2025 uitgegeven kunnen worden. Voorwaarde is wel dat het bedrijventerrein ontsloten wordt. Dit is afhankelijk of er bezwaar en/of beroep wordt ingesteld tegen de ontsluitingsweg (inclusief rotonde). Vervolgens is het mogelijk om te starten met de realisatie van de energie hub. Wordt er bezwaar en/of beroep ingediend dan betekent dat wel dat er een langere afzetperiode van de kavels ontstaat met financiële gevolgen. De grondexploitatie biedt ruimte voor enige uitloop, maar dit komt de opbrengst niet ten goede.

3.2 Risicomanagement

Risicomanagement is het op een gestructureerde en expliciete manier risico's in kaart brengen, te evalueren en door hier pro-actief mee om te gaan ze beter te beheersen, met andere woorden risicomanagement gaat over het controleren en beperken van deze risico's.

In de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing is een toelichting per grondexploitatie opgenomen.

Een ander belangrijk onderdeel van het risicomanagement is het zorg dragen voor voldoende weerstandsvermogen binnen het gemeentelijk grondbedrijf.

Het weerstandsvermogen bestaat uit het verschil tussen de aanwezige weerstandscapaciteit (reserves) en de vereiste weerstandscapaciteit (dekking verliezen & risico's).

Actualisatie en bijstelling grondexploitaties

Door de invloed van de parameters (zoals kostenstijgingen, fasering, druk op verkoopprijzen, rente-effecten) die bepalend zijn voor de in de toekomst te realiseren kosten en opbrengsten wordt dit nauwlettend gevolgd.

De risico's voor de grondexploitaties zijn in essentie terug te brengen tot drie P's:

• **Planning:** is de tijdsplanning van de projecten afgestemd op de (on)mogelijkheden in de markt. Immers, de marktbehoefte bepaalt welke projecten op welk moment te realiseren zijn.

• **Programmering:** in de afgelopen jaren hebben economische ontwikkelingen geleid tot belangrijke wijzigingen in vooral de woningbehoefte. Is er een kritische analyse van de 'mix' van woningen (huur, koop, vrije kavel appartementen, etc.) in de projecten in relatie tot de huidige marktvraag in de gemeente?

• **Prijs:** Is afgewogen welke prijzen kunnen worden gehandhaafd, rekening houdend met het risico dat gronden later of in het geheel niet worden afgenomen? Dit uiteraard in nauwe relatie tot de economische ontwikkelingen van de markt.

In het verleden hebben we ervoor gekozen om het bepalen van de financiële risico's op twee manieren in beeld te brengen:

Bepaling risico volgens IFLO-normen

Vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de IFLO-norm (IFLO: Inspectie Financiën Lagere Overheden) opgesteld. Deze norm wordt door sommige provincies en gemeenten gebruikt voor de bepaling van de minimaal noodzakelijke weerstandscapaciteit. De IFLO-norm relateert de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit aan de boekwaarden van de complexen in exploitatie en de nog te maken kosten. De norm bestaat dus uit twee elementen
10% van de boekwaarden van de exploitaties.

10% van de nog te maken kosten in deze exploitaties.

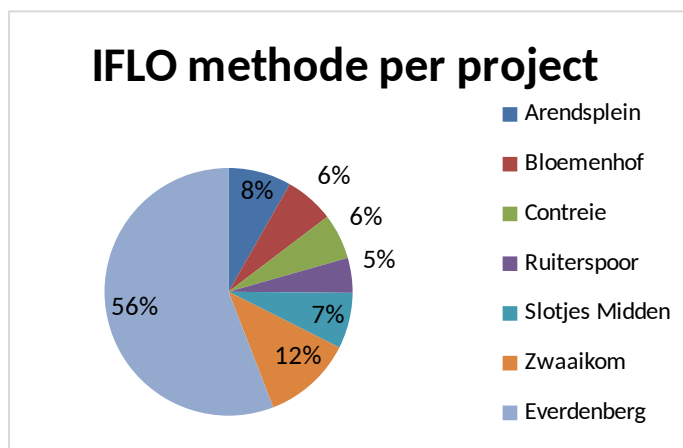
De IFLO-norm is een eenvoudige en snelle manier om het risico te berekenen maar geeft dan ook slechts een indicatieve en minimale schatting. Ten eerste levert de methode geen maatwerk ten opzichte van de risico's die worden gelopen. Ten tweede houdt de IFLO-norm onvoldoende rekening met jaarlijkse fluctuaties in de twee gebruikte grootheden, de uitkomst is dus slechts een momentopname. Ten derde worden de risico's van aankomende exploitaties nog niet meegenomen.

Toepassing van deze norm betekent voor onze gemeente per 1-9-2024:

1. 10% van de boekwaarde van circa € 13,7 miljoen is € 1,37 miljoen.
2. 10% van de nog te maken kosten in geopende exploitaties € 1,2 miljoen.

Derhalve bedraagt het benodigde weerstandsvermogen totaal € 2,57 miljoen.

De verhouding bij deze methode binnen de projecten is hieronder grafisch weergegeven.



Bepaling risico's per project (risicokaart)

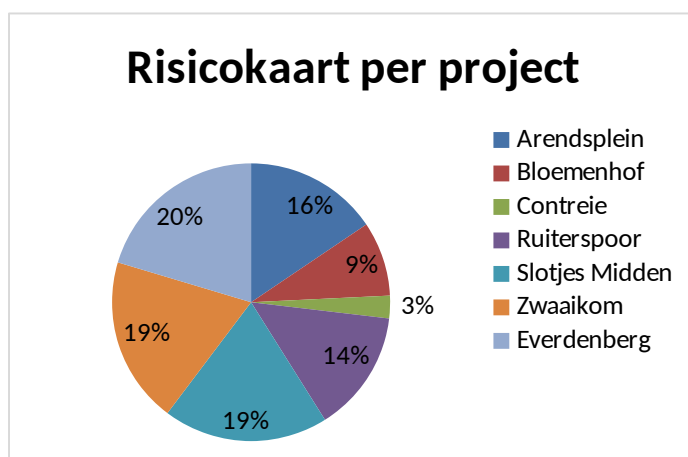
Een tweede methode om de vereiste weerstandscapaciteit te bepalen is een beoordeling van de risico's per grondexploitatie. Door de risico's van alle grondexploitaties te sommeren ontstaat een beeld van het totale financiële risico. Voordeel van deze methode is een vrij precieze benadering van de risico's. Nadeel is echter de grote hoeveelheid werk die aan deze methode verbonden kan zijn. Daarnaast zijn soms niet alle risico's daadwerkelijk kwantificeerbaar of is er sprake van een grote risicomarge. Van enkele projecten is dit specifiek opgesteld, met name de financiële risico's van het project.

Volgens de risicokaart methode zijn nu voor de grondexploitaties 2 variabelen doorgerekend, nl

- kostenstijging 2% meer (t.o.v. de in de grex'en gehanteerde index)
- kostenstijging 4% meer (t.o.v. de in de grex'en gehanteerde index)

Hierbij is overigens per grondexploitatie kritisch gekeken naar de kans en derhalve is dit per project zo nodig gedifferentieerd. Dit betreft in totaal een risico van afgerond € 170.000.

De verhouding bij deze methode binnen de projecten is hieronder grafisch weergegeven.



3.3 Weerstandsvermogen

Volgens artikel 11 van het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) bestaat het weerstandsvermogen uit de relatie tussen:

- ❖ de weerstandscapaciteit, zijnde de middelen en mogelijkheden waarover de provincie onderscheidenlijk gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken;
- ❖ alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie.

Verder stelt het BBV dat:

De paragraaf betreffende het weerstandsvermogen tenminste bevat:

- een inventarisatie van de weerstandscapaciteit;
- een inventarisatie van de risico's;
- het beleid omtrent de weerstandscapaciteit en de risico's.

Bovenstaande definitie is ook te formuleren als:

Ratio tussen de aanwezige en de benodigde weerstandscapaciteit.

Hier wordt onder aanwezige weerstandscapaciteit verstaan: vrij besteedbaar geld dat de gemeente "op de plank" heeft liggen om onverwachte tegenvallers op te kunnen vangen.

Onder benodigde weerstandscapaciteit wordt verstaan: het risicobedrag dat periodiek bepaald wordt op basis van een inventarisatie van financiële vertaling van risico's.

Het weerstandsvermogen is dan: de ratio tussen de aanwezige en benodigde weerstandscapaciteit.

Als deze ratio boven de 1 ligt, dan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een gezonde financiële boekhouding. De weerstand is dan op orde.

Binnen onze gemeente is als aanwezige weerstandscapaciteit aan te merken het totaal van algemene reserves en bestemmingsreserves voor de grondexploitaties. Dit betekent dat de hoogte van de aanwezige weerstandscapaciteit op 1-09-2024 bedroeg:

Aanwezige weerstandscapaciteit	Bedragen 1-9-2024
Algemene Reserve Grondexploitaties	13.870
TOTAAL	13.870

Daarmee komt de beschikbare weerstandscapaciteit uit op € 13,8 miljoen.

De benodigde weerstandscapaciteit is te zien als een optelsom van de gekwantificeerde risico's per project

Benodigde weerstandscapaciteit	Bedragen 1-9-2024
IFLO-methode	2.570
Risicokaartmethode	170
TOTAAL	2.740

De weerstandsratio; dit is de verhouding tussen de beschikbare reservecapaciteit (€ 13,87 miljoen) en de relevante risico's, bedraagt 5,06.

Confrontatie benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit	Bedragen 1-9-2024
Beschikbare weerstandscapaciteit	13.870
Benodigde weerstandscapaciteit	2.740
Weerstandsratio	5,06

Bij een weerstandsratio hoger dan 1, dus bij meer aanwezig weerstandscapaciteit dan vereist, is sprake van een gezonde financiële situatie.

Bijlage 1: Prognose toekomstige inkomsten en uitgaven

MPG	MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES									
TOTAAL PROJECT PROGNOSE UITGAVEN EN INKOMSTEN	SANTRIJN	ARENDSPLEIN	SLOTJES MIDDEN	BLOEMENHOF 2	ZMAAIKOM	nabij RUITERSPOORT	DE CONTRIE	EVERDENBERG OOST	TOTAAL	
ALGEMEEN										
projectfase	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering		
jaar vaststelling	2015	2023	2010	2024	2017	2024	2010	2015		
jaar afronding	2024	2026	2028	2026	2026	2028	2025	2028		
kostenindex	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%		
opbrengstenindex	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
rekenrente	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%		
kosten nominaal										
verwerving en inbreng	0	0	0	322	147	105	0	0	574	
sloopkosten	0	113	0	180	0	36	0	0	329	
bodemsanering	0	344	0	47	0	83	0	0	474	
bouw rijpmaken	0	0	398	128	255	207	100	946	2.034	
w oonrijpmaken	206	1.031	1.050	390	1.226	201	504	0	4.608	
plankosten	55	224	190	348	156	173	118	480	1.744	
w instneming/storting Infra stuc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
overige kosten	0	105	50	0	881	65	33	0	1.134	
onvoorzien	13	182	85	142	178	77	37	0	714	
Totaal verwachte uitgaven	274	1.999	1.773	1.557	2.843	947	792	1.426	11.611	
opbrengsten nominaal										
w oningen	0	0	0	1.883	100	2.723	1.453	0	6.159	
commerciële functies	0	0	0	0	0	0	0	11.694	11.694	
overige functies	0	0	0	165	0	0	0	0	165	
overige opbrengsten	0	0	46	47	837	0	7	2.463	3.400	
subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
bijdragen reserves e.d.	0	1.900	1.325	0	1.730	0	0	0	4.955	
Totaal verwachte opbrengsten	0	1.900	1.371	2.095	2.667	2.723	1.460	14.157	26.373	
resultaat										
kostenstijging	3	80	94	44	99	69	14	270	673	
opbrengstenstijging	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
geïndexeerd saldo	-277	-179	-496	494	-275	1.707	654	12.461	14.089	
rente	-5	78	-3	-42	44	-51	40	936	997	

Bijlage 2: stellige uitspraken van notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023) van de commissie BBV

Hieronder een overzicht van de in bovengenoemde nota opgenomen stellige uitspraken met daarbij aangegeven in welk deel van de notitie deze zijn opgenomen en nader toegelicht.

Deel A: Grondbeleid

- A. Er moet jaarlijks een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld.

Deel B: Grondexploitatie

- A. Een bouwgrond in exploitatie (BIE) moet worden geopend vanaf het moment van het vaststellen van het raadsbesluit met daarin de vaststelling van het grondexploitatiecomplex inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment is de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.
- B. Voor een grondexploitatie met een looptijd langer dan 10 jaar is de volgende aanvullende informatie verplicht: de motivatie voor de langere looptijd en een overzicht met onderbouwing van de risicobeperkende maatregelen. Deze moeten in de begroting en jaarstukken worden vermeld.
- C. Er moet jaarlijks een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld.
- D. Voor de bepaling van kosten van de BIE die tot de vervaardigingskosten als bedoeld in artikel 63 lid 3 BBV kunnen worden gerekend, moet worden aangesloten op de verhaalbare kostensoorten zoals opgenomen in bijlage IV van het Omgevingsbesluit (artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit). Dit betekent dat maximaal deze kostensoorten kunnen worden toegerekend aan de BIE.
- E. De rentelasten worden toegerekend aan een BIE op basis van A13 in de tabel van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Hierbij wordt de omslagrente gehanteerd conform de notitie Rente van de commissie BBV of de rentelast van financiering die specifiek voor een grondexploitatie is aangetrokken (projectfinanciering).
- F. Het doen van dotaties en/of bijdragen aan een voorziening (fonds) voor bovenwijkse voorzieningen ten laste van een BIE is niet toegestaan.

- G. Het deel van de kosten van bovenwijkse voorzieningen dat aan een in de toekomst te openen grondexploitatie wordt toegerekend, moet tot het moment dat de betreffende grond feitelijk in exploitatie wordt genomen, worden geactiveerd onder de betreffende categorie materiële vaste activa. In de periode van activering als maatschappelijk nut tot en met het eventueel openen van de betreffende grondexploitatie, moet conform artikel 64 lid 3 BBV, vanaf de ingebruikname op het actief worden afgeschreven op basis van de verwachte gebruiksduur.
- H. Het is niet toegestaan om dotaties te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen. Sparen voor bovenwijkse voorzieningen die na het afsluiten van een grondexploitatie zullen worden aangelegd, is wel mogelijk via een door de raad in te stellen bestemmingsreserve. Toevoegingen aan deze bestemmingsreserve kunnen alleen plaatsvinden via resultaatbestemming of via een ander specifiek daartoe door de raad genomen besluit.
- I. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
1. de voorbereidingskosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit (overeenkomstig stellige uitspraak D); en
 2. de voorbereidingskosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat of moet een voorziening worden getroffen; en
 3. plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.
- J. De toe te rekenen rentelasten aan de taakvelden 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur en 8.2 Grondexploitatie betreft de omslagrente conform de notitie Rente van de commissie BBV of betreft de rentelast van financiering die specifiek voor een grondexploitatie is aangetrokken (projectfinanciering). Deze rentelasten mogen worden toegevoegd aan de post voorraden, bouwgronden in exploitatie (BIE).
- K. De toegerekende rentelasten moeten als volgt worden bepaald:
- in het geval van projectfinanciering van een grondexploitatie: het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering;
 - indien er geen sprake is van projectfinanciering van een grondexploitatie: de omslagrente conform de notitie Rente van de commissie BBV.
- L. Indien de gemeente geen externe financiering heeft, dan is het niet toegestaan rente toe te rekenen aan de taakvelden 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur en 8.2 Grondexploitatie (BIE).
- M. De rentetoerekening vindt plaats op basis van de bruto-boekwaarden van de grondexploitaties van de BIE per 1 januari. Ook over

grondexploitaties waarbij de verantwoorde opbrengsten hoger zijn dan de kosten, waardoor de boekwaarde van een BIE negatief is, wordt rente (in dit geval een baat) toegerekend.

- N. De disconteringsvoet die moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties wordt voor alle gemeenten bepaald op 2% zijnde het maximale meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB) voor inflatie binnen de Eurozone.
- O. Het is niet toegestaan om gelden uit eigen middelen (reserves) in mindering te brengen op de onderhanden werk positie van de bouwgronden in exploitatie.
- P. Alle baten en lasten die verband houden met grondexploitaties worden in de exploitatie verantwoord en via een tegenboeking (onderhanden werk) naar de balans gemuteerd.
- Q. Volgens het realisatiebeginsel dient in de situatie dat voldoende zekerheid bestaat over de tussentijdse winstneming, de winst te worden genomen. Op grond van het voorzichtigheidsprincipe is de commissie BBV van oordeel dat tussentijdse winstneming niet verantwoord is bij een grondexploitatie met een looptijd van meer dan tien (10) jaar. Voor de tussentijdse winstneming dient de Percentage of Completion methode te worden gevolgd.
- R. Er is volgens het realisatiebeginsel sprake van winst op een grondexploitatie indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de resterende looptijd van de grondexploitatie is tien (10) jaar of minder; én
 - 2. het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
 - 3. de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
 - 4. de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).
- S. De presentatie van de te verwachten resultaten in de paragraaf grondbeleid en de toelichting op de balans dient te gebeuren op eindwaarde. Wanneer bij de waardering van de voorziening voor verliesgevende grondexploitaties niet wordt geopteerd voor de nominale waarde maar voor de contante waarde, dan moet het effect hiervan op de te verwachten resultaten voor de negatieve grondexploitaties worden toegelicht in de paragraaf grondbeleid.
- T. Als er sprake is van een voorziening ingericht ter bestrijding van de (verwachte) tekorten in grondexploitaties, dan moet die maximaal voor de boekwaarde van het onderhanden werk van betreffende bouwgrond in exploitatie worden gepresenteerd als een waardecorrectie op de post bouwgrond in exploitatie.

Deel C: Faciliterend grondbeleid

- A. Het kwalificeren van voorbereidingskosten voor omgevingsplannen met faciliterend grondbeleid of nog te sluiten anterieure overeenkomsten als **'nog te verrekenen kosten'** onder de overige

nog te ontvangen bedragen (artikel 40a, lid 1 sub b BBV) is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit; en
 2. de kosten mogen maximaal 5 jaar als overige nog te ontvangen bedragen blijven staan; na maximaal 5 jaar moet het kostenverhaal zijn gerealiseerd dan wel dienen de kosten te worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat of moet een voorziening worden getroffen; en
 3. er is een besluit door de raad of het college genomen tot het maken van voorbereidingskosten voor faciliterend grondbeleid in een aangewezen gebied voor het ontwikkelen van het omgevingsplan of tot het sluiten van een anterieure overeenkomst; en
 4. in de toelichting op de overige nog te ontvangen bedragen op de balans moeten deze nog te verrekenen kosten expliciet worden toegelicht en gespecificeerd als zijnde voorbereidingskosten van faciliterende grondexploitaties.
- B. Kosten, die gemeenten hebben gemaakt op basis van een overeenkomst of, die via publiekrechtelijk kostenverhaal en een afdwingbare financiële bijdrage kunnen worden verhaald op en verrekend met derden, zijn vorderingen die opgenomen moeten worden bij de balanspost overige vorderingen (artikel 39 sub h BBV) op de balans. In de toelichting op deze balansposten moeten deze vorderingen expliciet worden toegelicht en gespecificeerd als zijnde **'verhaalbare kosten'** en **'financiële bijdrage faciliterend grondbeleid'**.
- C. Als een gemeente een eindafrekening moet opstellen, dan moeten vooruit ontvangen bedragen in een voorziening voor van derden verkregen middelen worden opgenomen (artikel 44 lid 2 BBV). Dit is het geval als de gemeente kostenverhaalsbijdragen of afdwingbare financiële bijdragen in rekening brengt op basis van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse bouwactiviteit dan wel in de anterieure overeenkomst heeft afgesproken een eindafrekening te zullen maken. Als in de anterieure overeenkomst niet is afgesproken dat de gemeente een eindafrekening opstelt van het kostenverhaal en de financiële bijdragen, dan moet het vooruit ontvangen bedrag worden opgenomen bij de **'overige vooruit ontvangen bedragen'** (artikel 49 lid 1 sub c).
- D. Als de gemeente reeds gemaakte kosten kan verhalen en/of een financiële bijdrage kan opleggen (publiek- of privaatrechtelijk), maar verhaal en/of verrekening nog niet kan plaatsvinden, dan dienen de gerealiseerde nog te verhalen kosten en/of de gerealiseerde kosten waarvoor de financiële bijdrage wordt gevraagd te worden verantwoord als overige nog te ontvangen bedragen (artikel 40a lid 1 sub b BBV). In de toelichting op de balanspost moeten deze overlopende activa als zijnde **'nog te verhalen kosten'** en **'nog te verrekenen financiële bijdrage faciliterend grondbeleid'** worden gespecificeerd en toegelicht.

- E. Als de gemeente reeds gemaakte kosten niet kan verhalen en/of geen financiële bijdrage kan opleggen (publiek- of privaatrechtelijk) dan rest slechts een vermelding als **'niet in de balans opgenomen recht'** bij de toelichting op de balans.