



RAPPORTAGE INDIVIDUELE COMPLEXEN EN JAARREKENING 2025

Thuis in Meierijstad



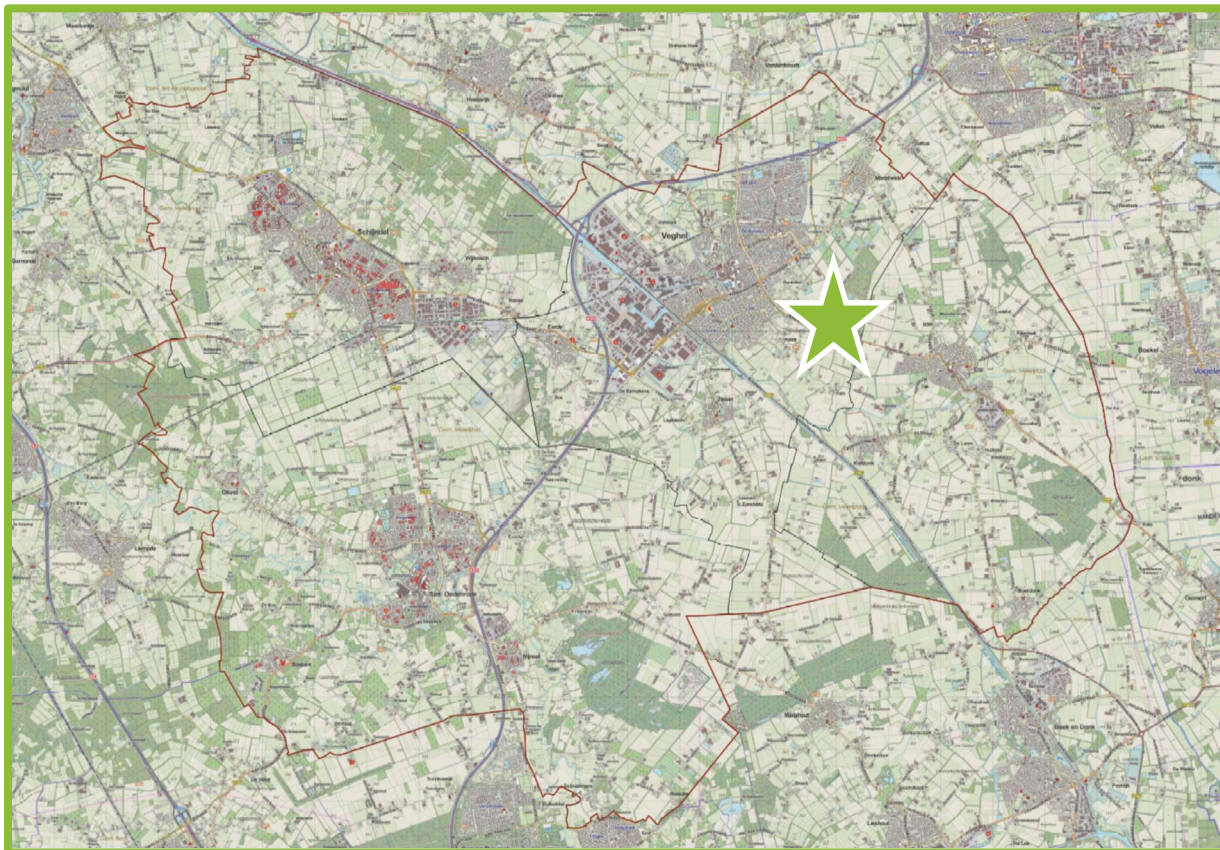
Inhoudsopgave

Inleiding	3
G10005 Veghel – Veghels Buiten	4
G10006 Veghel – Rembrandtboulevard	9
G10007 Veghel - Stadshobbywerkplaats	13
G10008 Zijtaart – Zuid	18
G10009 Erp – Bolst	23
G10010 Schijndel – Bloemenwijk (Vossenbergh)	28
G10011 Sint-Oedenrode Zwembadweg	32
G10000 Veghel – D'n Dubbelen	37
G10001 Veghel – Doornhoek	42
G10002 Veghel – De Kempkens	47
G10003 Erp – Molenakker II	52
G10004 Schijndel – Duin III Zuid 1e fase	57
G10014 Sint-Oedenrode – De Dreven	62
G10013 Mariaheide – Steenoven II fase 2	66
G10016 Olland – De Locht	74
I10156 Keldonk – 't Binnenveld	78
I10158 Eerde - Haakakker	85
I10159 Sint Oedenrode - Gemeentewerf	89
I10160 Veghel - Stadhuisplein	93
I10161 Boerdonk – Korstenhof Zuid	97
Veghel – Scheifelaar II	101

Inleiding

Als onderdeel van de jaarrekening wordt verslaglegging gedaan over de status van de individuele grondcomplexen. Gezien de omvang van deze verslaglegging is er voor gekozen om deze als afzonderlijke bijlage bij de jaarrekening bij te voegen.

G10005 Veghel – Veghels Buiten



1 Schriftelijke toelichting

Het Plan

Sinds 2005 wordt door de gemeente gewerkt aan de plannen voor 'Veghels Buiten'. Het gaat daarbij om de realisatie van een uniek groen woongebied, aan de zuidoost kant van de kern Veghel. De woningen worden gegroepeerd in kleine clusters of buurtschappen, waarbij elk buurtschap een eigen gezicht en sfeer krijgt. Een sfeer die past bij het Brabantse platteland.

Bij de start van het project Veghels Buiten (2005) is een Plan van Aanpak opgesteld en in 2008 is het Masterplan met de totaalvisie vastgesteld. Achtereenvolgens zijn in de loop der jaren diverse uitwerkingen hiervan gerealiseerd. De laatste, het bestemmingsplan Veghels Buiten Noordoost is sinds augustus 2025 onherroepelijk.

Veghels Buiten bestaat uit 3 deelgebieden (Oude Ontginning, Erpseweg zuid en Noordoost), waar in totaal circa 2.200 woningen zijn voorzien. De deelgebieden Oude Ontginning en Erpseweg Zuid zijn bijna gereed. Daarmee ligt nu de focus op de realisatie van het laatste deelgebied; Noordoost (max. 1.250 woningen).

Ontwikkelingen 2025

Oude Ontginning

Het deelgebied Oude Ontginning bevindt zich in de afrondende fase. In 2025 zijn geen gronden verkocht en er resteert nog aan te verkopen gemeentelijke grond de ontwikkeling van SBA 440 (ca 5 woningen). De exploitatiebijdrage voor de gemeentelijke plankosten van de particulieren die op eigen grond woningen ontwikkelen wordt niet binnen de grondexploitatie, maar onder het faciliterende complex opgenomen.

Erpseweg Zuid

Voor het laatste bouwveld in Erpseweg zuid, SBA 3200 – Catharinahoeve, is in oktober 2023 een koop-/realisatieovereenkomst gesloten. Het plan is vergund, maar er lopen nog juridische procedures waardoor die vergunning nog niet onherroepelijk is en de levering van de grond nog niet heeft plaatsgevonden. Naar verwachting zal er pas in 2027 een uitspraak van de Raad van State zijn.

In 2025 zijn de laatste vrije kavels in Erpseweg Zuid verkocht. De totale inkomsten uit verkoop bedraagt circa €1,5 miljoen.

Qua kosten is ingezet op het woonrijp maken en verdere inrichting van de groene mal.

Noordoost

Bij het actualiseren van de grondexploitatie van dit deelgebied zijn de opbrengsten van het woningbouwprogramma bijgesteld naar het huidige grondprijnsbeleid. In het beoogde programma van ruim 1.200 woningen is 30% sociale huur opgenomen.

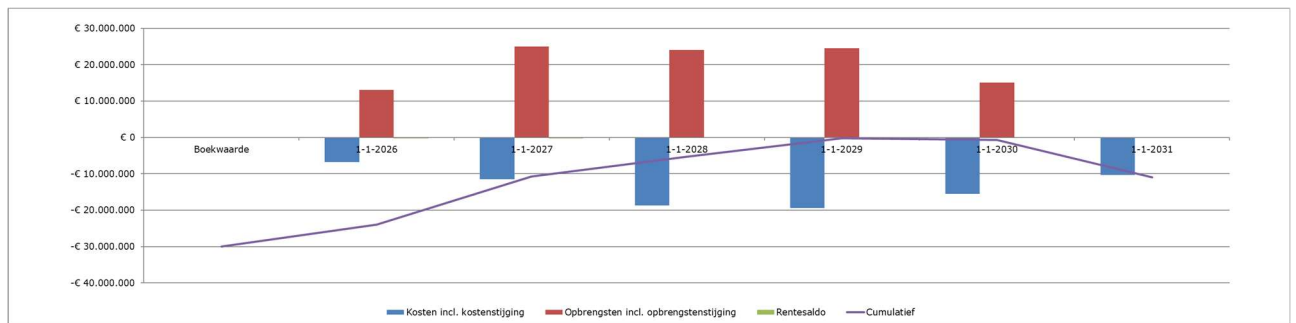
Het voorbereiden van het bouwrijp maken van het zuidelijk deel van het plangebied is in gang gezet in 2025. Begin 2026 wordt gestart met het bouwrijp maken van de eerste fase, waar naar verwachting in de tweede helft van 2026 wordt gestart met de bouw van de eerste 150 woningen. Daarnaast zullen per 1 augustus 2026 2 scholen onder één dak hun deuren openen (op een tijdelijke locatie).

I

Financieel resumé

FINANCIEEL		Opbrengsten		Hoeveelheid	Bedrag
Investerings		Woningbouw			
	Bedrag				
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 67.327.006,78	Onbekend	556	€ 51.477.089,79	
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 1.000,00	Eengezins sociale huur	310	€ 8.032.875,00	
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 217.335,42	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00	
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 1.053.119,69	Eengezins goedkope koop	87	€ 4.149.900,00	
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 999.770,71	Eengezins midden koop	395	€ 26.324.800,00	
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 183.025,14	Eengezins dure koop	399	€ 58.025.285,55	
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 85.017.896,80	Meergezins sociale huur	62	€ 1.349.523,00	
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 52.331,37	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00	
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregel)	€ 10.432,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00	
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	40	€ 1.080.000,00	
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 19.078.104,01	Meergezins dure koop	0	€ 0,00	
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 3.522.159,20	Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00	
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00				
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 10.001.493,34				
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 1.641.972,57				
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 86.910,66				
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00				
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 25.286.341,08				
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	-€ 36.323.724,73				
Subtotaal woningbouw		1.849	€ 150.439.473,34		
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag	
		Bedrijven	-	€ 0,00	
		Kantoren	-	€ 0,00	
		Winkels	-	€ 0,00	
		Horeca	-	€ 0,00	
		Commercieel	-	€ 0,00	
		Niet-commercieel	7.000	€ 1.295.000,00	
		Overig	-	€ 358.383,50	
Subtotaal niet-woningbouw		7.000	€ 1.653.383,50		
Overige opbrengsten		€ 14.519.132,90			
Subtotaal investeringen		€ 178.155.174,04			
Kostenstijging	€ 8.006.044,69	Opbrengstenstijging		€ 4.639.678,27	
Te realiseren rentekosten	€ 686.856,68	Te realiseren renteopbrengsten		€ 9.597,57	
Totaal investeringen	€ 186.848.075,42	Totaal opbrengsten		€ 171.261.265,58	
Eindwaarde	-€ 15.586.809,84	Boekwaarde koste		€ 99.472.189,90	
Contante waarde	-€ 14.023.244,96	Boekwaarde opbr.		€ 69.465.532,74	
Nominale waarde	-€ 11.543.184,30	Boekwaarde saldo		-€ 30.006.657,16	

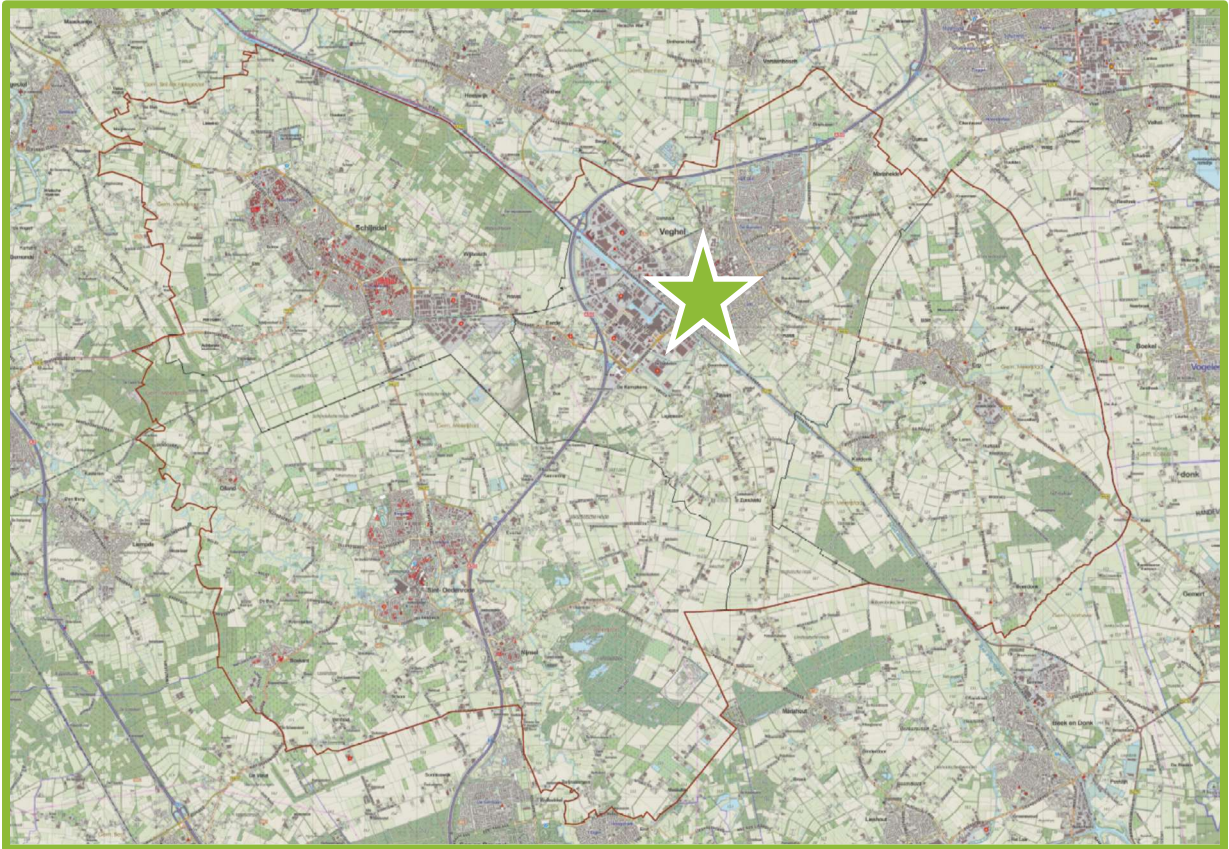
3 Cashflow



4 Exploitatiegebied



G10006 Veghel – Rembrandtboulevard



1 Schriftelijke toelichting

Veghel - Rembrandtboulevard

Het plan

Door de voorgenomen verlegging van de Rembrandtlaan ontstaat een braakliggend gebied dat getransformeerd wordt naar woonwijken. Met Heijmans Vastgoed BV is eind 2014 een hernieuwde overeenkomst gesloten voor de herontwikkeling van het plangebied. Hierin is opgenomen dat Heijmans verantwoordelijk is voor de invulling van de bouwvelden en dat de gemeente de Rembrandtlaan zal verleggen. De hiervoor benodigde bestemmingsplanwijziging is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Voor het project Rembrandtboulevard is in 2018 het bestemmingsplan vernietigd.

Ontwikkelingen 2025

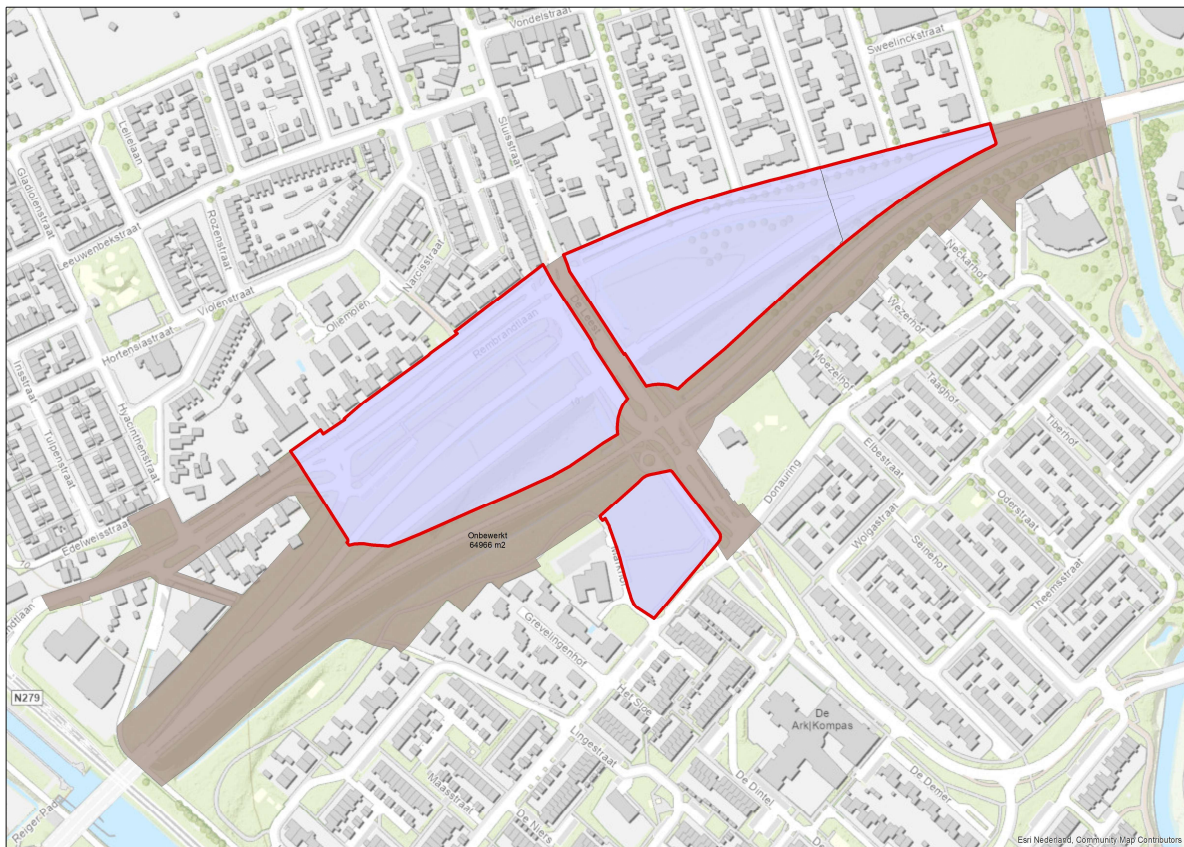
Na uitvoerig afstemming in voorgaande jaren voor een alternatief plan met de betrokken projectontwikkelaar Heijmans, is geconcludeerd dat partijen binnen de overeenkomst niet tot een alternatief plan kunnen komen en daarom over en weer afzien van verdere uitvoering van die overeenkomst. Dat betekent dat er op deze locatie niet verder gewerkt wordt aan de eerdere voorgenomen ontwikkeling.

Dat betekent ook dat de grondexploitatie per 31-12-2025 wordt afgesloten. Dit heeft een financieel nadelig effect van 5,2 mln.

2 Financieel resumé

FINANCIEEL				
Investerings		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
	Bedrag	Woningbouw		
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 7.415.962,92	Onbekend	0	€ 0,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00	Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 0,00	Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 142.904,69	Eengezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 0,00	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.085.341,25	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 92.721,62	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 148.273,54	Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00			
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.256.076,13			
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 186.106,53			
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 0,00			
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00			
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 3.621.454,06			
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	-€ 7.017.503,16			
		Subtotaal woningbouw	-	€ 0,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	-	€ 0,00
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet - commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw	-	€ 0,00
		Overige opbrengsten		€ 7.931.337,58
Subtotaal investeringen	€ 7.931.337,58	Subtotaal opbrengsten		€ 7.931.337,58
Kostenstijging	€ 0,00	Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren rentekosten	€ 0,00	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	€ 7.931.337,58	Totaal opbrengsten		€ 7.931.337,58
Eindwaarde	€ 0,00	Boekwaarde kosten		€ 7.931.337,58
Contante waarde	€ 0,00	Boekwaarde opbr.		€ 7.931.337,58
Nominale waarde	€ 0,00	Boekwaarde saldo		€ 0,00

4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



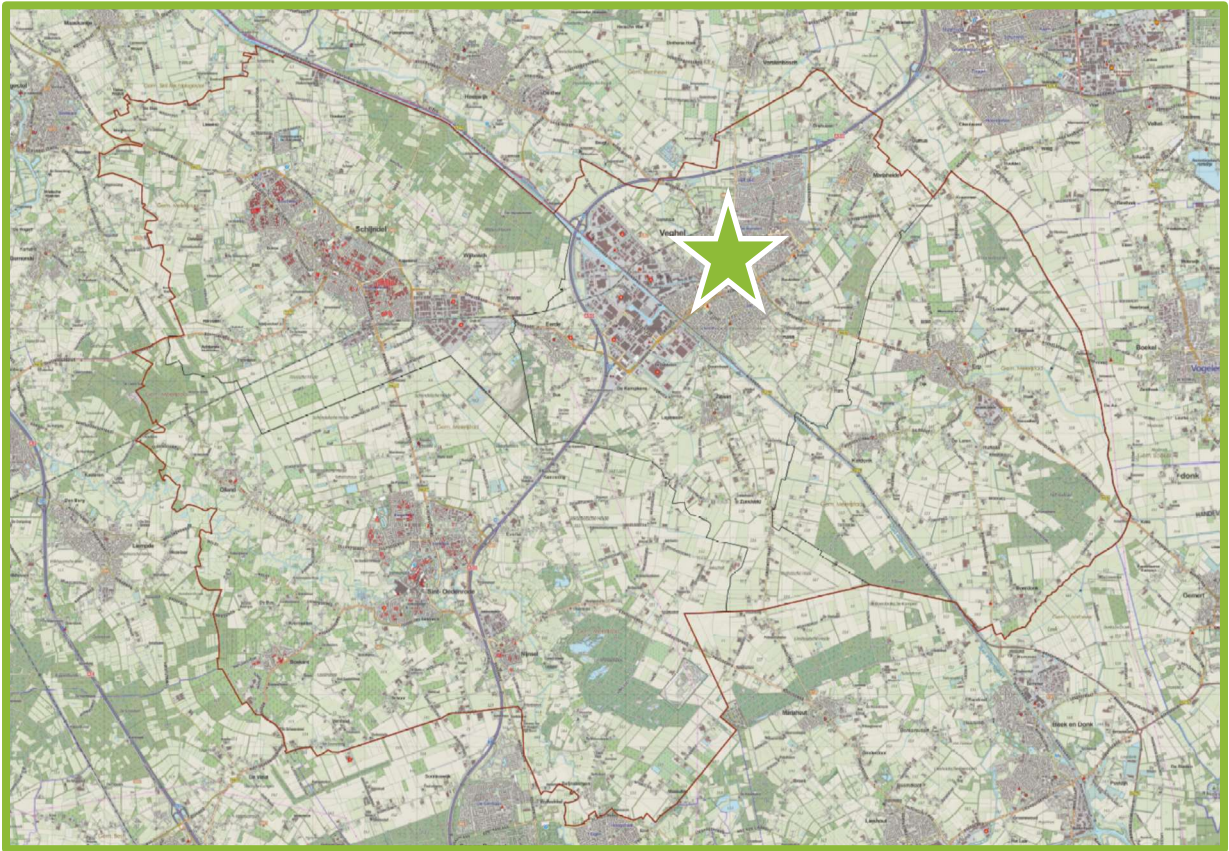
Status grondgebruik/kavels

- Besluit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

G10007 Veghel - Stadshobbywerkplaats



1 Schriftelijke toelichting

Veghel - Stadshobbywerkplaats

Het plan

Het plangebied van de Stadshobbywerkplaats en omgeving beslaat de voormalige sociale werkplaats (Stadshobbywerkplaats), speelplek, perceel Spoorlaan 27, de Parallelweg-Zuid, de locatie van het voormalige Station, en de strook tussen de Parallelweg-Zuid en het Duits Lijntje. De werkplaats is niet langer in gebruik (en reeds gesloopt), het pand van Spoorlaan 27 is vervallen (nog niet gesloopt), en alleen de speelplek is nog in gebruik. Deze zal verplaatst worden naar de strook ten noorden van de Parallelweg-Zuid.

De locatie zal ontwikkeld worden tot woonlocatie. Het plan bestaat uit 28 sociale huurwoningen (gemeentelijke perceel), 12 koopappartementen (combinatie van de particuliere ontwikkeling van Spoorlaan 27 en een deel op gemeentegrond), en maximaal 4 appartementen op de verdieping van het Station.

Ontwikkelingen 2025

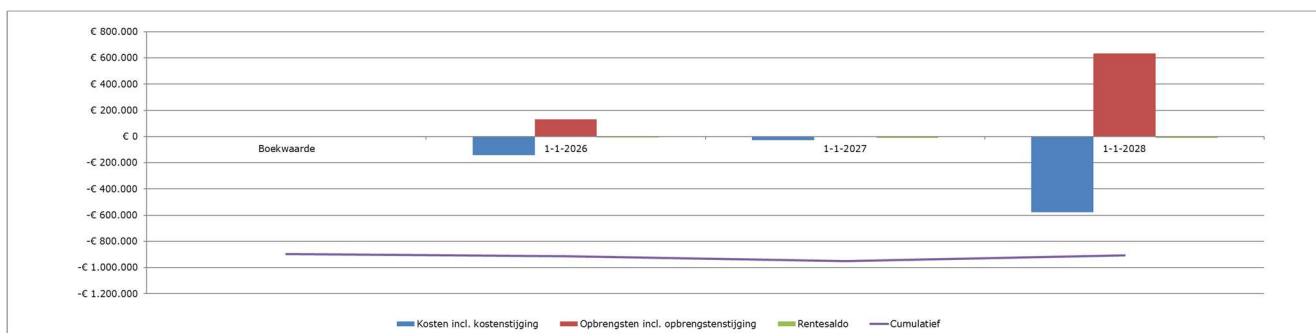
In 2025 is het plan verder doorontwikkeld wat betreft:

- Programma
- Ontwerp van bebouwing, openbaar gebied en groen;
- Afronding onderzoeken voor de juridisch-planologische procedure;
- Bodemsanering van de strook ten noorden van de Parallelweg-Zuid;
- Anterieure overeenkomst met de eigenaar van Spoorlaan 27;
- Uitwerking van de nieuwe speelplek;
- Participatie met de omgeving over het plan.

2 Financieel resumé

FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings	Bedrag	Woningbouw		
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	-€ 104.854,10	Onbekend	0	€ 0,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 417.314,76	Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 143.689,48	Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 6.102,88	Eengezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 0,00	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 490.630,15	Meergezins sociale huur	28	€ 609.476,00
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 89.591,25	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 25.403,00	Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00			
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 335.006,56			
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 2.106,00			
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 137.538,00			
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00			
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 61.707,24			
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	-€ 1.035,00			
		Subtotaal woningbouw	28	€ 609.476,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	-	€ 0,00
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw	-	€ 0,00
		Overige opbrengsten		€ 135.675,47
Subtotaal investeringen	€ 1.603.200,22	Subtotaal opbrengsten		€ 745.151,47
Kostenstijging	€ 44.443,09	Opbrengstenstijging		€ 24.530,80
Te realiseren rentekosten	€ 27.629,34	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	€ 1.675.272,65	Totaal opbrengsten		€ 769.682,28
Eindwaarde	-€ 905.590,38	Boekwaarde kosten		€ 899.403,05
Contante waarde	-€ 853.358,04	Boekwaarde opbr.		€ 3.600,00
Nominale waarde	-€ 858.048,75	Boekwaarde saldo		-€ 895.803,05

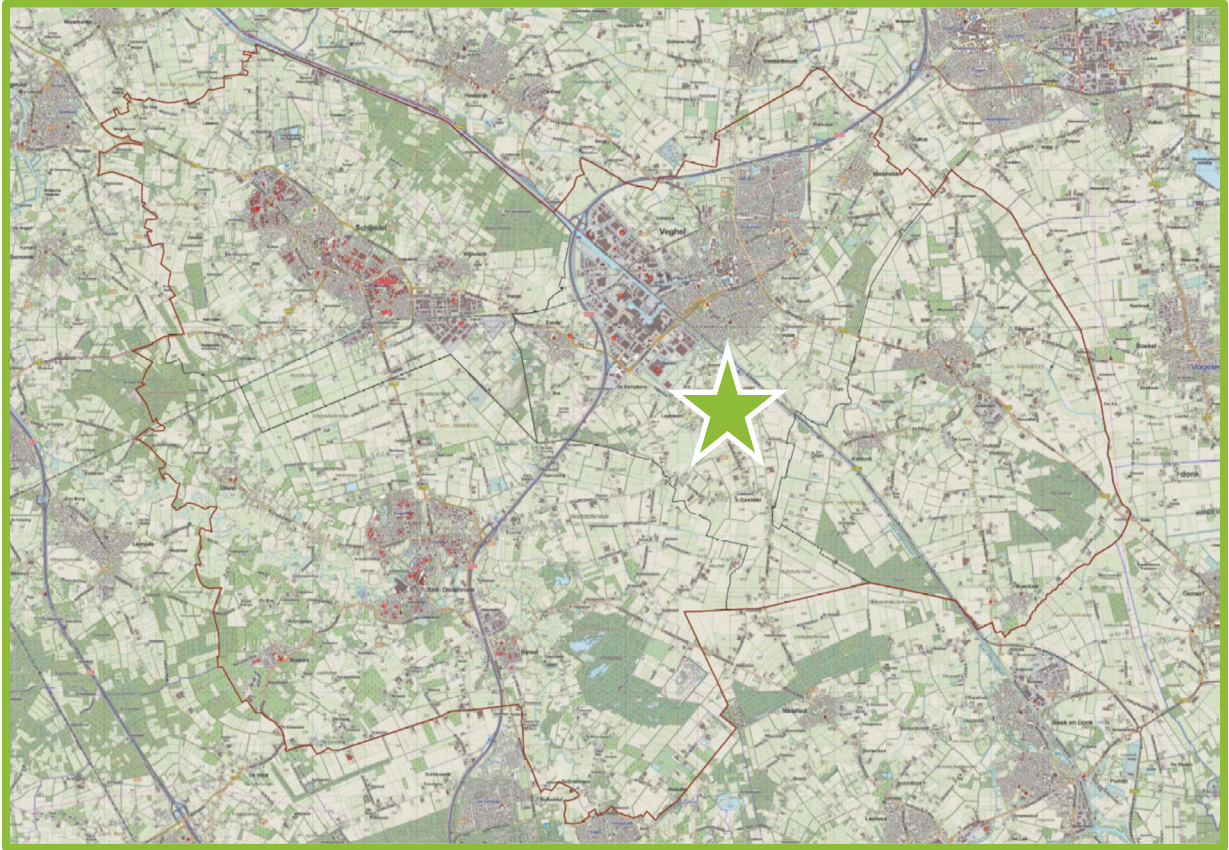
3 Cashflow



4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



G10008 Zijtaart – Zuid



1 Schriftelijke toelichting

Zijtaart - Zuid

Het plan

De locatie Zijtaart Zuid is een uitbreidingsgebied voor woningbouw. Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Zijtaart Zuid vastgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit twee fasen. De eerste fase (westzijde) heeft een directe woonbestemming voor maximaal 50 woningen. De tweede fase (oostzijde) had een agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 35 woningen. Het wijzigingsplan voor deze tweede fase is in november 2023 door het college vastgesteld. De locatie is eind 2024 volledig bouwrijp gemaakt.

In de zomer van 2024 is een koopovereenkomst gesloten met VOF 't Ven voor de realisatie van 56 koop- en huurwoningen. Daarnaast heeft de gemeente vijf vrije kavels in verkoop gebracht en een perceel uitgegeven voor de realisatie van 11 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). In de grondexploitatie wordt daarmee rekening gehouden met in totaal 72 woningen, variërend van sociale huurwoningen en rijwoningen tot twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

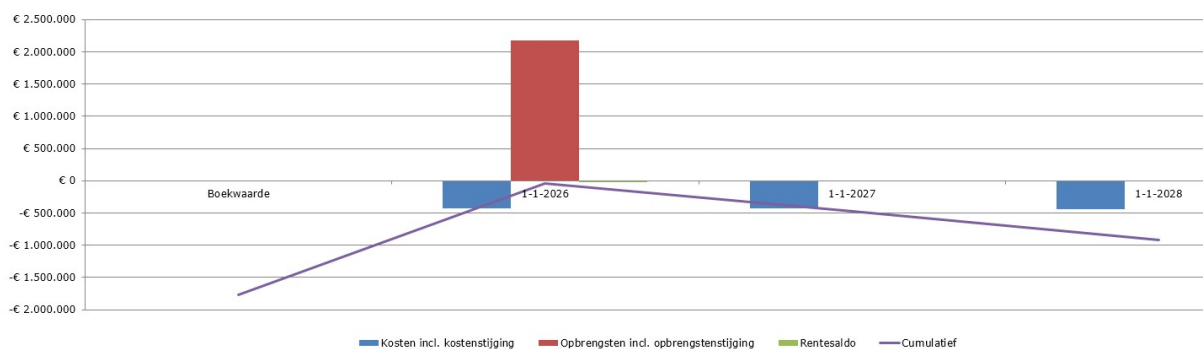
Ontwikkelingen 2025

Eind 2024 is de eerste fase van Zijtaart Zuid in verkoop gebracht. Begin 2025 is gestart met de bouw van fase 1. De woningen worden in het tweede kwartaal van 2026 opgeleverd. Voor de tweede fase is in 2025 het definitieve ontwerp gereed gekomen. Begin 2026 wordt gestart met de verkoop van de woningen. Voor de vijf vrije kavels is in 2025 gestart met de bouwwerkzaamheden. Voor het CPO-initiatief is in 2025 de vergunning voor de 11 woningen uitgewerkt en aangevraagd. In 2026 start de bouw hiervan.

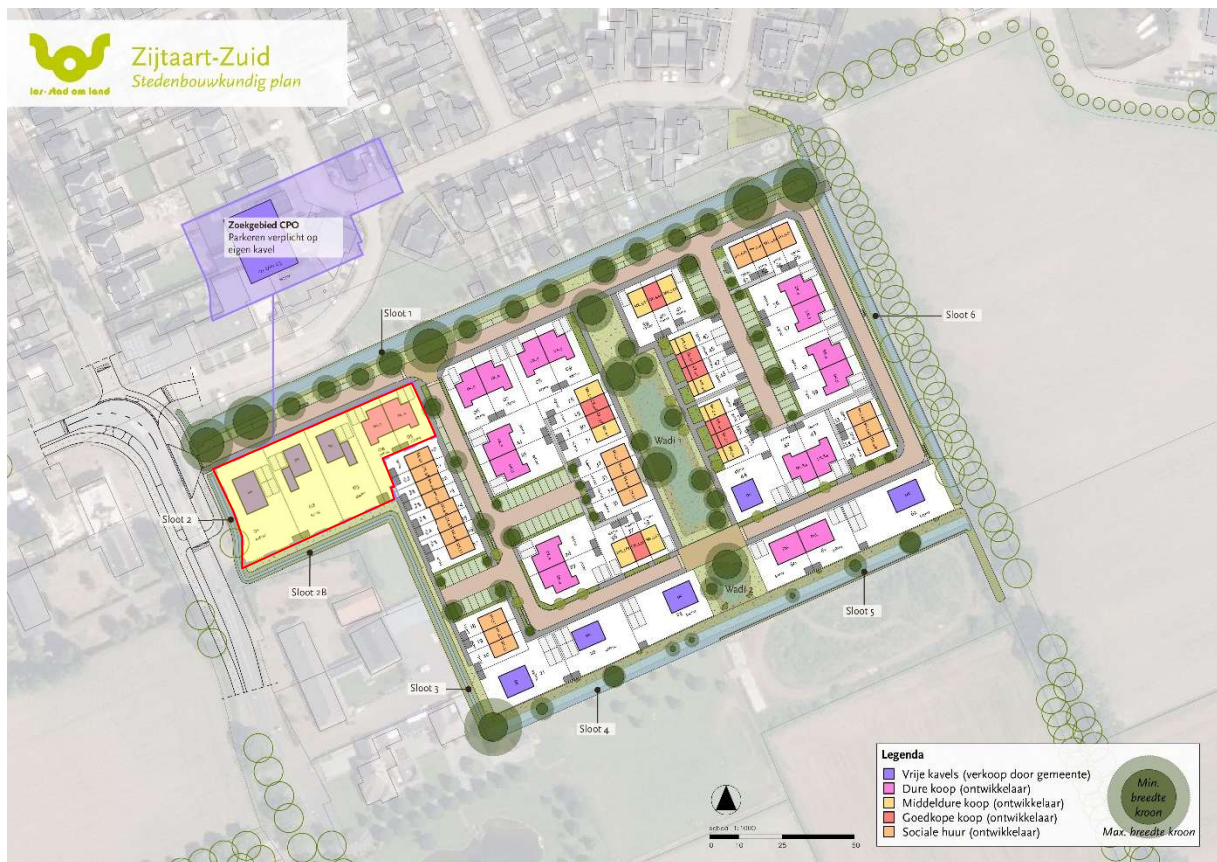
2 Financieel resumé

FINANCIEEL		Opbrengsten		Hoeveelheid	
Investerings		Woningbouw		Bedrag	
	Bedrag				
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 2.114.304,00	Onbekend	0	€ 0,00	
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00	Eengezins sociale huur	22	€ 555.536,12	
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00	
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 20.320,00	Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00	
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 38.968,64	Eengezins midden koop	10	€ 589.354,04	
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 0,00	Eengezins dure koop	16	€ 1.591.411,24	
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.533.490,40	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00	
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00	Meergezins sociale koop	8	€ 314.845,85	
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregel)	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00	
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00	
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 328.599,66	Meergezins dure koop	0	€ 0,00	
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 131.076,76	Vrije kavels ((C)PO)	16	€ 1.412.210,00	
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00				
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 271.771,92				
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 104.890,05				
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 107.350,00				
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00				
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 1.462.078,20				
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	-€ 778.136,17				
		Subtotaal woningbouw	72	€ 4.463.357,24	
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag	
		Bedrijven	-	€ 0,00	
		Kantoren	-	€ 0,00	
		Winkels	-	€ 0,00	
		Horeca	-	€ 0,00	
		Commercieel	-	€ 0,00	
		Niet-commercieel	-	€ 0,00	
		Overig	-	€ 0,00	
		Subtotaal niet-woningbouw	-	€ 0,00	
		Overige opbrengsten		€ 42.200,09	
Subtotaal investeringen	€ 5.334.713,46	Subtotaal opbrengsten		€ 4.505.557,33	
Kostenstijging	€ 65.916,62	Opbrengstenstijging		€ 0,00	
Te realiseren rentekosten	€ 22.928,73	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00	
Totaal investeringen	€ 5.423.558,81	Totaal opbrengsten		€ 4.505.557,33	
Eindwaarde	-€ 918.001,48	Boekwaarde koste		€ 4.103.478,06	
Contante waarde	-€ 865.053,30	Boekwaarde opbr.		€ 2.335.045,09	
Nominale waarde	-€ 829.156,13	Boekwaarde saldo		-€ 1.768.432,97	

3 Cashflow



4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)

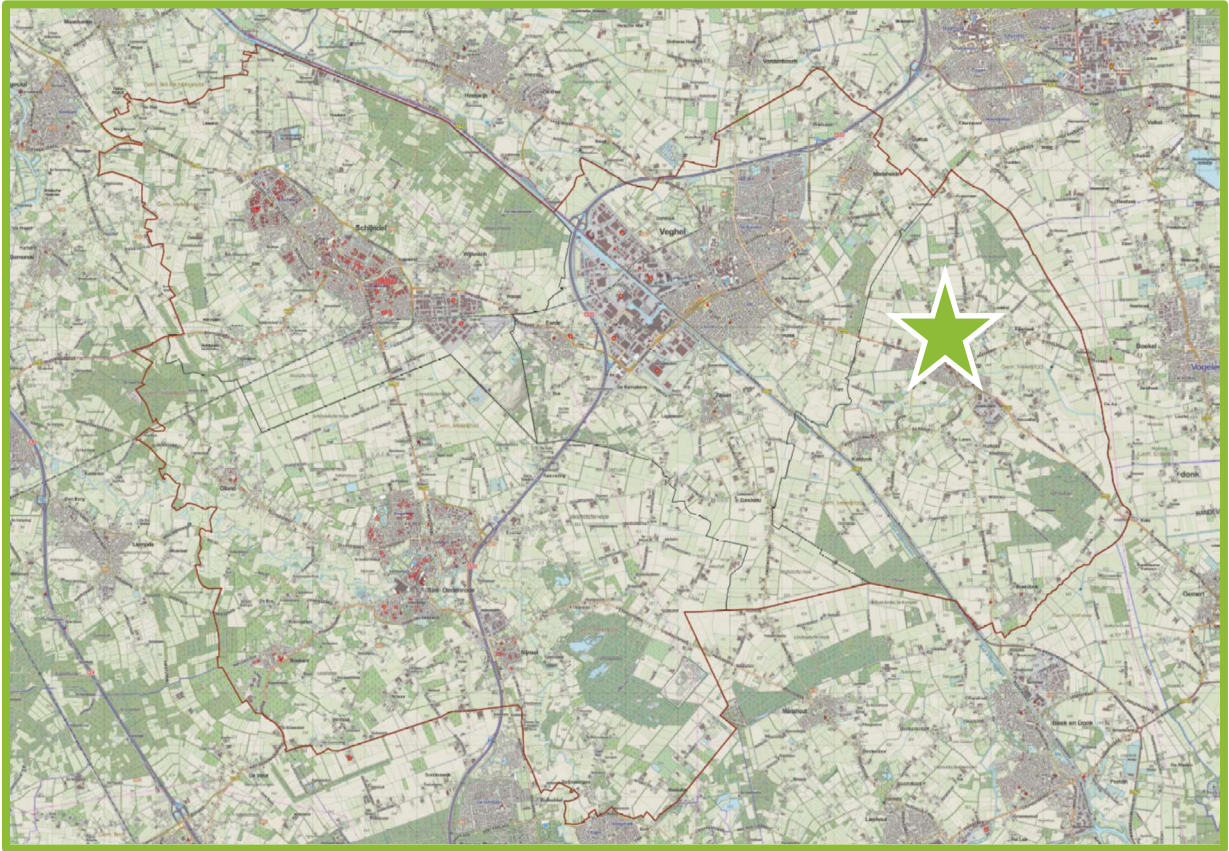


Figuur 1. Stedenbouwkundig plan - Zijtaart Zuid



Figuur 2. Stedenbouwkundig ontwerp CPO gedeelte - Zijtaart Zuid

G10009 Erp – Bolst



1 Schriftelijke toelichting

Erp - De Bolst

Het plan

De Bolst is een nieuwe woonwijk in het noorden van Erp. Er komen in totaal ruim 300 woningen. Het woningbouwprogramma bevat een mix van rij-, twee-onder-een kap- en vrijstaande woningen. Het plan biedt ruimte voor particuliere en projectmatige bouw. De gemeente sloot in 2005 een samenwerkingsovereenkomst met de VOF de Bolst (BLINK en BPD).

De laatste fase is Bolst Noord en bestaat uit circa 65 woningen.

Ontwikkelingen 2025

In 2025 is verder gewerkt aan de planvorming van Bolst Noord en zijn de gesprekken met de contractpartijen voortgezet.

Het concept stedenbouwkundige plan van de Bolst Noord van een aantal jaren geleden is in 2025 opnieuw uitgewerkt. Door strengere eisen op het gebied van onder andere waterberging en de parkeernorm, is het uitgeefbare gebied en daarmee de grondopbrengsten minder geworden. Dit resulteert in een negatieve bijstelling van de grondexploitatie.

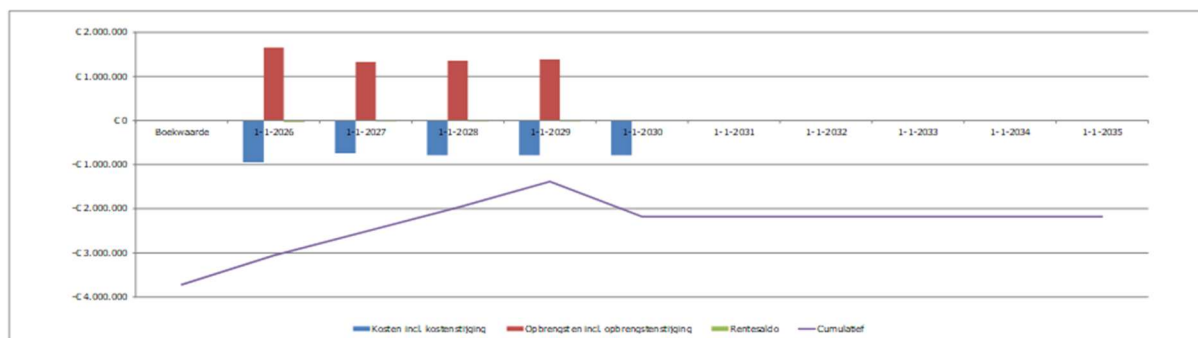
De grondexploitatie heeft een negatief resultaat door de hoge rente kosten, door de lange looptijd van het project. De Bolst Noord als los deelplan heeft echter wel positief financieel resultaat.

Momenteel lopen de onderhandelingen met de marktpartijen over de verkoop van fase 5 nog.

2 Financieel resumé

FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings		Woningbouw		
	Bedrag			
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 10.606.549,55	Onbekend	1	€ 78.373,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00	Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 18.519,00	Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 118.583,15	Eengezins midden koop	196	€ 14.945.418,07
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 129.550,68	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 8.099.174,08	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.313.763,38	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 515.895,33	Vrije kavels ((C)PO)	172	€ 10.912.550,92
(6.2.4.i) Kosten ontwerpconcurrenties	€ 0,00			
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 1.252.150,92			
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 1.424.711,93			
(6.2.4.l) Plancadekosten	€ 209.246,05			
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00			
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 8.564.761,13			
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	-€ 3.015.315,82			
		Subtotaal woningbouw	369	€ 25.936.341,99
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	-	€ 0,00
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	3.677	€ 724.466,00
		Overig	-	€ 1,00
		Subtotaal niet-woningbouw		€ 724.467,00
		Overige opbrengsten		€ 470.382,37
Subtotaal investeringen	€ 29.237.589,36	Subtotaal opbrengsten		€ 27.131.191,36
Kostenstijging	€ 315.597,91	Opbrengstenstijging		€ 290.714,65
Te realiseren rentekosten	€ 126.342,26	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	€ 29.679.529,54	Totaal opbrengsten		€ 27.421.906,01
Eindwaarde	-€ 2.257.623,53	31-12-2030	Boekwaarde kosten	€ 25.425.522,85
Contante waarde	-€ 1.974.646,04	1-1-2026	Boekwaarde opbr.	€ 21.708.075,40
Nominale waarde	-€ 2.106.398,00		Boekwaarde saldo	-€ 3.717.447,45

3 Cashflow

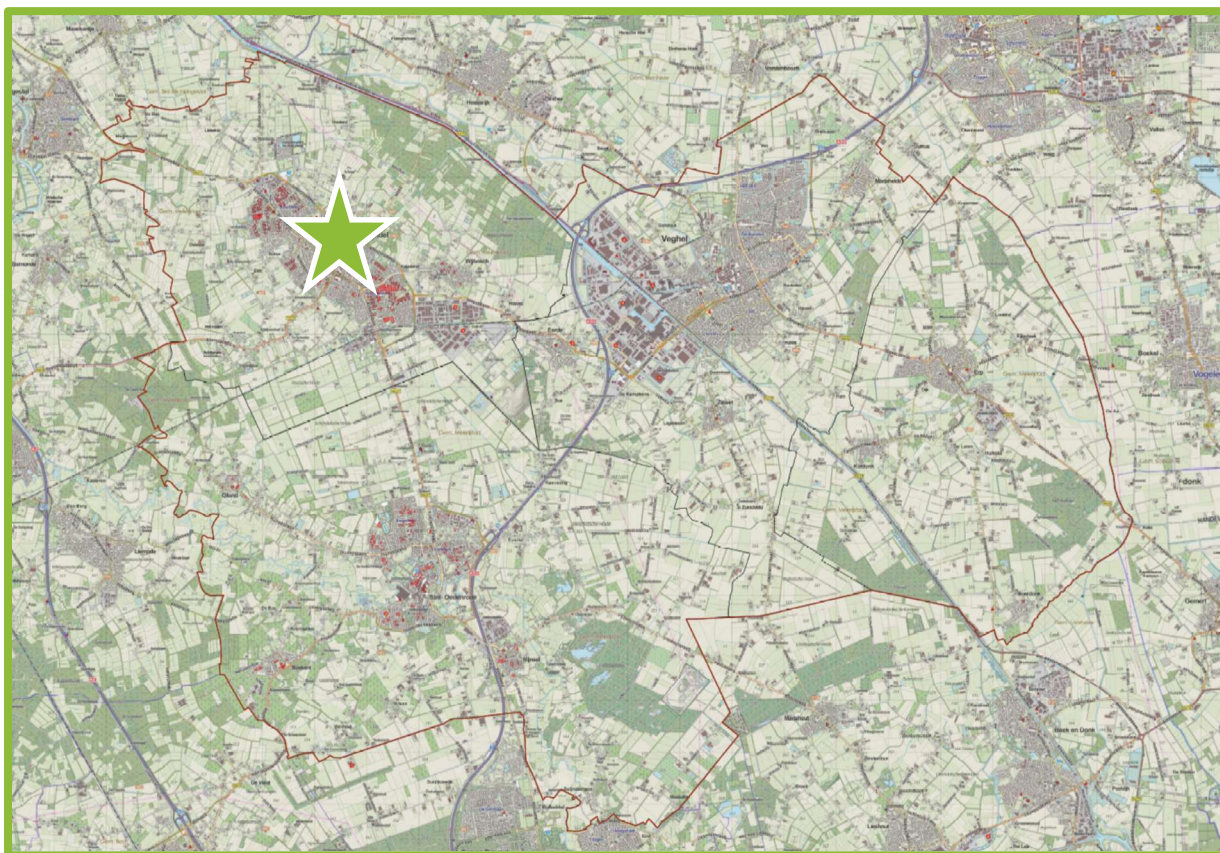


4

Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



G10010 Schijndel – Bloemenwijk (Vossenberg)



1 Schriftelijke toelichting

Schijndel – Bloemenwijk (Vossenbergh)

Het plan

In 2020 is de grondexploitatie voor dit plangebied vastgesteld en is een overeenkomst gesloten met Woonmeij ten behoeve van de realisatie van een wijkgebouw en 47 sociale huurwoningen zowel appartementen als grondgebonden woningen. Het plangebied is door de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt. Onderdeel van dit plan betreft de realisatie van een Multi Functionele Accommodatie , dat na realisatie door de gemeente van Woonmeij wordt gehuurd.

Ontwikkelingen 2025

Het woonrijp maken is afgerond in 2025. Het plan is volledig gerealiseerd en wordt per 31-12-2025 afgesloten met een positief resultaat van 168.000,-.

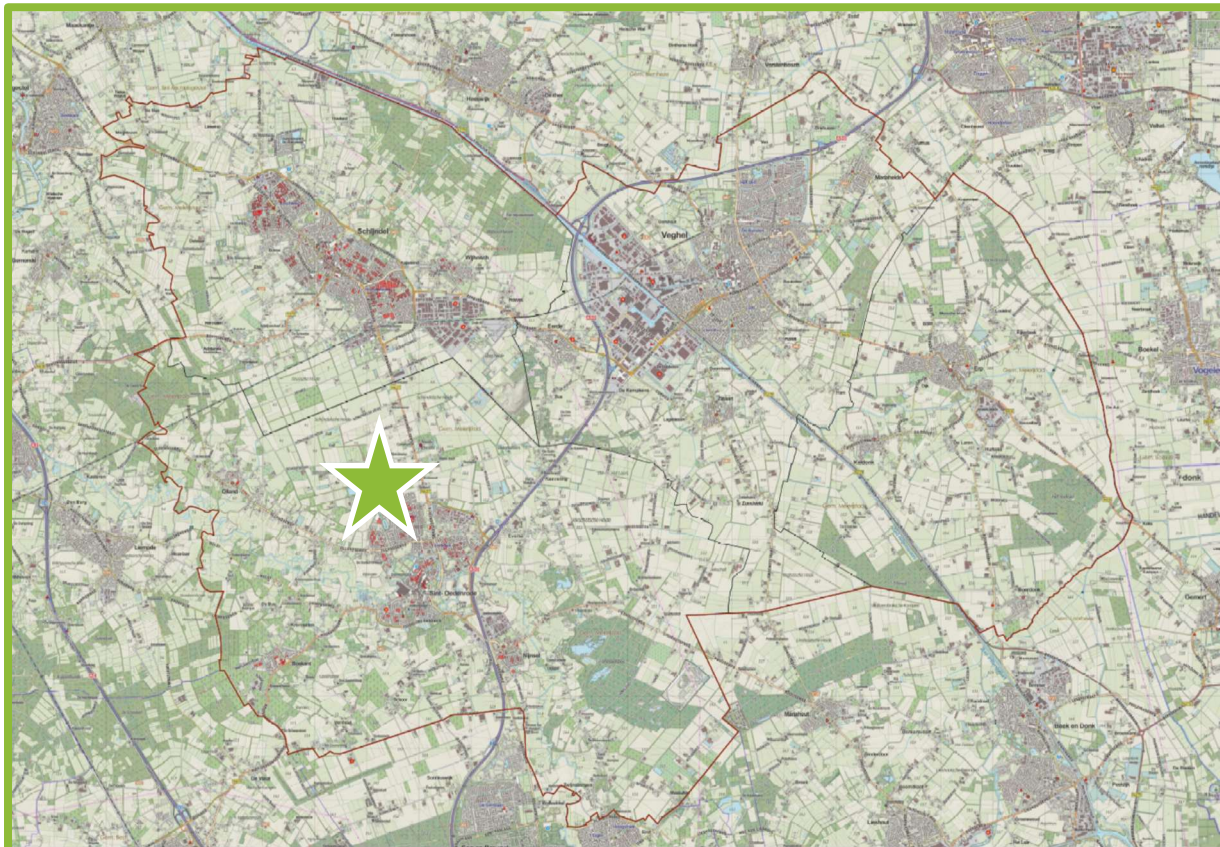
2 Financieel resumé

FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings		Woningbouw		
	Bedrag			
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 135.986,09	Onbekend	0	€ 0,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00	Eengezins sociale huur	16	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 34.326,99	Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 30.228,30	Eengezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 0,00	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 598.900,67	Meergezins sociale huur	32	€ 1.224.435,00
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 6.978,49	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 23.612,23	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 7.905,00	Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00			
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 146.893,52			
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	-€ 59,15			
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 37.245,01			
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00			
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	-€ 27.906,40			
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 230.324,25			
		Subtotaal woningbouw	48	€ 1.224.435,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	-	€ 0,00
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		€ 0,00
		Overige opbrengsten		€ 0,00
		Subtotaal opbrengsten		€ 1.224.435,00
Subtotaal investeringen	€ 1.224.435,00			
Kostenstijging	€ 0,00	Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren rentekosten	€ 0,00	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	€ 1.224.435,00	Totaal opbrengsten		€ 1.224.435,00
Eindwaarde	€ 0,00	31-12-2025	Boekwaarde kosten	€ 1.224.435,00
Contante waarde	€ 0,00	1-1-2025	Boekwaarde opbr.	€ 1.224.435,00
Nominale waarde	€ 0,00		Boekwaarde saldo	€ 0,00

4 Exploitatiegebied



G10011 Sint-Oedenrode Zwembadweg



1 Schriftelijke toelichting

Sint Oedenrode - Zwembadweg

Het plan

De gebiedsontwikkeling Zwembadweg te Sint-Oedenrode voorziet in de realisatie van circa 99 woningen in verschillende prijscategorieën. Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn reeds een aantal voorzieningen aangebracht. Bij het opstellen van het nieuwe stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden, zodat deze voorzieningen gebruikt kunnen worden in het nieuwe plan. Binnen de grondexploitatie is rekening gehouden met het bouwrijp maken van het gebied. Hieronder zijn onder andere begrepen het saneren van een bodemverontreiniging en het slopen van de aanwezige opstallen. Verder zal tijdens de bouwrijp fase de boven- en ondergrondse infrastructuur worden aangebracht. Later in de woonrijpfase zal het toekomstig openbaar gebied worden ingericht. De gemeente gaat het overgrote deel van de bouwrijpe gronden verkopen aan een ontwikkelaar, zodat hij de woningbouw kan realiseren. Deze woningen zullen worden gerealiseerd in de sociale huursector (27 stuks), goedkope koop (8 stuks), middeldure huur (15 stuks), middel dure koop (31 stuks), seniorenwoningen (2 stuks) en dure koop (11 stuks). Verder resteren een aantal van 5 particuliere bouw kavels.

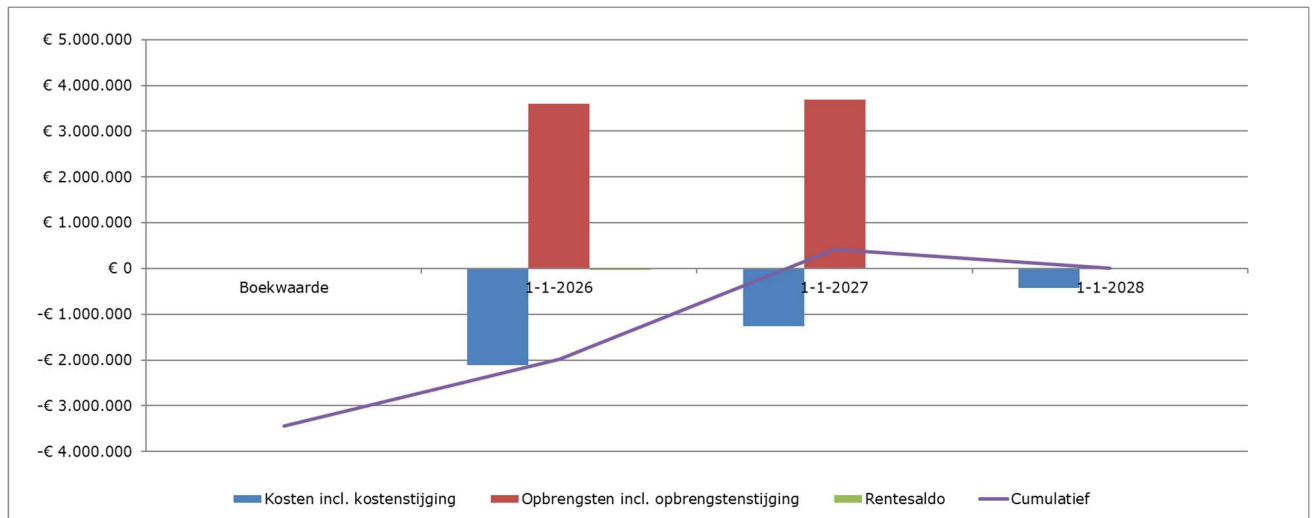
Ontwikkelingen 2025

In 2025 is het ontwerp verder uitgewerkt tot bestektekeningen en is het werk aanbesteed (bouw- en woonrijp maken). Naar verwachting zullen de nutsvoorzieningen, elektriciteit en wateraansluitingen in Q4 2026 worden aangelegd.

2 Financieel resumé

FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings		Woningbouw		
	Bedrag			
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 3.123.235,38	Onbekend	0	€ 0,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00	Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 157.485,87	Eengezins goedkope koop	5	€ 23.718,40
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 68.337,97	Eengezins midden koop	95	€ 5.358.568,38
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 0,00	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 2.803.635,00	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 197.278,26	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 170.218,96	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 128.105,57	Vrije kavels ((C)PO)	7	€ 1.741.492,55
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00			
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 249.669,83			
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 33.714,97			
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 4.431,30			
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00			
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 157.490,27			
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 0,00			
Subtotaal investeringen		Subtotaal woningbouw	107	€ 5.382.286,78
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	-	€ 0,00
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw	-	€ 0,00
		Overige opbrengsten		€ 20.545,99
		Subtotaal opbrengsten		€ 7.144.325,32
Kostenstijging	€ 141.349,08	Opbrengstenstijging		€ 143.436,72
Te realiseren rentekosten	€ 54.243,99	Te realiseren renteopbrengsten		€ 4.246,95
Totaal investeringen	€ 7.289.196,44	Totaal opbrengsten		€ 7.292.008,98
Eindwaarde	€ 2.812,54	Boekwaarde kosten		€ 3.438.878,80
Contante waarde	€ 2.650,32	Boekwaarde opbr.		€ 480,99
Nominale waarde	€ 50.721,95	Boekwaarde saldo		-€ 3.438.397,81

3 Cashflow



4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



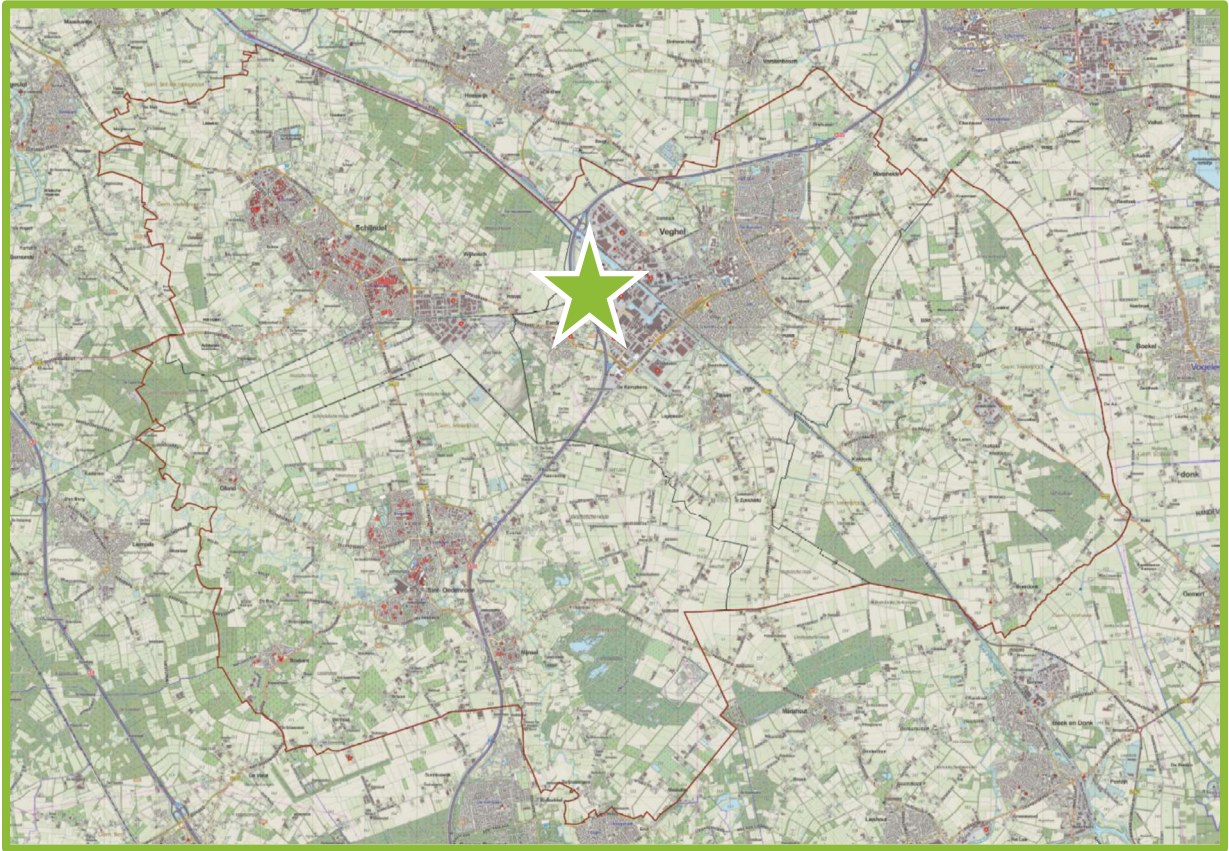
Status grondgebruik/kavels

- Besluit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

G10000 Veghel – D'n Dubbelen



1 Schriftelijke toelichting

Veghel – D'n Dubbelen

Het plan

Grondexploitatie D'n Dubbelen betreft een langlopend bedrijventerreincomplex in Veghel, onderdeel van het grotere terrein De Dubbelen (circa 256 hectare) met een strategische ligging aan de A50 en nabij de containerterminal. Het bestemmingsplan voor deze gronden dateert uit 2007. Er resteert nog circa 6,2 ha aan uitgeefbare gronden. Deze gronden zijn met name bestemd voor bedrijven die behoefte hebben aan een zichtlocatie. De beeldkwaliteitseisen van deze kavels zijn dan ook hoger dan normaal.

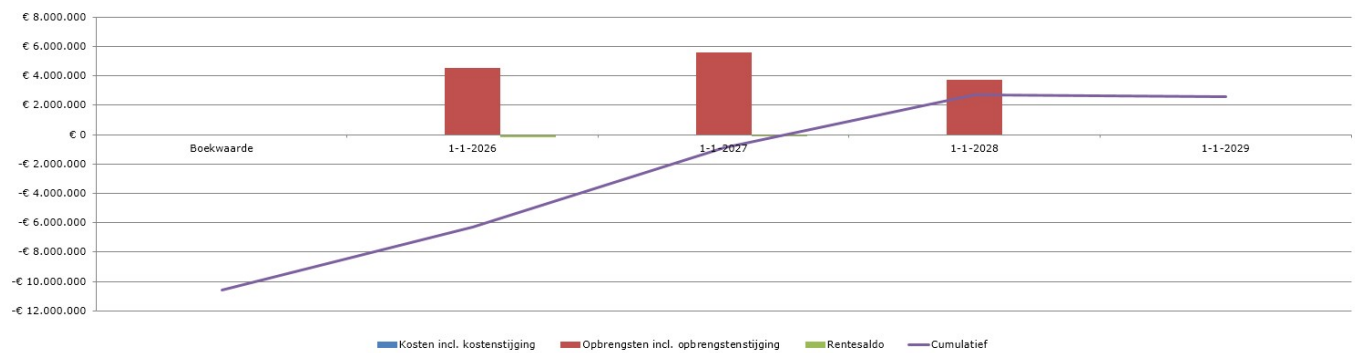
Ontwikkelingen 2025

Na de eerste uitgifteronde in 2024 (openbare selectieprocedure waarbij zes bedrijfskavels te koop zijn aangeboden, maar geen enkele kavel is verkocht) is in 2025 geen nieuwe uitgifteronde gestart. Dit komt doordat Enexis geen stroom kan leveren aan de bedrijven. Er wordt gewerkt aan een oplossing, mogelijk in combinatie met de energie die het windpark gaat leveren. De regionale vraag naar bedrijfskavels blijft hoog, maar de afzet van de resterende zichtkavels vraagt om een scherpe marktpositionering en een passende uitgiftestrategie.

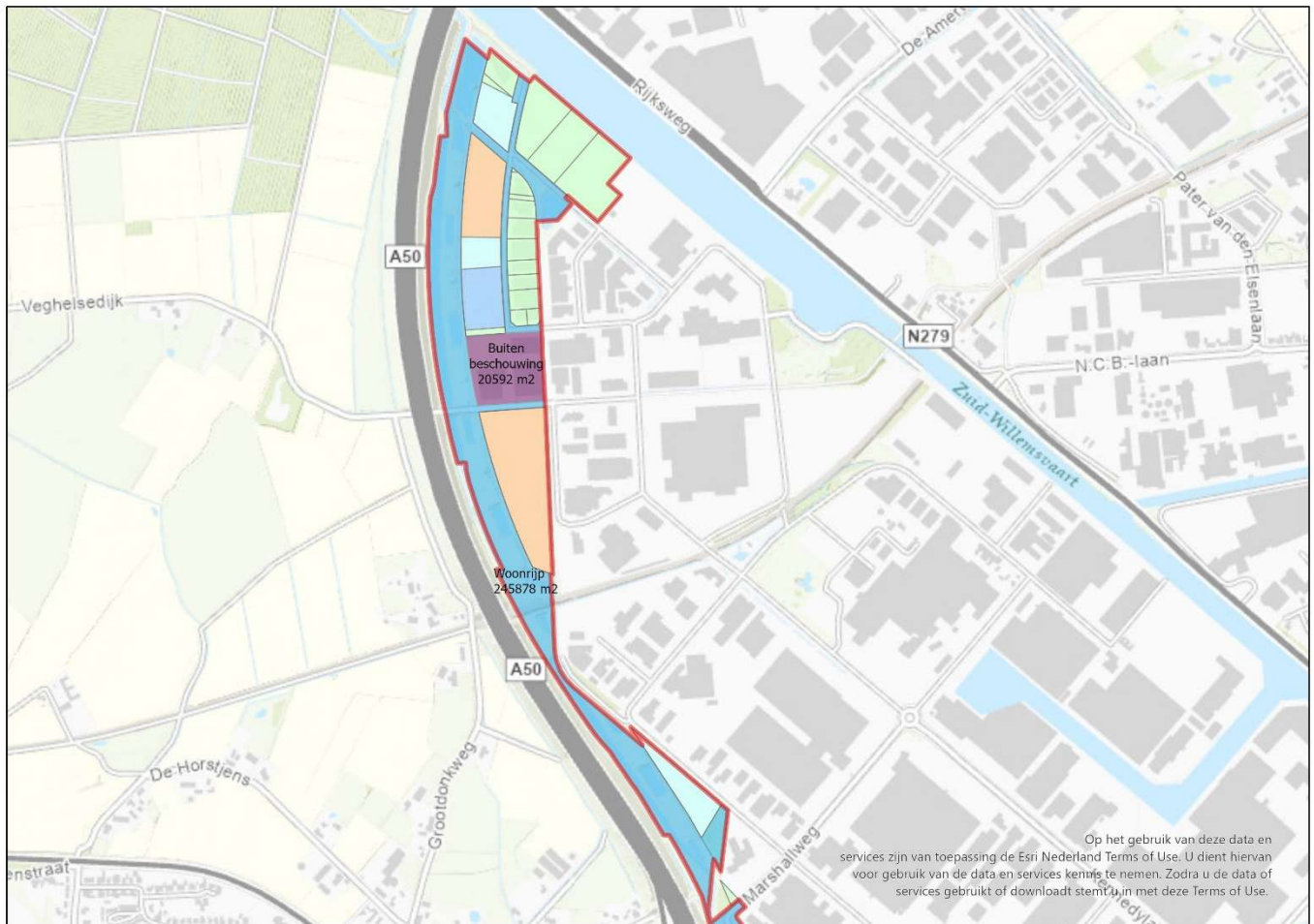
2 Financieel resumé

FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings		Woningbouw		
	Bedrag			
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 8.698.560,00	Onbekend	0	€ 0,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00	Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 0,00	Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 27.952,16	Eengezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 0,00	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.829.548,13	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 49.564,51	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 816,00	Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00			
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 442.425,06			
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 3.644.608,48			
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 0,00			
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00			
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 7.216.754,12			
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 16.716.043,80			
		Subtotaal woningbouw	-	€ 0,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	1.004-	€ 45.027.617,19
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw	1.004-	€ 45.027.617,19
		Overige opbrengsten		€ 91.386,66
Subtotaal investeringen		Subtotaal opbrengsten		€ 45.119.003,85
Kostenstijging	€ 14.167,74	Opbrengstenstijging		€ 558.237,54
Te realiseren rentekosten	€ 432.169,27	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	€ 43.072.609,28	Totaal opbrengsten		€ 45.677.241,39
Eindwaarde	€ 2.604.632,11	Boekwaarde kosten		€ 42.417.996,70
Contante waarde	€ 2.406.277,46	Boekwaarde opbr.		€ 31.814.361,16
Nominale waarde	€ 2.492.731,59	Boekwaarde saldo		-€ 10.603.635,54

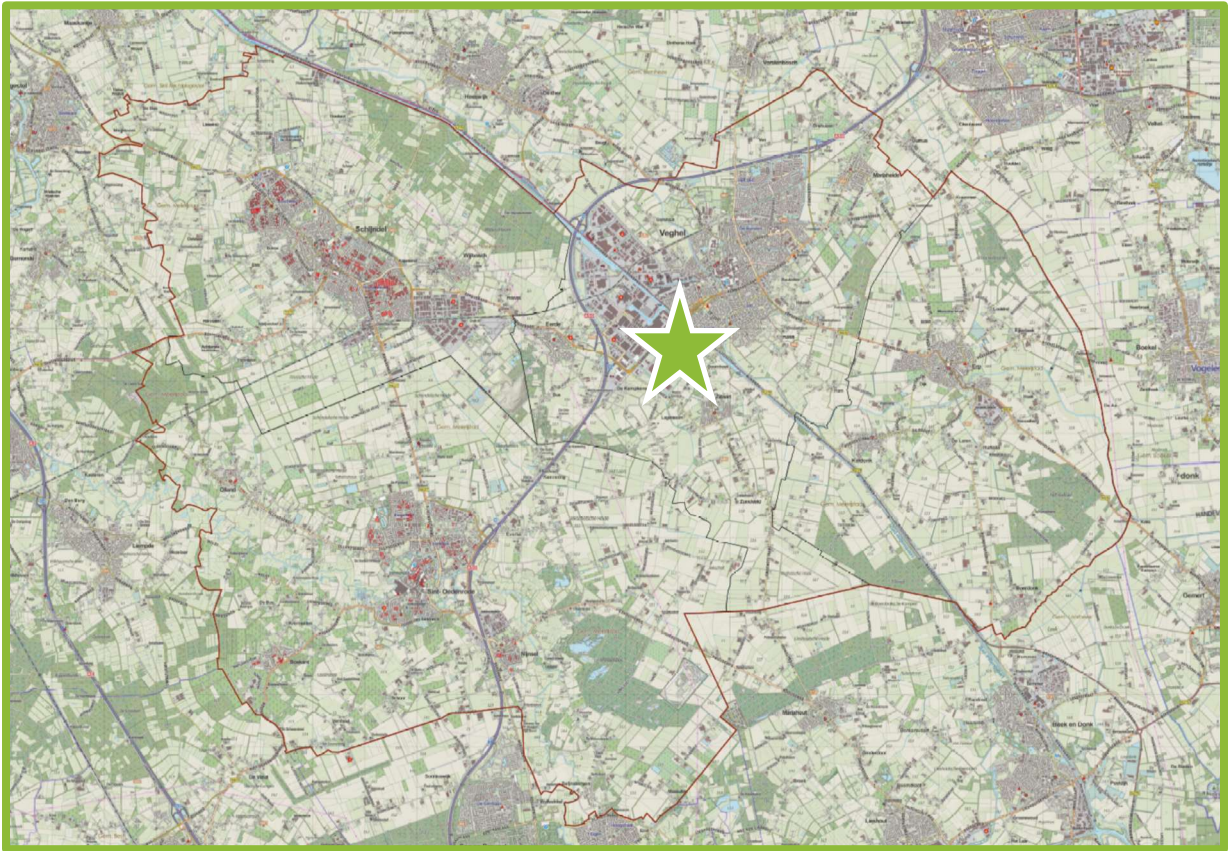
3 Cashflow



4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



G10001 Veghel – Doornhoek



1 Schriftelijke toelichting

Veghel - Doornhoek

Het plan

In 2002 is het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Doornhoek onherroepelijk geworden. De afgelopen jaren is het gebied geheel woonrijp gemaakt en alle bouwkavels verkocht.

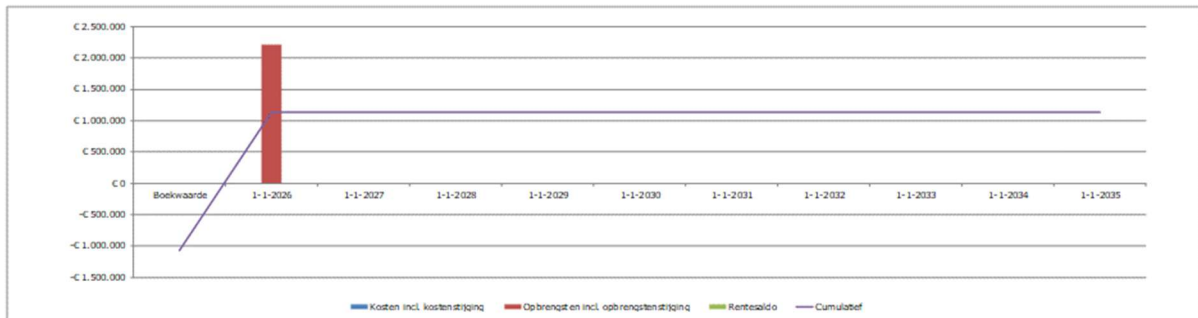
Ontwikkelingen 2025

In 2025 hebben geen noemenswaardige ontwikkelingen plaatsgevonden. Er is een klein perceel van 1.600 m² verkocht aan Enexis. In afwachting van duidelijkheid over een mogelijke variant van de zuidelijke ontsluitingsweg staat de verkoop van het resterende deel van het laatste perceel in de wacht.

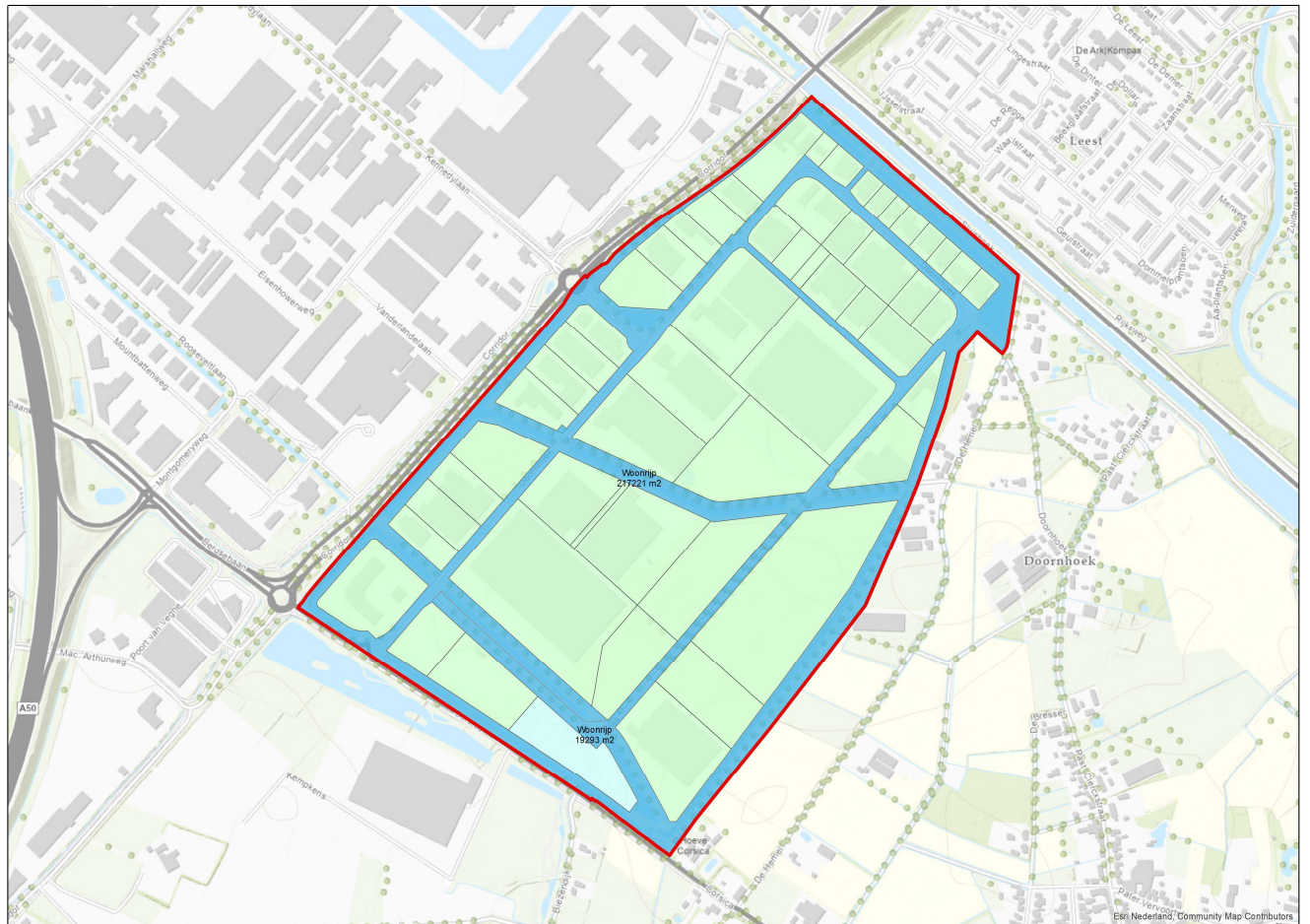
2 Financieel resumé

FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings	Bedrag	Woningbouw		
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 32.109.446,13	Onbekend	0	€ 0,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 6.646,00	Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 0,00	Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 14.973,16	Eengezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 7.175,16	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 15.743.458,86	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 344.674,02	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 16.625,27	Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00			
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 389.153,38			
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 10.344.030,66			
(6.2.4.l) Plancadekosten	€ 0,00			
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00			
(6.2.4.n) Rentekosten / - opbrengsten	€ 17.353.174,78			
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 14.715.656,00			
		Subtotaal woningbouw	-	€ 0,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	885.793	€ 91.965.463,85
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		€ 91.965.463,85
		Overige opbrengsten		€ 166.443,10
Subtotaal investeringen	€ 91.045.013,42	Subtotaal opbrengsten		€ 92.131.906,95
Kostenstijging	€ 0,00	Opbrengstenstijging		€ 32.475,92
Te realiseren rentekosten	€ 10.634,66	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	€ 91.055.648,08	Totaal opbrengsten		€ 92.164.382,86
Eindwaarde	€ 1.108.734,79	31-12-2026	Boekwaarde kosten	€ 91.014.193,42
Contante waarde	€ 1.117.210,57	1-1-2026	Boekwaarde opbr.	€ 89.950.727,81
Nominale waarde	€ 1.086.893,52		Boekwaarde saldo	-€ 1.063.465,61

3 Cashflow



4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)

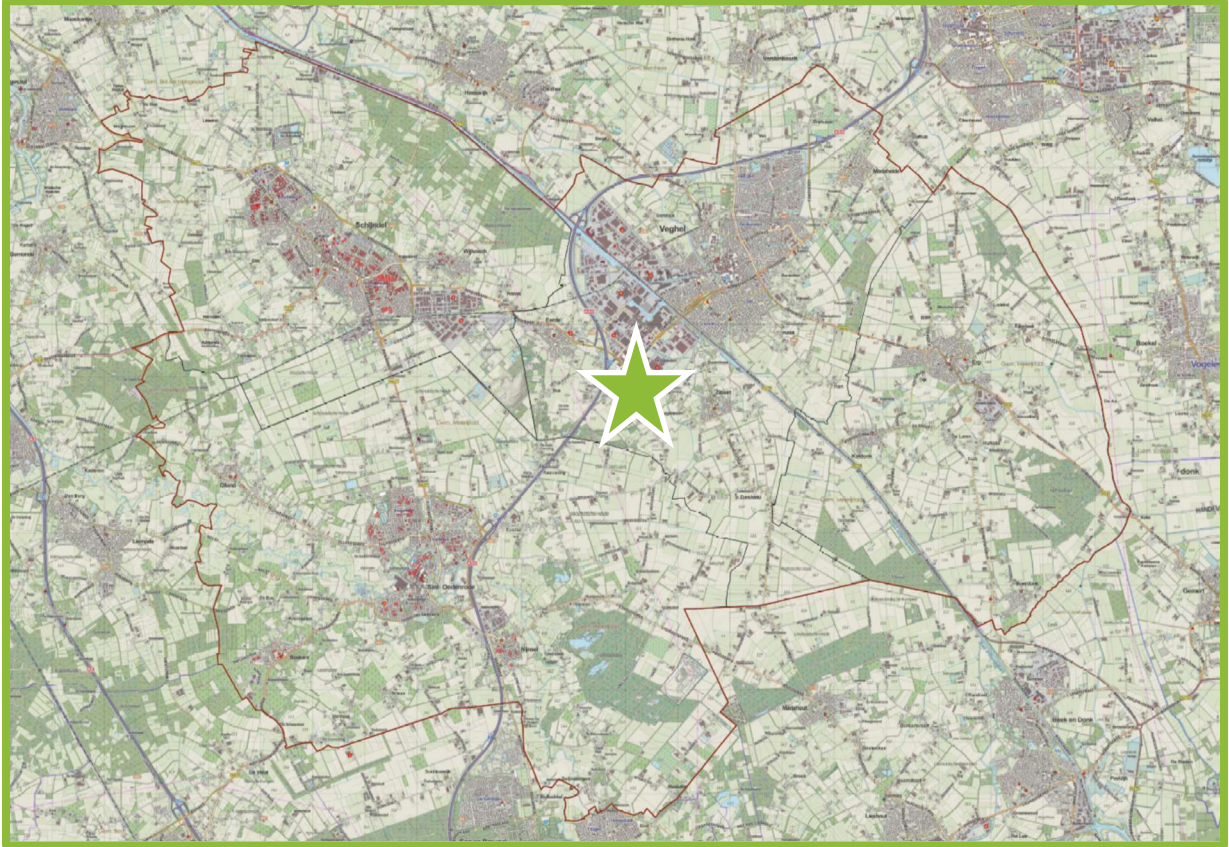
**Status grondgebruik/kavels**

- | | |
|---|---------------------------|
|  | Besluit |
|  | Geen kandidaat |
|  | Geleverd |
|  | Koopovereenkomst getekend |
|  | Nog niet in verkoop |
|  | Optie |
|  | Reservering kavel |
|  | Verkoop door Derden |

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

G10002 Veghel – De Kempkens



1 Schriftelijke toelichting

Veghel – De Kempkens

Het plan

De grondexploitatie 'De Kempkens' betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein met de naam Foodpark. Het plangebied is ca. 100 ha groot en bevat ca. 65 ha uitgeefbare grond voor industrie. Foodpark ontwikkelen we in meerdere fasen.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan voor fase I stelde de raad vast op 22 september 2016. Op 19 juli 2017 is het plan op basis van een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. In navolging op fase I is voor fase II in 2020 het bestemmingsplan met de uitspraak van de Raad van State van 21 oktober 2020 onherroepelijk geworden. Deze fase bedraagt circa 8 ha uitgeefbare grond. Voor fase III, ter grootte van ongeveer 13 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein, is een omgevingsvergunning planologische afwijking verstrekt. Tegen dit besluit is beroep ingesteld, welk beroep door de rechtbank op 2 maart 2021 ongegrond is verklaard.

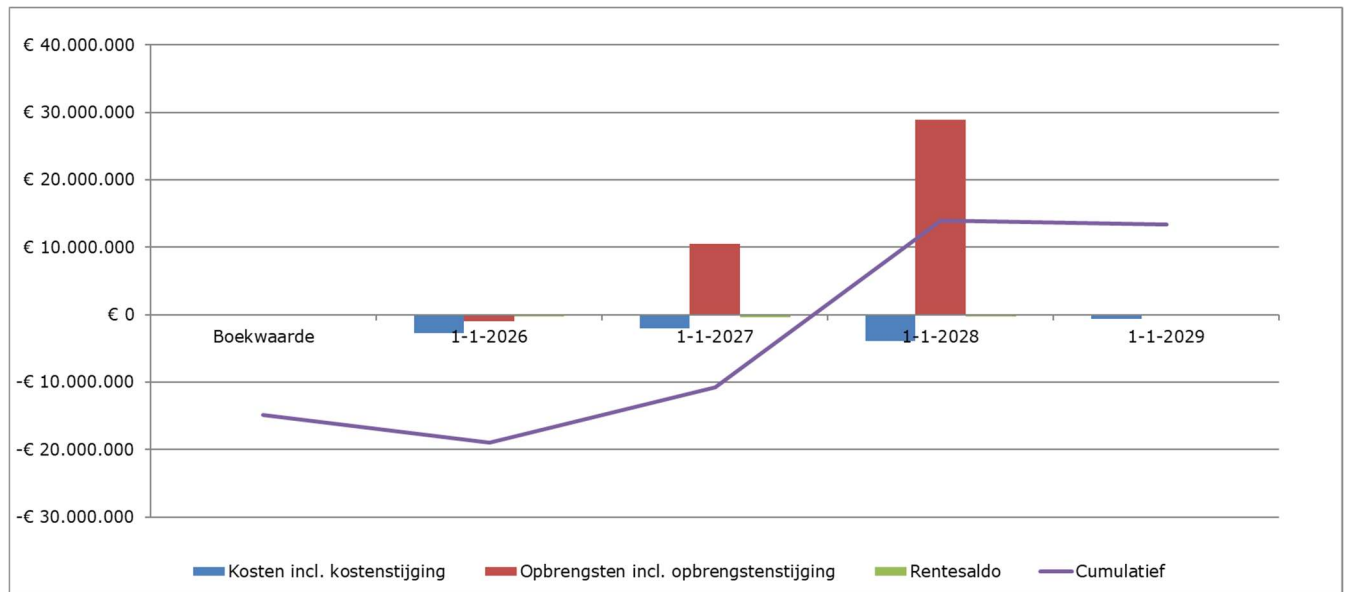
Ontwikkelingen 2025

In 2025 zijn de gronden geleverd aan Van Acht, die in 2023 uitgegeven zijn door middel van een tender. Daarnaast is de weg die door het plangebied loopt verder doorgetrokken, waardoor het woonrijp maken bijna is afgerond. Het laatste deel van de groene zone wordt in 2026 afgerond.

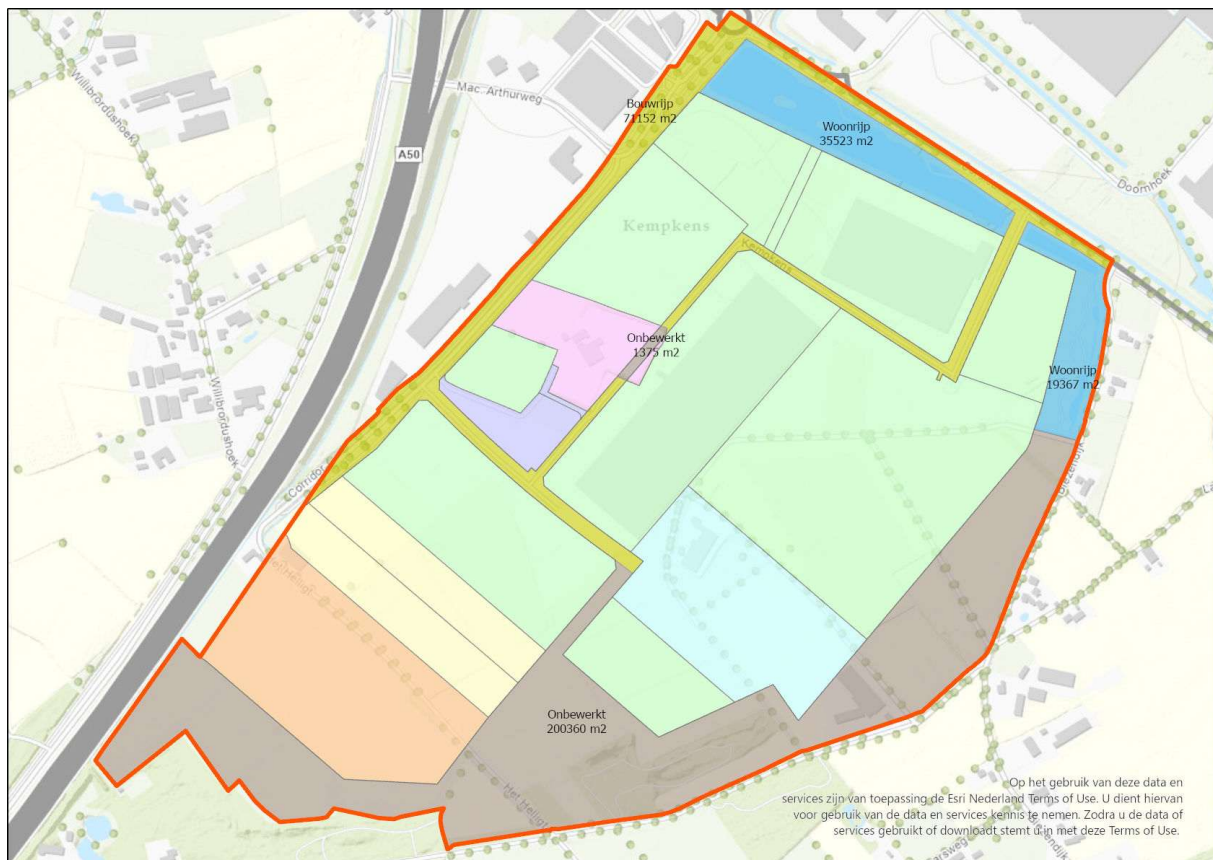
2 Financieel resumé

FINANCIEEL				
Investerings		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
	Bedrag	Woningbouw		
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 62.792.397,92	Onbekend	0	€ 0,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 16.701,70	Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 39.264,70	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 1.552.935,87	Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 1.854.685,94	Eengezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 729.752,00	Eengezins dure koop	1	€ 273.543,50
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 9.178.042,09	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 3.067.826,09	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.289.906,33	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 1.126.902,32	Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00			
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 1.987.096,35			
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 290.343,25			
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 315.647,96			
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00			
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 19.317.613,24			
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 12.379.338,89			
		Subtotaal woningbouw	1	€ 273.543,50
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	653.939	€ 124.761.001,60
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw	653.939	€ 124.761.001,60
		Overige opbrengsten		€ 3.119.780,17
		Subtotaal opbrengsten		€ 128.154.325,27
Subtotaal investeringen	€ 115.938.454,65	Opbrengstenstijging		€ 2.608.078,21
Kostenstijging	€ 524.582,31	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Te realiseren rentekosten	€ 923.757,07			
Totaal investeringen	€ 117.386.794,03	Totaal opbrengsten		€ 130.762.403,48
Eindwaarde	€ 13.375.609,46	Boekwaarde kosten		€ 107.186.017,62
Contante waarde	€ 12.356.995,62	Boekwaarde opbr.		€ 92.335.756,89
Nominale waarde	€ 12.215.870,62	Boekwaarde saldo		-€ 14.850.260,73

3 Cashflow



4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



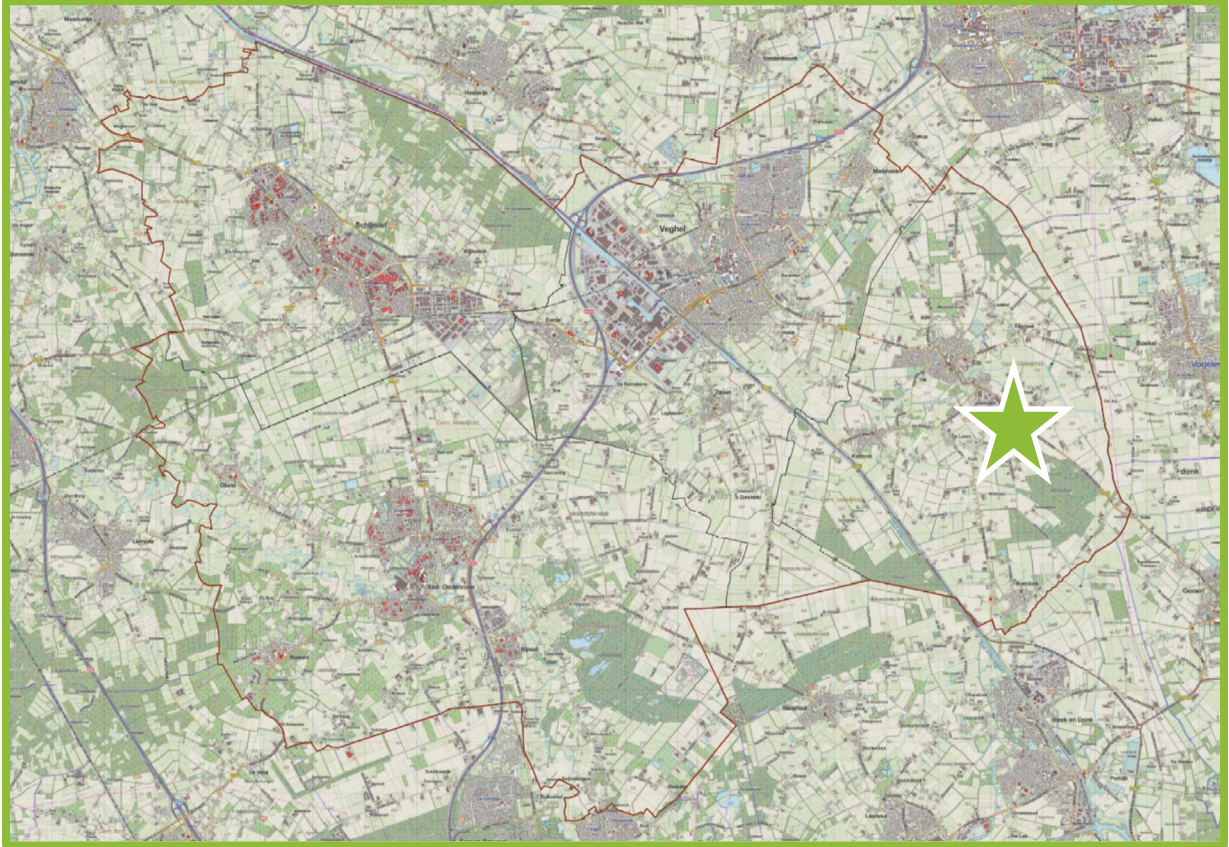
Status grondgebruik/kavels

- Besluit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

G10003 Erp – Molenakker II



1 Schriftelijke toelichting

Erp - Molenakker II

Het plan

In 2007 is de eerste stap gezet om het gebied grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Molenakker in Erp te ontwikkelen. Daarna is voor deze locatie een bestemmingsplan in procedure gebracht, maar deze procedure is tussentijds afgebroken. Na een gedeeltelijke afwaardering beslaat de actuele grondexploitatie slechts de gronden die direct zijn gelegen tegen het bestaande industrieterrein, waarbij circa twee hectare bedrijventerrein zou worden ontwikkeld.

In 2025 is de projectscope teruggebracht en omvat het plan weer de ontwikkeling van het volledige terrein van circa 4,7 hectare bedrijventerrein. De kavels zijn daarbij hoofdzakelijk bestemd voor lokale, kleinschalige bedrijven.

Ontwikkelingen 2025

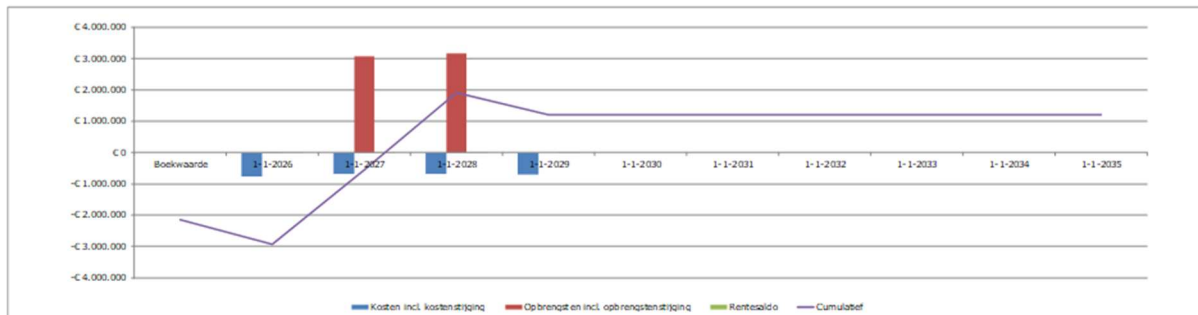
In 2025 is gewerkt aan de stedenbouwkundige uitwerking en is gestart met de voorbereiding van het omgevingsplan. Tegelijkertijd lopen gesprekken over nieuwe afspraken met de eigenaar van een aangrenzend perceel, dat wordt meegenomen in de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan.

Bij de jaarrekening 2025 is de grondexploitatie herzien, waarbij de aangepaste projectscope financieel is verwerkt. Daarbij zijn de budgetten verhoogd voor de aanleg van de infrastructuur door het gebied en de herinrichting van de bestaande aansluiting op de N616. Ook zijn de opbrengsten opnieuw geraamd op basis van de actuele grondprijzen en het verwachte uitgeefbare terrein.

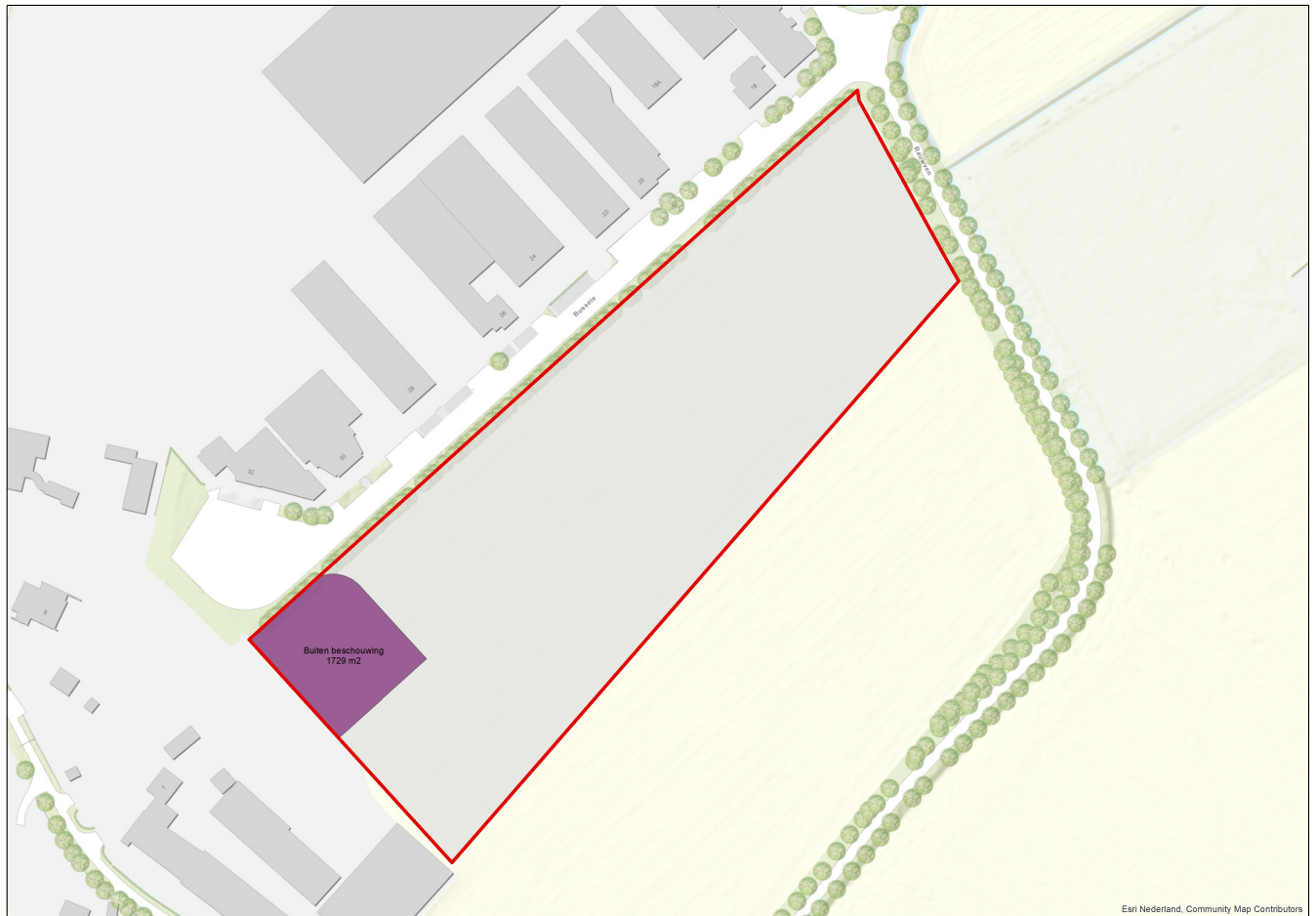
2 Financieel resumé

FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings	Bedrag	Woningbouw		
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 2.124.117,00	Onbekend	0	€ 0,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00	Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 0,00	Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 41.438,43	Eengezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 0,00	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.873.849,13	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 408.583,10	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 232.367,72	Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00			
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 519.749,26			
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 63.478,28			
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 6.763,47			
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00			
(6.2.4.n) Rentekosten / - opbrengsten	€ 780.411,15			
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	-€ 1.200.000,00			
		Subtotaal woningbouw	-	€ 0,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	29.437	€ 5.887.400,00
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		€ 5.887.400,00
		Overige opbrengsten		€ 60.196,97
		Subtotaal opbrengsten		€ 5.947.596,97
		Opbrengstenstijging		€ 344.598,11
		Te realiseren renteopbrengsten		€ 19.085,58
		Totaal opbrengsten		€ 6.311.280,65
		Subtotaal investeringen		€ 4.850.757,54
		Kostenstijging		€ 191.488,15
		Te realiseren rentekosten		€ 56.186,83
		Totaal investeringen		€ 5.098.432,52
		Eindwaarde	31-12-2029	Boekwaarde kosten € 2.184.335,96
		Contante waarde	1-1-2026	Boekwaarde opbr. € 42.618,17
		Nominale waarde		Boekwaarde saldo -€ 2.141.717,79

3 Cashflow



4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



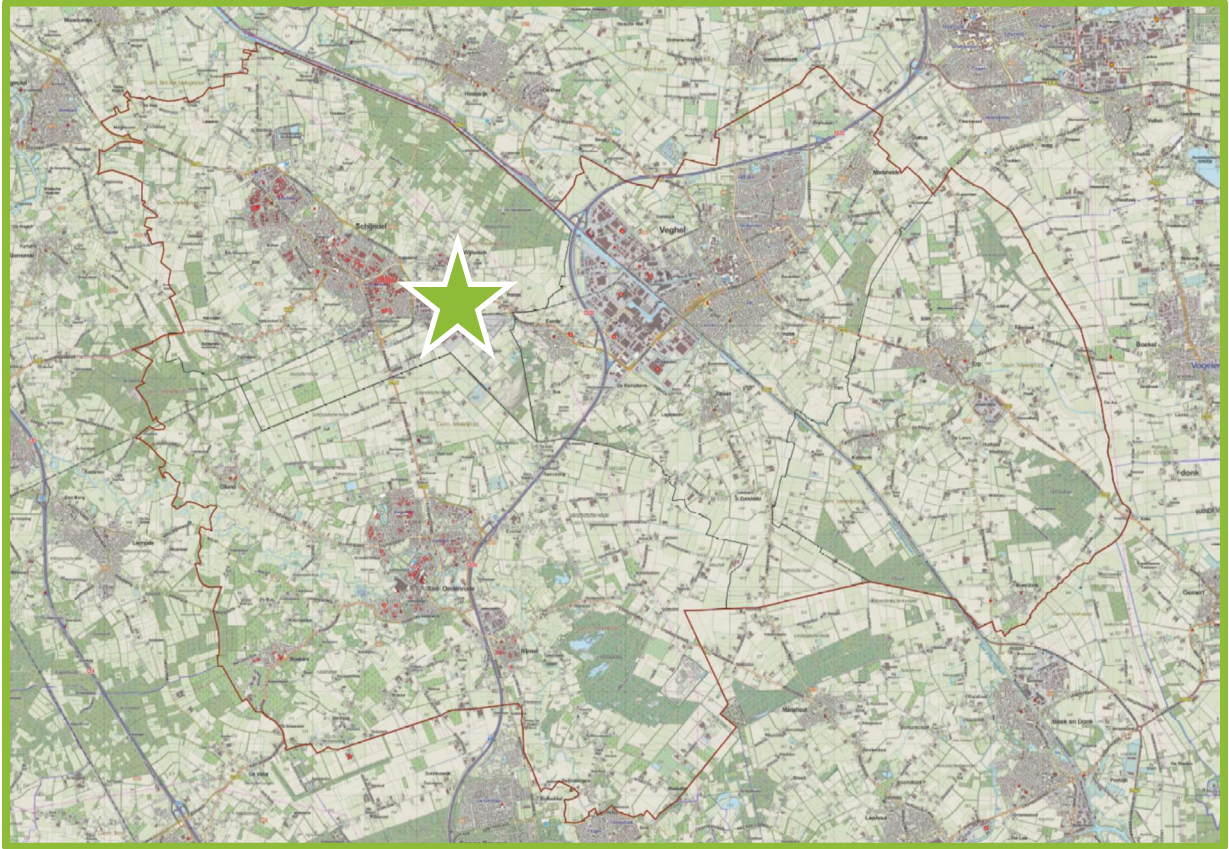
Status grondgebruik/kavels

- Bestuit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

G10004 Schijndel – Duin III Zuid 1^e fase



1 Schriftelijke toelichting

Schijndel – Duin III Zuid 1e fase

Het plan

Duin III Zuid / Duin-Vlagheide is voorzien als uitbreiding van bedrijventerrein Duin in Schijndel. De locatie is in beeld voor bedrijfskavels, passend bij de behoefte aan kleinschalige en intensief bebouwde kavels voor ondernemers. De ontwikkeling richt zich daarmee op een passend aanbod voor de lokale en regionale ondernemersmarkt. Een gedeelte van het plangebied is in eigendom van de gemeente en een gedeelte van de grond is in eigendom van derden partijen.

Ontwikkelingen 2025

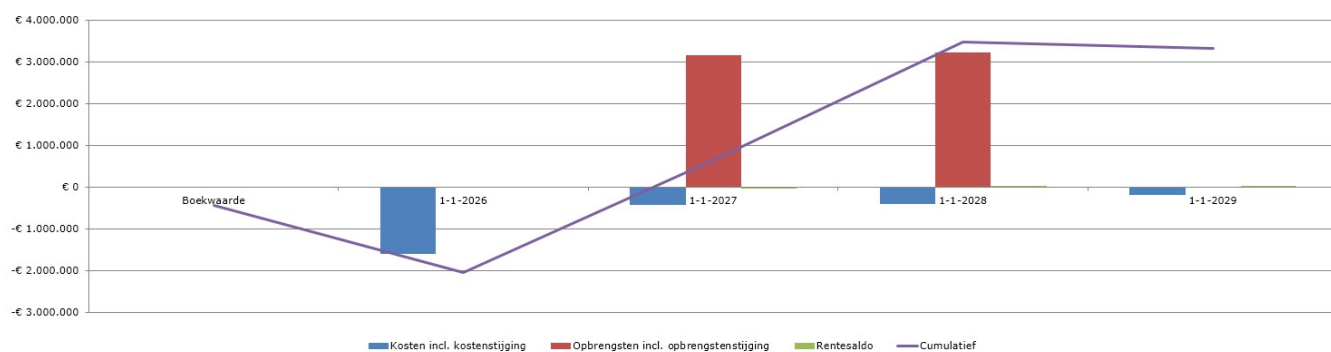
Tot op heden is nog geen overeenstemming bereikt met de overige grondeigenaren. Hierdoor blijven de fasering en het moment van uitgifte onzeker. De voortgang is afhankelijk van grondverwerving en nadere besluitvorming over de gebiedsontwikkeling.

In 2025 zijn de eenheidsprijzen geactualiseerd, de grondprijzen aangepast en is het eindjaar met één jaar doorgeschoven. Er hebben zich verder geen inhoudelijke ontwikkelingen voorgedaan.

2 Financieel resumé

FINANCIEEL			
Investerings	Bedrag	Opbrengsten	Hoeveelheid
		Woningbouw	Bedrag
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 1.903.814,32	Onbekend	0
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00	Eengezins sociale huur	0
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 0,00	Eengezins goedkope koop	0
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 31.794,37	Eengezins midden koop	0
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 79.838,25	Eengezins dure koop	0
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.876.507,86	Meergezins sociale huur	0
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 90.909,86	Meergezins midden koop	0
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 435.679,39	Meergezins dure koop	0
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 14.792,83	Vrije kavels ((C)PO)	0
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00		
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 727.698,52		
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 18.839,23		
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 10.652,18		
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00		
(6.2.4.n) Rentekosten / - opbrengsten	€ 89.813,58		
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 644.867,03		
		Subtotaal woningbouw	- € 0,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar Bedrag
		Bedrijven	29.863 € 9.196.127,37
		Kantoren	- € 0,00
		Winkels	- € 0,00
		Horeca	- € 0,00
		Commercieel	- € 0,00
		Niet-commercieel	- € 0,00
		Overig	- € 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw	29.863 € 9.196.127,37
		Overige opbrengsten	€ 33.598,66
Subtotaal investeringen	€ 5.925.207,41	Subtotaal opbrengsten	€ 9.229.726,03
Kostenstijging	€ 105.908,49	Opbrengstenstijging	€ 125.738,15
Te realiseren rentekosten	€ 37.917,20	Te realiseren renteopbrengsten	€ 28.425,86
Totaal investeringen	€ 6.069.033,11	Totaal opbrengsten	€ 9.383.890,05
Eindwaarde	€ 3.314.856,94	Boekwaarde kosten	€ 3.406.303,24
Contante waarde	€ 3.062.415,42	Boekwaarde opbr.	€ 2.958.496,03
Nominale waarde	€ 3.304.518,62	Boekwaarde saldo	-€ 447.807,21

3 Cashflow



4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



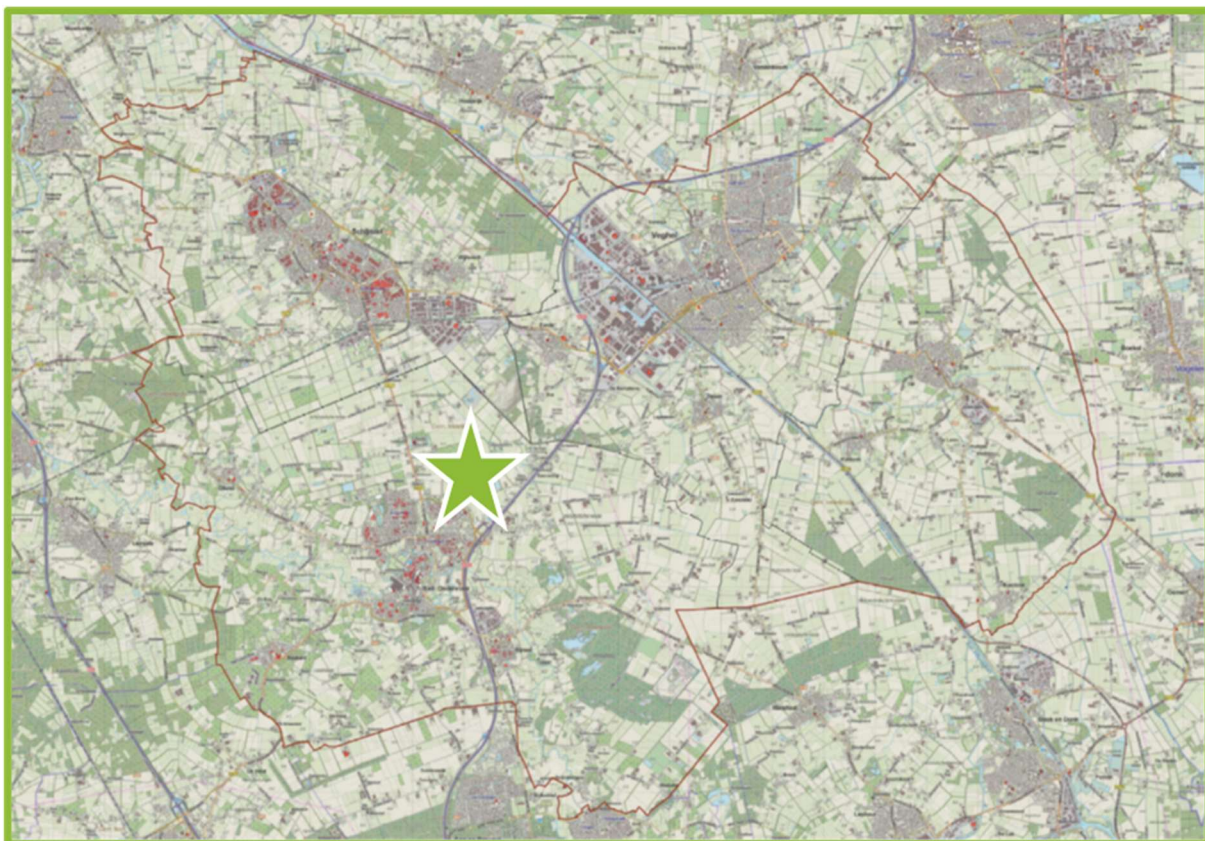
Status grondgebruik/kavels

- Bestuit
- Geen kandidaat
- Geleverd
- Koopovereenkomst getekend
- Nog niet in verkoop
- Optie
- Reservering kavel
- Verkoop door Derden

Status Openbaargebied

- Bouwrijp
- Buiten beschouwing
- Onbewerkt
- Uitgeefbaar
- Woonrijp

G10014 Sint-Oedenrode – De Dreven



1 Schriftelijke toelichting

Sint-Oedenrode- De Dreven

Het plan

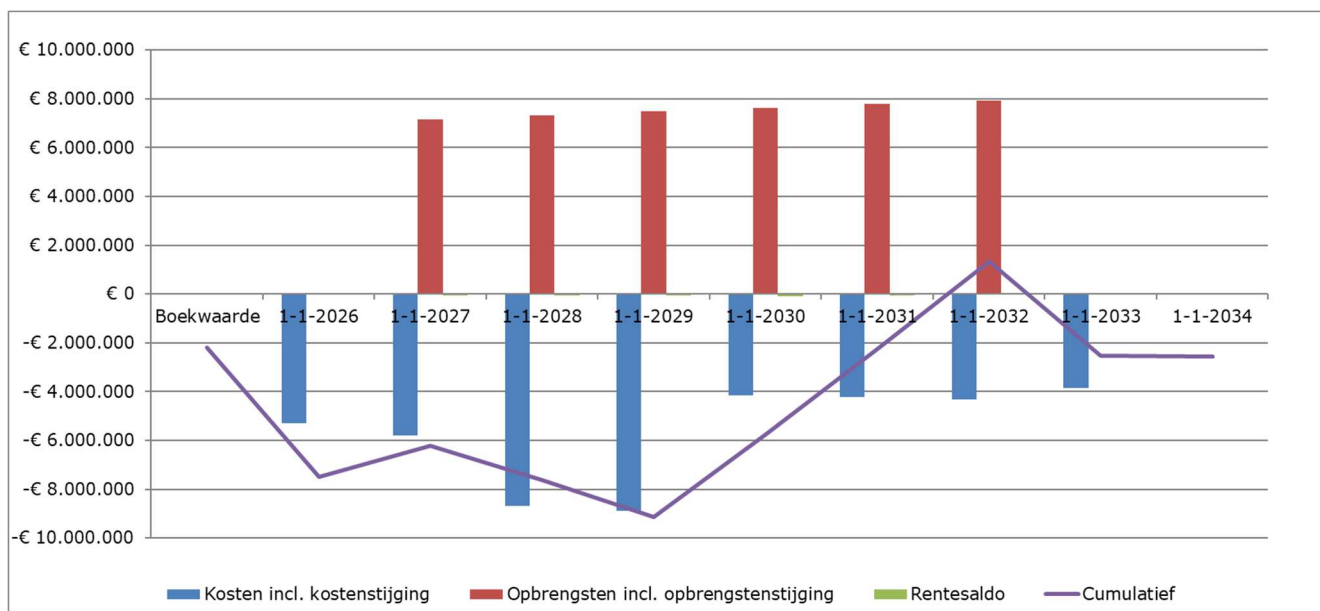
In 2021 is een voorkeursrecht gevestigd op een gebied ten noorden van de Noordelijke Randweg in Sint Oedenrode op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Dit omdat de gemeente de gronden wil verwerven om een nieuwe woonwijk te realiseren van circa 600 woningen.

Ontwikkelingen 2025

In 2025 is het plan voor de ontwikkeling van woningbouwlocatie De Dreven verder uitgewerkt en geoptimaliseerd. In april 2025 is het voorontwerp-omgevingsplan voor deze ontwikkeling ter inzage gelegd en in september 2025 is de grondexploitatie voor het complex De Dreven geopend.

2 Financieel resumé

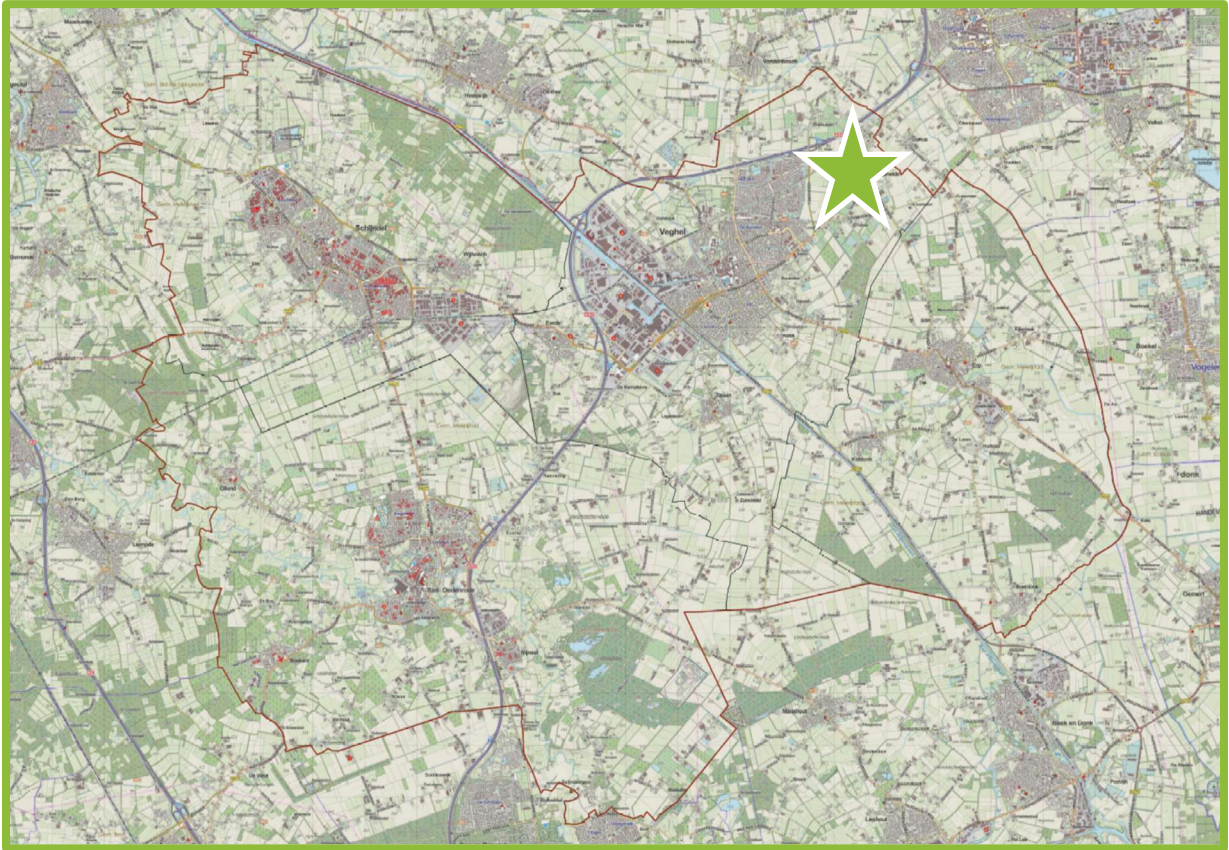
FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investeringen		Woningbouw		
	Bedrag			
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 14.870.849,61	Onbekend	0	€ 0,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 2.467.132,87	Eengezins sociale huur	117	€ 5.411.208,30
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 223.590,08	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 176.682,69	Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 226.533,89	Eengezins midden koop	150	€ 11.950.490,00
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 872.468,64	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 19.194.022,32	Meergezins sociale huur	85	€ 1.850.152,50
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00	Meergezins sociale koop	78	€ 3.194.181,90
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	64	€ 2.301.936,40
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 2.061.053,24	Meergezins dure koop	116	€ 16.318.282,00
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 507.338,20	Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00			
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.380.386,53			
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 0,00			
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 0,00			
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00			
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 0,00			
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 0,00			
		Subtotaal woningbouw	610	€ 24.707.969,10
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	-	€ 0,00
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw	-	€ 0,00
		Overige opbrengsten		€ 0,00
Subtotaal investeringen	€ 42.980.058,07	Subtotaal opbrengsten		€ 41.026.251,10
Kostenstijging	€ 4.420.785,77	Opbrengstenstijging		€ 4.247.846,94
Te realiseren rentekosten	€ 432.526,35	Te realiseren renteopbrengsten		€ 13.244,79
Totaal investeringen	€ 47.833.370,19	Totaal opbrengsten		€ 45.287.342,82
Eindwaarde	-€ 2.546.027,36	Boekwaarde kosten		€ 2.196.412,21
Contante waarde	-€ 2.130.401,80	Boekwaarde opbr.		€ 0,00
Nominale waarde	-€ 1.953.806,98	Boekwaarde saldo		-€ 2.196.412,21



3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



G10013 Mariaheide – Steenoven II fase 2



1 Schriftelijke toelichting

Mariaheide – Steenoven II fase 2

Het plan

De woningbouwontwikkeling Steenoven II fase II in Mariaheide betreft een uitbreiding aan de zuidzijde van de kern, tussen de Heiakkerstraat en de Pastoor van Haarenstraat. Binnen dit plan wordt voorzien in de realisatie van 35 grondgebonden woningen, verdeeld over verschillende doelgroepen. Het programma omvat sociale huur, betaalbare koop, dure koop en particuliere bouw kavels, passend binnen de gemeentelijke woonvisie. De ontwikkeling vormt een vervolg op de eerste fase van Steenoven en draagt bij aan de versterking van de lokale woningvoorraad en doorstroming binnen het dorp.

Ontwikkelingen 2025

Het bestemmingsplan 'Steenoven II fase II' is op 11 juli 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. In 2025 is het definitieve ontwerp voor het woonrijp maken opgesteld. Daarnaast is de koopovereenkomst voor de verkoop van 29 kavels ondertekend, waarmee een belangrijke stap is gezet in de realisatie van de tweede fase van deze ontwikkeling.

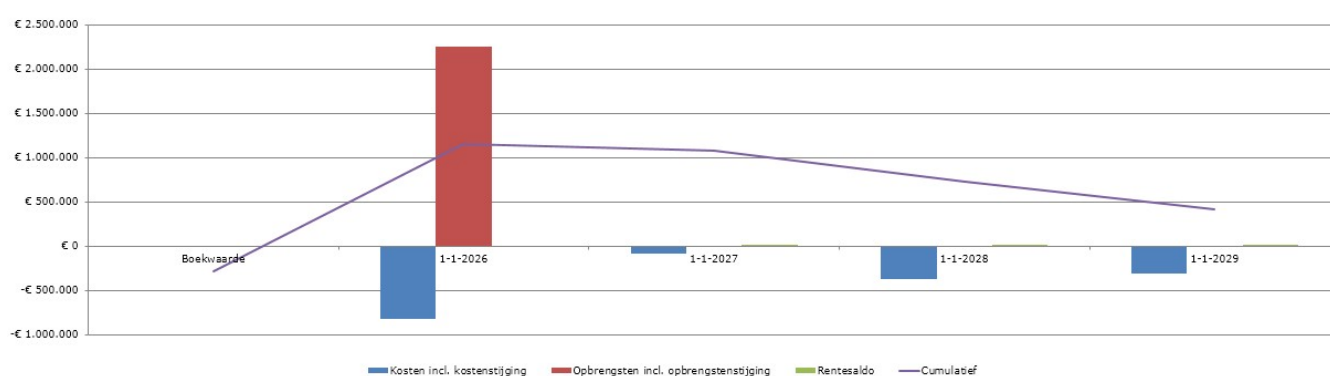
Ten behoeve van de voorbereiding van het terrein is opdracht verstrekt aan Milon voor de milieukundige begeleiding van de sanering, vanwege de aanwezigheid van DDT (pesticide) in de bodem. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken worden uitgevoerd door Koenen en starten naar verwachting begin 2026. Deze fase omvat onder andere de aanleg van putten en riolering.

Voor de aanleg van kabels en leidingen zijn afspraken gemaakt met netbeheerder Enexis. De uitvoering hiervan staat gepland voor week 48 van 2026.

2 Financieel resumé

FINANCIEEL		Opbrengsten		Hoeveelheid	
Investerings		Woningbouw		Bedrag	
	Bedrag				
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 93.000,00	Onbekend	0	€ 0,00	
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00	Eengezins sociale huur	9	€ 225.000,00	
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00	
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 0,00	Eengezins goedkope koop	5	€ 220.780,00	
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 0,00	Eengezins midden koop	7	€ 376.845,00	
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 719.096,14	Eengezins dure koop	8	€ 754.755,00	
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 535.849,96	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00	
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00	
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00	
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00	
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 100.102,00	Meergezins dure koop	0	€ 0,00	
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 116.747,49	Vrije kavels ((C)PO)	6	€ 677.010,00	
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00				
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 218.749,73				
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 10.000,00				
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 0,00				
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00				
(6.2.4.n) Rentekosten / -opbrengsten	€ 0,00				
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 0,00				
		Subtotaal woningbouw	35	€ 1.577.380,00	
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag	
		Bedrijven	-	€ 0,00	
		Kantoren	-	€ 0,00	
		Winkels	-	€ 0,00	
		Horeca	-	€ 0,00	
		Commercieel	-	€ 0,00	
		Niet-commercieel	-	€ 0,00	
		Overig	-	€ 0,00	
		Subtotaal niet-woningbouw	-	€ 0,00	
		Overige opbrengsten		€ 0,00	
Subtotaal investeringen	€ 1.793.545,32	Subtotaal opbrengsten		€ 2.254.390,00	
Kostenstijging	€ 68.311,40	Opbrengstenstijging		€ 0,00	
Te realiseren rentekosten	€ 2.801,19	Te realiseren renteopbrengsten		€ 29.618,47	
Totaal investeringen	€ 1.864.657,92	Totaal opbrengsten		€ 2.284.008,47	
Eindwaarde	€ 419.350,55	Boekwaarde kosten		€ 280.119,42	
Contante waarde	€ 387.415,09	Boekwaarde opbr.		€ 0,00	
Nominale waarde	€ 460.844,68	Boekwaarde saldo		-€ 280.119,42	

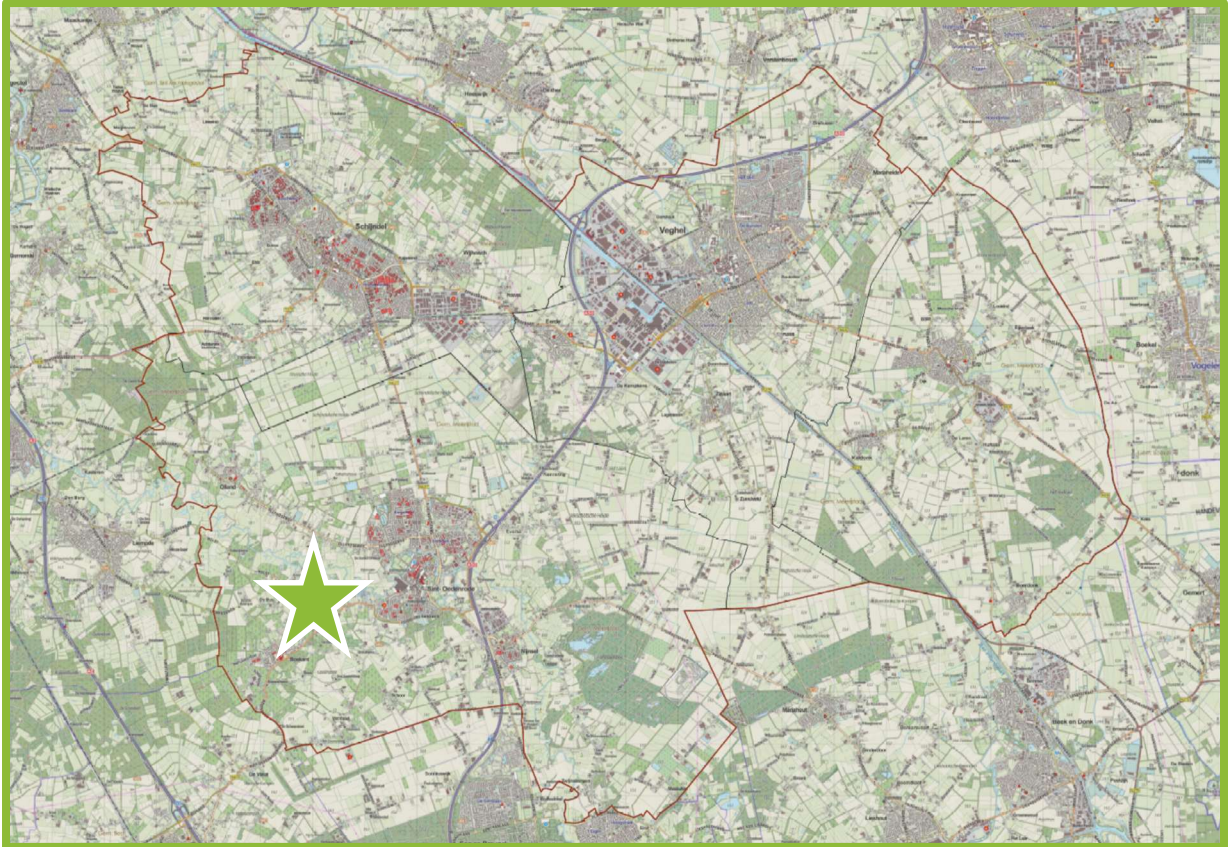
3 Cashflow



4 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



G10015 Boskant – Sportveld



1 Schriftelijke toelichting

Boskant – Sportveld

Het plan

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Boskant, op de locatie van de voormalige sportvelden, en het perceel ten zuiden daarvan. De locatie ligt tegen de rand van het buitengebied aan, en sluit aan op de vijver van de woningbouw aan de Kremselen, die enkele jaren geleden zijn ontwikkeld.

Het programma van het Sportveld bestaat uit 29 woningen:

- 16 sociale huurwoningen;
- 5 goedkope koopwoningen;
- 4 middeldure koopwoningen;
- 4 dure koopwoningen.

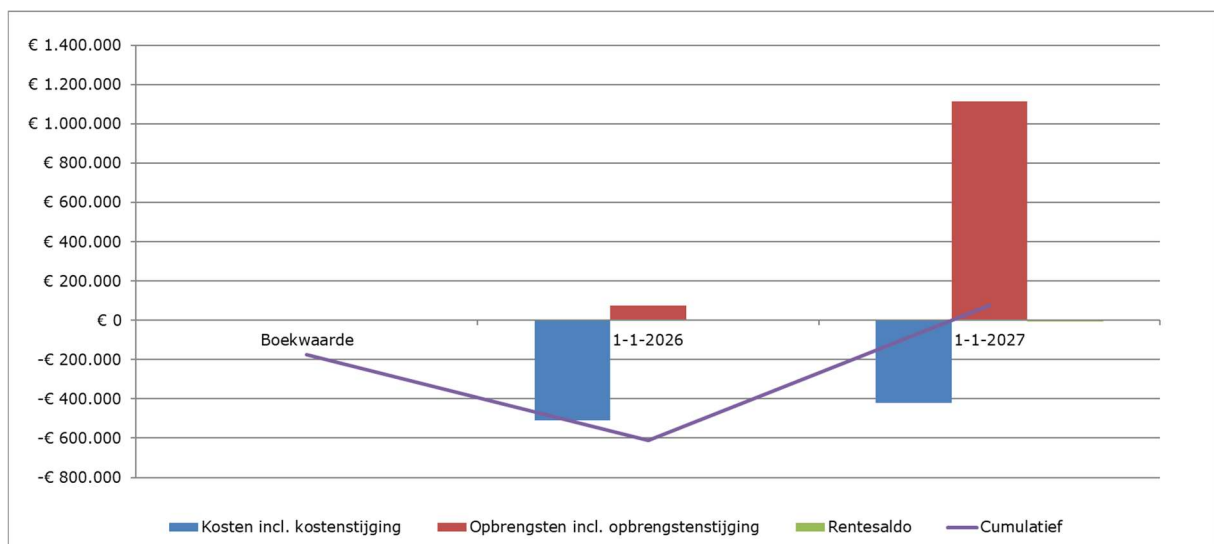
Ontwikkelingen 2025

In 2025 hebben de volgende ontwikkeling plaatsgevonden:

- Verdere uitwerking stedenbouwkundig plan;
- Afronding onderzoeken voor de juridisch-planologische procedure;
- Anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar van de Populierenlaan 50;
- Participatie met de omgeving over het plan, o.a. over de Kremselen.

2 Financieel resumé

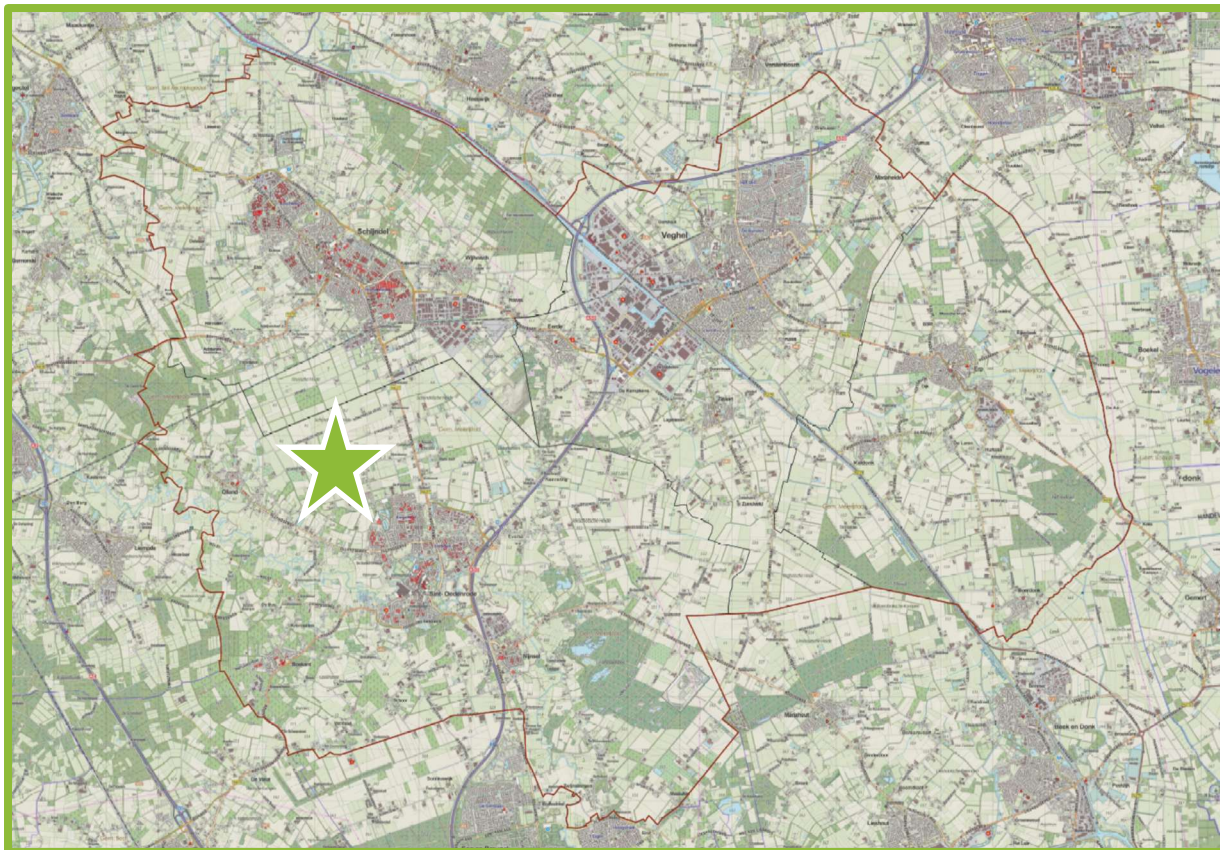
FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings		Woningbouw		
	Bedrag			
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 0,00	Onbekend	0	€ 0,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00	Eengezins sociale huur	16	€ 414.608,00
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 0,00	Eengezins goedkope koop	5	€ 209.200,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 0,00	Eengezins midden koop	4	€ 227.050,00
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 0,00	Eengezins dure koop	2	€ 247.320,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 754.455,90	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 113.168,39	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 0,00	Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00			
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 172.380,00			
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 0,00			
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 31.000,00			
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00			
(6.2.4.n) Rentekosten / - opbrengsten	€ 0,00			
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 0,00			
Subtotaal woningbouw		27		€ 1.098.178,00
Niet-woningbouw		Uitgeefbaar		Bedrag
Bedrijven		-		€ 0,00
Kantoren		-		€ 0,00
Winkels		-		€ 0,00
Horeca		-		€ 0,00
Commercieel		-		€ 0,00
Niet-commercieel		-		€ 0,00
Overig		-		€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw		-		€ 0,00
Overige opbrengsten				€ 75.471,70
Subtotaal investeringen				€ 1.071.004,29
Subtotaal opbrengsten				€ 1.173.649,70
Kostenstijging	€ 33.498,59	Opbrengstenstijging		€ 16.350,94
Te realiseren rentekosten	€ 7.850,17	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	€ 1.112.353,05	Totaal opbrengsten		€ 1.190.000,64
Eindwaarde	€ 77.647,60	Boekwaarde kosten		€ 175.000,00
Contante waarde	€ 74.632,44	Boekwaarde opbr.		€ 0,00
Nominale waarde	€ 102.645,41	Boekwaarde saldo		-€ 175.000,00



3 Exploitatiegebied



G10016 Olland - De Locht



1 Schriftelijke toelichting

Olland – De Locht

Het plan

Het plangebied bevindt zich ten noordoosten van de kern Olland, tegen de rand van het buitengebied aan. De locatie sluit aan op de ontwikkellocatie Roest. In Roest worden 29 woningen ontwikkeld. De Locht wordt primair ontsloten via de ontwikkellocatie Roest; een secundaire ingang bevindt zich naast het perceel van de Pastoor Smitsstraat 8c.

Het programma van de Locht bestaat uit 21 woningen:

- 9 sociale huurwoningen;
- 3 goedkope koopwoningen;
- 5 middeldure koopwoningen;
- 4 dure koopwoningen.

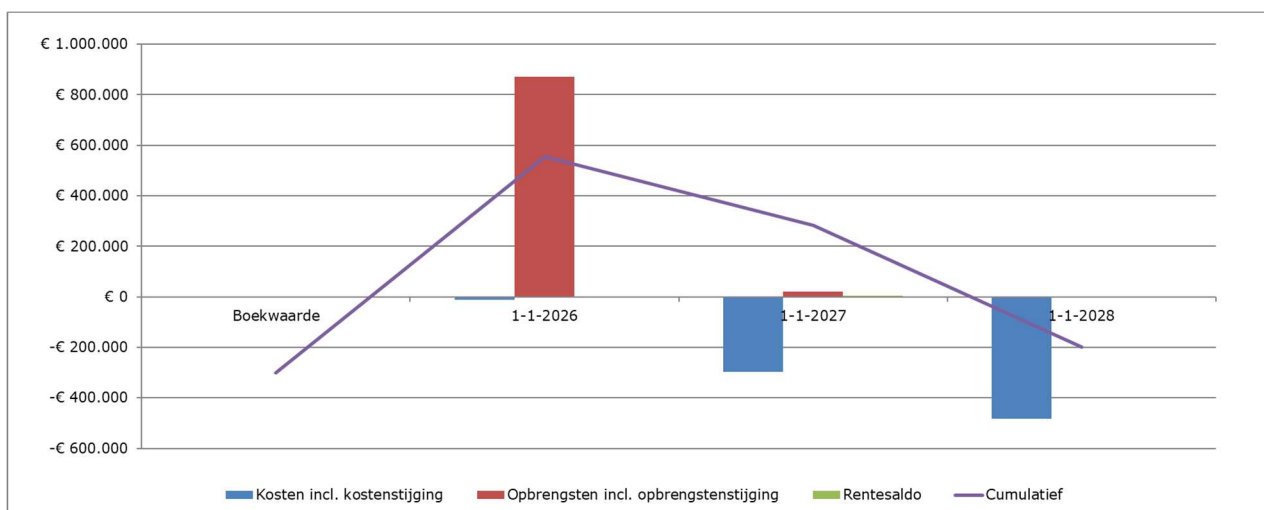
Ontwikkelingen 2025

In 2025 hebben de volgende ontwikkeling plaatsgevonden:

- Verdere uitwerking stedenbouwkundig plan;
- Afronding onderzoeken voor de juridisch-planologische procedure;
- Anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar van Pastoor Smitsstraat 8c;
- Nadere afstemming met de ontwikkellocatie Roest;
- Participatie met de omgeving over het plan.

2 Financieel resumé

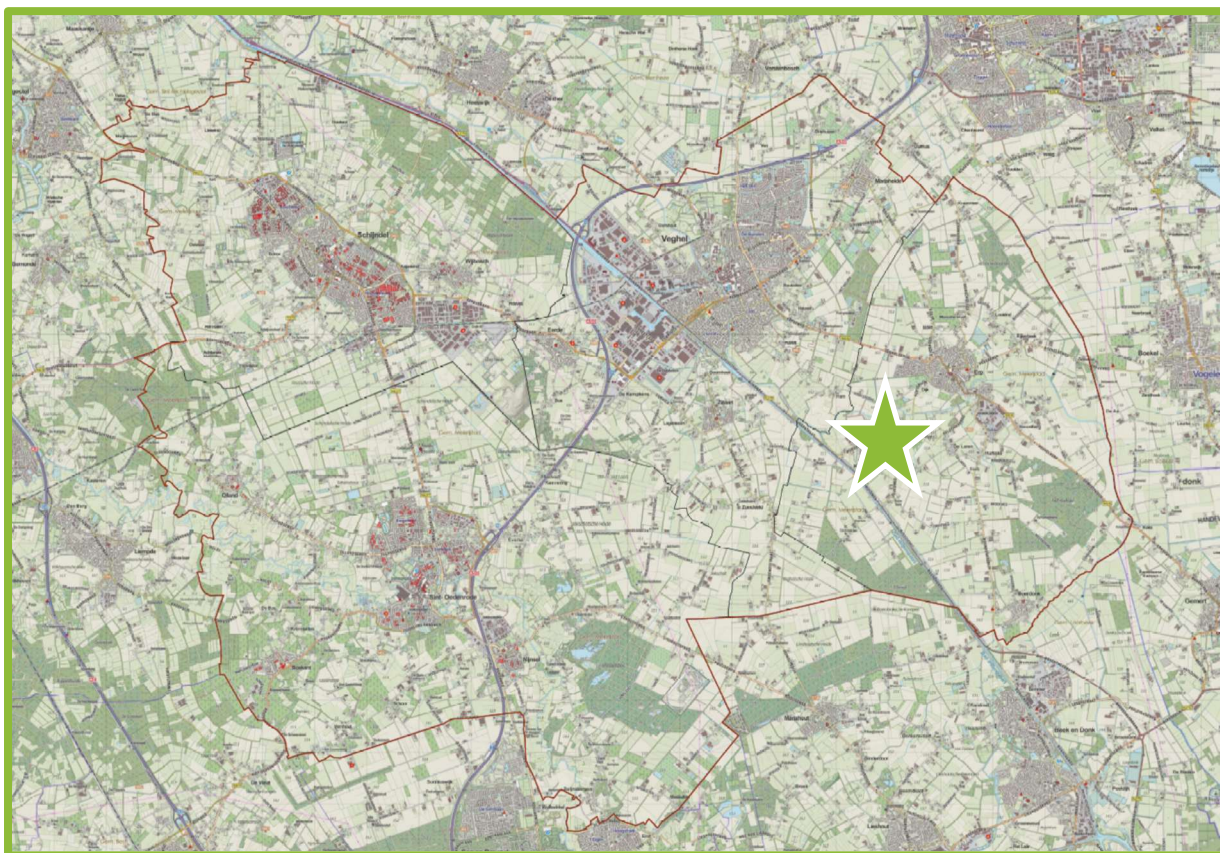
FINANCIEEL		Opbrengsten		Hoeveelheid	
Investerings		Woningbouw			
	Bedrag				Bedrag
(6.2.3.a) Waarde van de gronden	€ 127.061,00	Onbekend	0		€ 0,00
(6.2.3.b) Waarde van de opstallen	€ 0,00	Eengezins sociale huur	9		€ 233.212,50
(6.2.3.c) Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0		€ 0,00
(6.2.3.d) Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 0,00	Eengezins goedkope koop	3		€ 138.000,00
(6.2.4.a) Kosten onderzoeken	€ 0,00	Eengezins midden koop	5		€ 277.400,00
(6.2.4.b) Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 0,00	Eengezins dure koop	2		€ 201.275,00
(6.2.4.c) Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 466.303,75	Meergezins sociale huur	0		€ 0,00
(6.2.4.d) Kosten van maatregelen	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0		€ 0,00
(6.2.4.e) Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0		€ 0,00
(6.2.4.f) Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 0,00	Meergezins midden koop	0		€ 0,00
(6.2.4.g) Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 69.945,56	Meergezins dure koop	0		€ 0,00
(6.2.4.h) Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 0,00	Vrije kavels ((C)PO)	0		€ 0,00
(6.2.4.i) Kosten ontwerpcompetities	€ 0,00				
(6.2.4.j) Gemeentelijke apparaatskosten	€ 180.498,15				
(6.2.4.k) Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 0,00				
(6.2.4.l) Planschadekosten	€ 194.800,00				
(6.2.4.m) Niet terugvorderbare belastingen	€ 0,00				
(6.2.4.n) Rentekosten / - opbrengsten	€ 0,00				
Tussentijdse winstnemingen / bijdragen	€ 0,00				
Subtotaal woningbouw			19		€ 849.887,50
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar		Bedrag
		Bedrijven	-		€ 0,00
		Kantoren	-		€ 0,00
		Winkels	-		€ 0,00
		Horeca	-		€ 0,00
		Commercieel	-		€ 0,00
		Niet-commercieel	-		€ 0,00
		Overig	-		€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw			-		€ 0,00
		Overige opbrengsten			€ 42.452,83
Subtotaal investeringen	€ 1.038.608,46	Subtotaal opbrengsten			€ 892.340,33
Kostenstijging	€ 57.061,57	Opbrengstenstijging			€ 316,04
Te realiseren rentekosten	€ 3.020,61	Te realiseren renteopbrengsten			€ 8.380,13
Totaal investeringen	€ 1.098.690,64	Totaal opbrengsten			€ 901.036,50
Eindwaarde	-€ 197.654,13	Boekwaarde kosten			€ 302.061,00
Contante waarde	-€ 186.253,90	Boekwaarde opbr.			€ 0,00
Nominale waarde	-€ 146.268,13	Boekwaarde saldo			-€ 302.061,00



3 Exploitatiegebied



I10156 Keldonk- 't Binnenveld



1 Schriftelijke toelichting

Keldonk – ‘t Binnenveld

Het plan

De gemeente heeft gronden verworven in Keldonk om voor de kern van Keldonk tot een kwantitatief en kwalitatief goed woningaanbod te komen. Het woningbouwprogramma bestaat uit een gemengd programma, welke in twee fases tot realisatie moeten komen. Het plan voorziet in de woningbehoefte van Keldonk voor de komende 15 à 20 jaar. Stedenbouwkundig zal de kern afgerond worden in lijn met de structuurvisie Keldonk (2007).

Ontwikkelingen 2025

In 2022 is een voorbereidkrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling te onderzoeken, waarna is begonnen met de haalbaarheidsstudie. Hieraan is 2025 verder gewerkt.

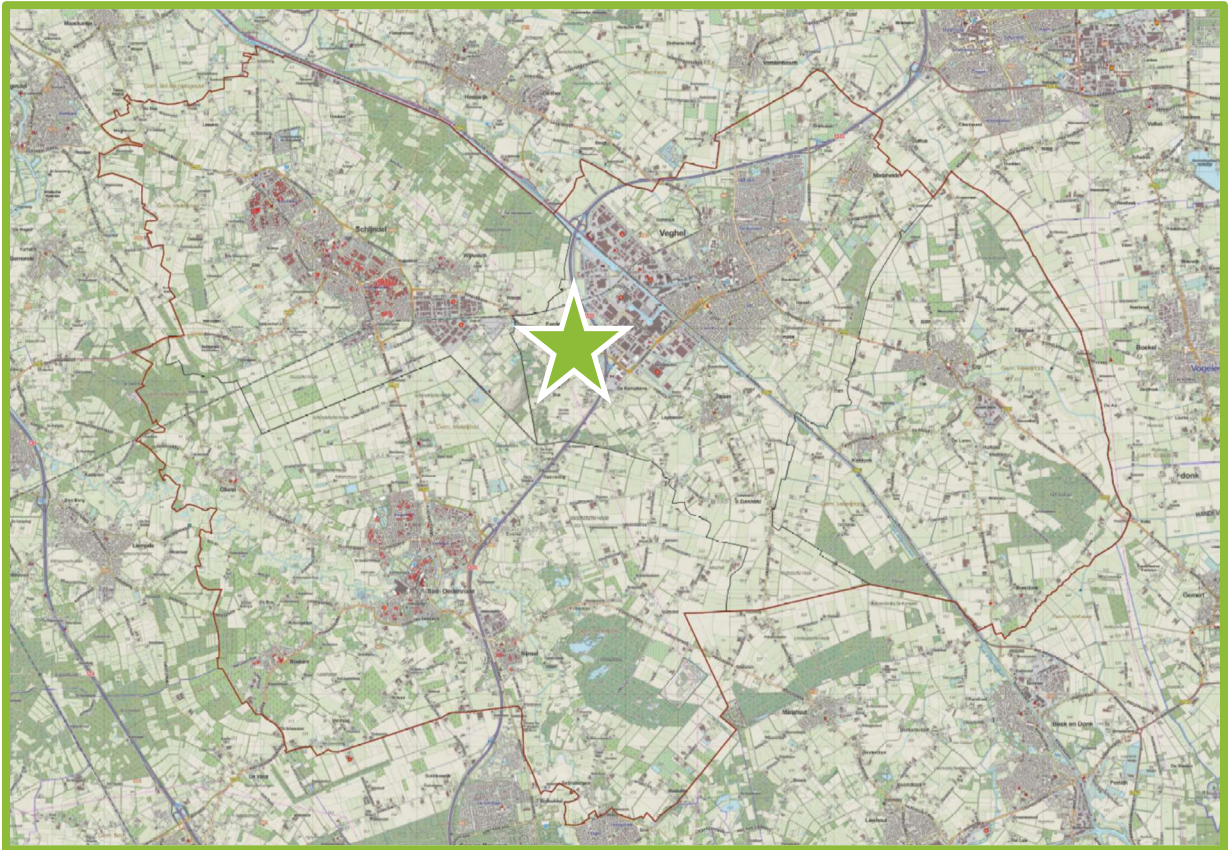
2 Financieel resumé

Keldonk - 't Binnenveld					
Naam complex (bedragen x €1)	2022	2023	2024	2025	2026
80047 Keldonk - 't Binnenveld	€ 7.272	€ 12.072	€ 67.565	€ 71.070	
Af te schrijven indien niet in grex					€ 157.979

3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



I10157 Eerde – P&P terrein



1 Schriftelijke toelichting

Eerde – P&P terrein

Het plan

Op het P&P terrein, plaatselijk bekend als Valkenberghstraat 23 in Eerde, is op dit moment de Petrus en Paulus basisschool gevestigd. Inmiddels is besloten dat deze school niet meer voldoet en zal verdwijnen op deze locatie. Zodra de school verhuist is naar een nieuwe locatie komt het P&P terrein vrij voor een nieuwe invulling. Die beoogde invulling is 'woningbouw', in lijn met het op 24 juni 2021 door de gemeenteraad vastgestelde actieplan woningbouw.

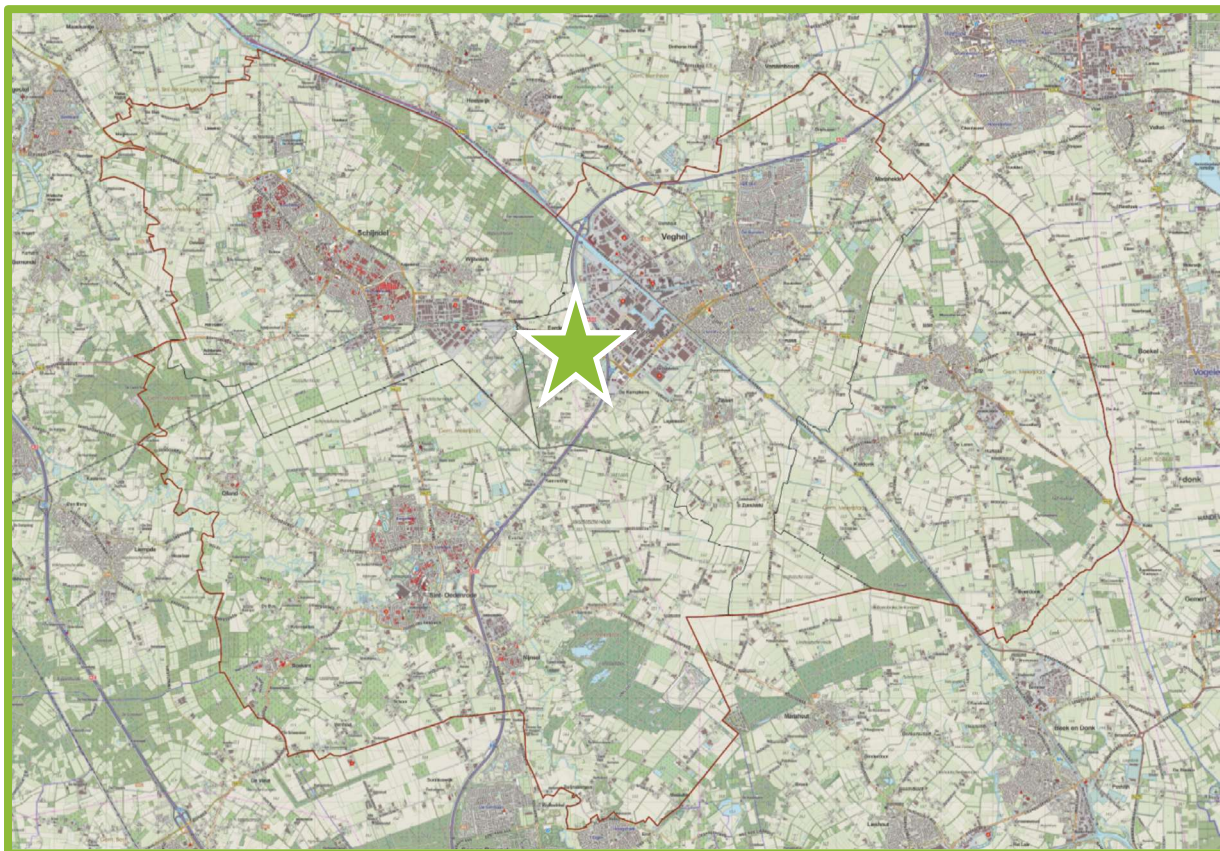
Ontwikkelingen 2025

In 2025 zijn de gronden verkocht aan een ontwikkelaar, die de woningen gaat ontwikkelen en de openbare ruimte aanlegt. Door de verkoop van de grond zijn de reeds gemaakte kosten gedekt.

3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



I10158 Eerde - Haakakker



1 Schriftelijke toelichting

Eerde – Haakakker

Het plan

In het Actieplan woningbouwversnelling is voor de locatie Haakakker aangegeven dat deze locatie actief opgepakt wordt door de gemeente met als doel om er 15 tot 30 woningen te kunnen realiseren, waarbij de focus wordt gelegd op starters en senioren.

Ontwikkelingen 2025

In 2022 is een voorbereidkrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling te onderzoeken, waarna is begonnen met de haalbaarheidsstudie.

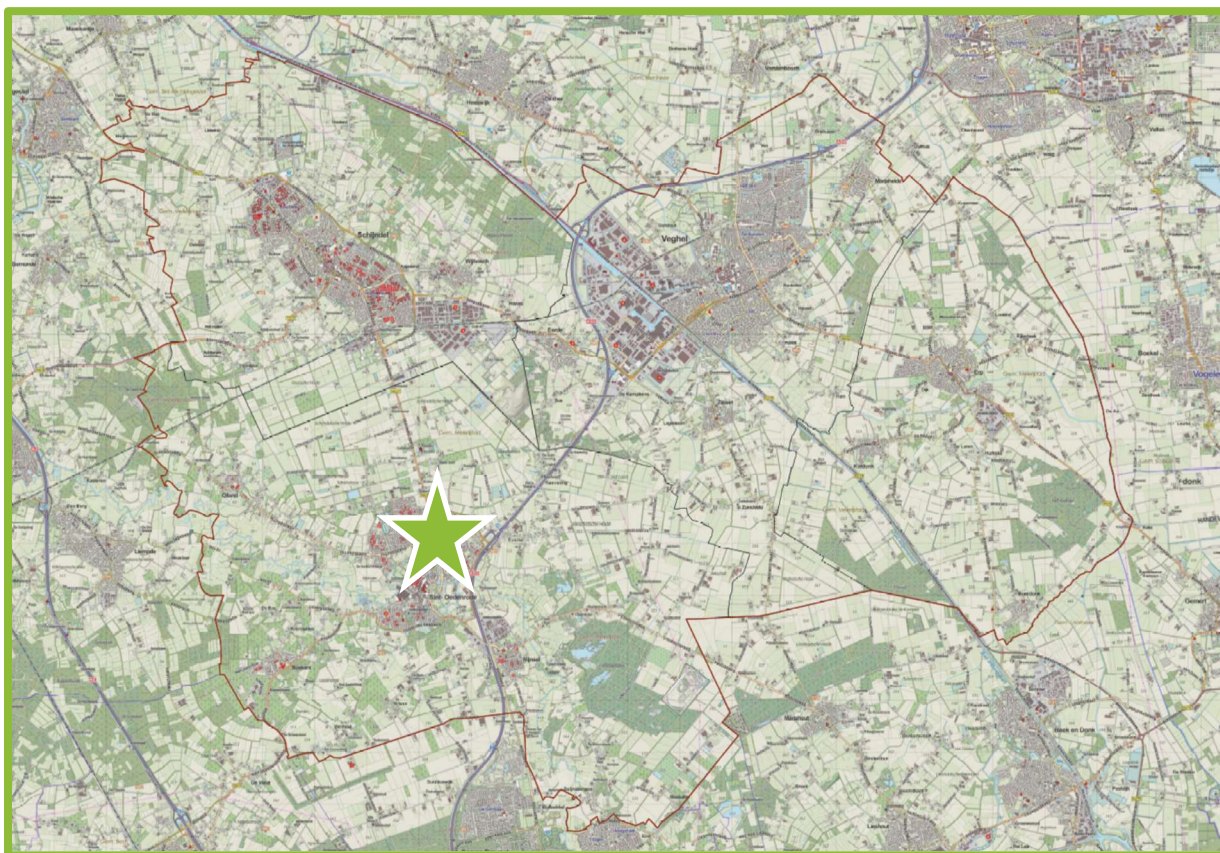
2 Financieel resumé

Eerde - Haakakker						
Naam complex (bedragen x €1)	2022	2023	2024	2025	2026	
80049 Eerde - Haakakker	€ 7.272	€ 15.365	€ 13.800			
Af te schrijven indien niet in grex						€ 36.437

3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



I10159 Sint Oedenrode - Gemeentewerf



1 Schriftelijke toelichting

Sint Oedenrode - Gemeentewerf

Het plan

De voormalige gemeentewerf ligt aan de Eerschotsestraat 16 en is niet meer als gemeentewerf in gebruik. In de voormalige gemeente Sint-Oedenrode is een gebiedsvisie 'Eerschotsestraat – Dommel' vastgesteld voor de omgeving, waarin ter plaatse woningbouw is beoogd.

Ontwikkelingen 2025

In 2022 is een voorbereidkrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling te onderzoeken, waarna is begonnen met de haalbaarheidsstudie. Hieraan is in 2025 verder gewerkt.

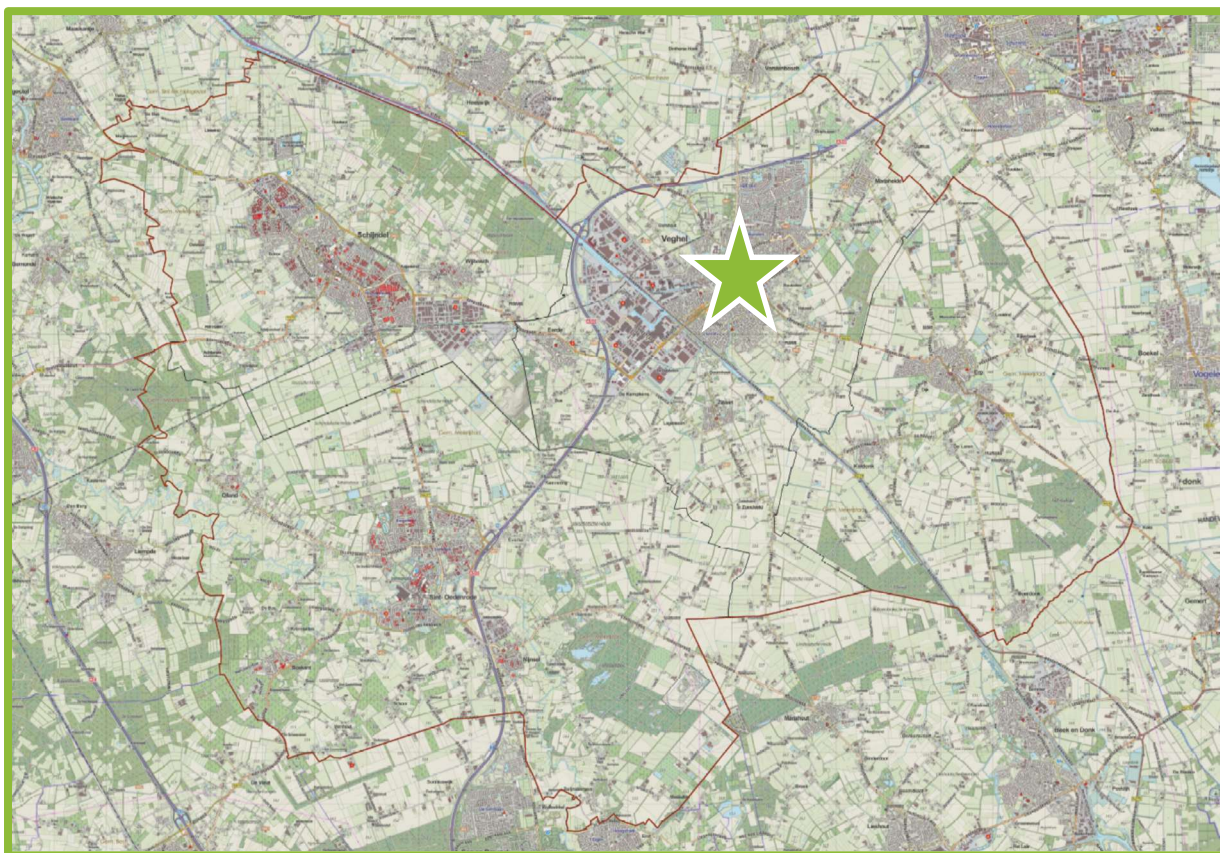
2 Financieel resumé

Sint Oedenrode - Gemeentewerf						
Naam complex (bedragen x €1)	2022	2023	2024	2025	2026	
80050 Sint Oedenrode - Gemeentewerf	€ 41.208	€ 34.734	€ 9.200	€ 2.450		
Af te schrijven indien niet in grex					€ 87.592	

3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



I10160 Veghel - Stadhuisplein



1 Schriftelijke toelichting

Veghel - Stadhuisplein

Het plan

Herontwikkeling locatie Stadhuisplein 2-4, waarbij wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave, wordt voorzien in vervangende nieuwbouw voor de brandweer, wordt bijgedragen aan de centrumvisie en parkeersituatie in Veghel Centrum. Het resultaat draagt bij een aantrekkelijke, duurzame en gezonde omgeving om te wonen, werken en recreëren.

Ontwikkelingen 2025

In 2022 is een voorbereidkrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling te onderzoeken, waarna is begonnen met de haalbaarheidsstudie. In 2025 is het masterplan voor het centrum vastgesteld door de raad.

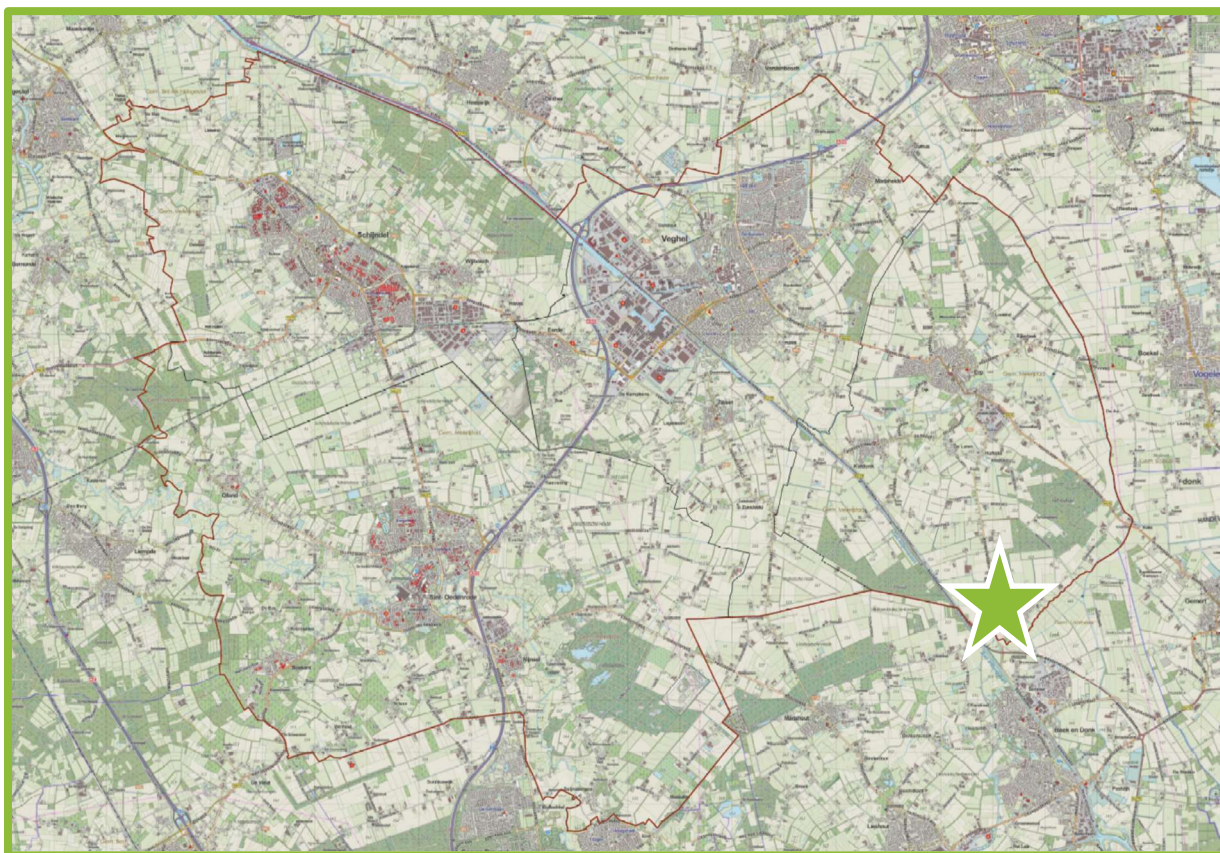
2 Financieel resumé

Veghel - Stadhuisplein					
Naam complex (bedragen x €1)	2022	2023	2024	2025	2026
80051 Veghel - Stadhuisplein	€ 7.272	€ 48.584	€ 171.004	€ 76.625	
Af te schrijven indien niet in grex					€ 303.485

3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



I10161 Boerdonk – Korstenhof Zuid



1 Schriftelijke toelichting

Boerdonk – Korstenhof Zuid

Het plan

In het Actieplannen woningbouwversnelling heeft de gemeenteraad Korstenhof Zuid in Boerdonk aangewezen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Daarbij is besloten om deze locatie actief op te pakken als gemeente met als doel om op deze locatie ca. 75 woningen te realiseren, waarbij de focus wordt gelegd op starters, gezinnen en senioren.

Ontwikkelingen 2025

Voor dit plan is middels een raadsvoorstel in 2022 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van 100.000,-.

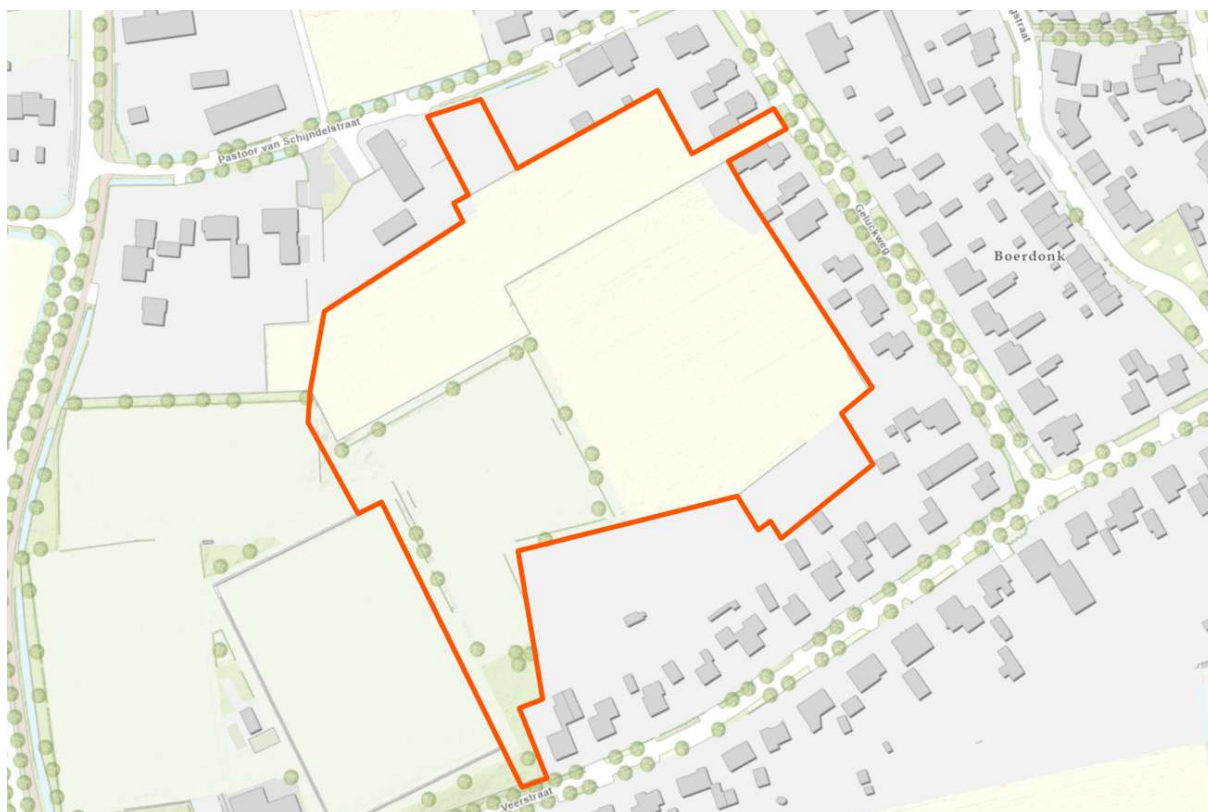
Het stedenbouwkundig plan voor 75 woningen is vastgesteld. De verkoop van de vrije kavels is in 2025 in gang gezet evenals het CPO-traject voor 10 woningen.

Voor de 32 resterende koopwoningen wordt een tender opgezet waarna deze woningen gefaseerd worden gebouwd. De voorlopige berekeningen voor de exploitatie van dit gebied laten een positief resultaat zien.

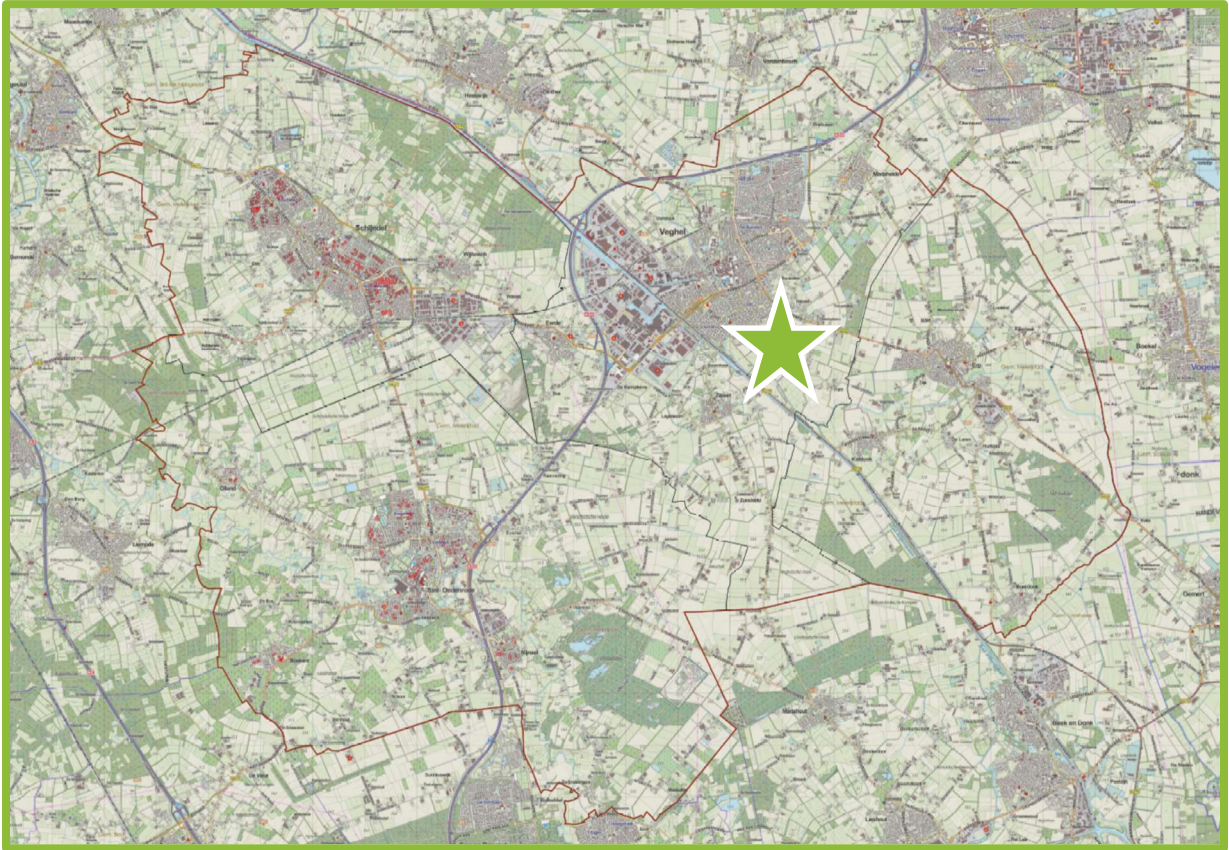
2 Financieel resumé

Boerdonk - Korstenhof Zuid					
Naam complex (bedragen x €1)	2022	2023	2024	2025	2026
80052 Boerdonk - Korstenhof Zuid	€ 7.272	€ 29.538	€ 68.000	€ 105.288	
Af te schrijven indien niet in grex					€ 210.098

3 Exploitatiegebied (incl. status verkopen + civiel)



Veghel - Scheifelaar II



1 Schriftelijke toelichting

Veghel – Scheifelaar II

Het plan

Plangebied Scheifelaar II wordt door middel van een BV/CV-constructie in een samenwerkingsverband gerealiseerd. Deze BV/CV wordt verantwoord onder de paragraaf met verbonden partijen in de jaarrekening. Het bestemmingsplan is in 2009 vastgesteld en biedt de kaders voor de ontwikkeling van zowel projectmatige woningen als particulieren bouwkvavels. Anno 2025 is het gros van de projectmatige woningen door de samenwerkingspartner gerealiseerd.

Ontwikkelingen 2025

In 2025 zijn de laatste bouwkvavels verkocht aan particulieren. Het totale plangebied is al eerder bouwrijp gemaakt, waardoor met name kosten zijn gemaakt die samenvallen met deze verkopen en woonrijp maken. Het resultaat van de ontwikkeling en daarmee de BV/CV is positief. De ontwikkeling laat een positief resultaat zien. Deze winst zal op basis van het aandeel in de BV/CV ten gunste komen van de algemene reserve.

