

Toelichting Grondexploitaties 2025 Gemeente Heusden



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding

Toelichting grondexploitaties in perspectief
Invloed van economische ontwikkelingen
Link met het bouwprogramma en de woningmarkt
Financieel perspectief

Hoofdstuk 2: Relevante ontwikkelingen

Wet en regelgeving
Stikstof en netcongestie
Vennootschapsbelasting
Ontwikkeling in Heusden

Hoofdstuk 3: Actualisatie en resultaatontwikkeling

Actualisatie, gehanteerde uitgangspunten en parameters
Resultaatontwikkeling lopende projecten
Verloop boekwaarde grondexploitaties

Hoofdstuk 4: Toelichting grondexploitaties

Inleiding
Grondexploitatie De Grassen
Grondexploitatie Geerpark
Grondexploitatie Steenenburg
Overige grondexploitaties

Hoofdstuk 5: Ontwikkeling risico's en benodigd weerstandsvermogen

Risicobeoordeling
Conclusies

Bijlagen:

Bijlage 1: totaaloverzicht artikel 70 BBV
Bijlage 2: overzicht voorzieningen m.b.t. grondexploitaties
Bijlage 3: toelichting overige grondexploitaties en faciliterende projecten

Hoofdstuk 1 Inleiding

Toelichting grondexploitaties in perspectief

Voor u ligt de 'Toelichting grondexploitaties 2025' van de gemeente Heusden. Deze toelichting is opgesteld aan de hand van de boekwaarde van de projecten tot en met het boekjaar 2025. De toelichting geeft een beeld van de stand van zaken voor de verschillende bouwgrondexploitaties en geeft een doorkijk naar de komende jaren. De toelichting beschrijft de verwachte financiële gevolgen en risico's van projecten en geeft inzicht in gehanteerde uitgangspunten en parameters.

De toelichting op de grondexploitaties wordt gedaan aan de hand van drie belangrijke indicatoren: de boekwaarde, de exploitatie en de risico's. De boekwaarde geeft aan hoeveel geld de gemeente in de lopende grondexploitaties heeft zitten. Eind 2025 was dit ongeveer € 33,7 miljoen euro na aftrek van gevormde verliesvoorzieningen, waarvan € 26,6 miljoen in De Grassen. De exploitatie laat zien hoeveel kosten nog gemaakt moeten worden en hoeveel opbrengsten daar tegenover staan. In totaal gaat het dan om € 51,1 miljoen aan kosten en € 90,5 miljoen aan opbrengsten. Dit levert een positief verwacht resultaat op van ongeveer € 1,1 miljoen. Tot slot is er de risico-indicator. Projecten kunnen duurder uitvallen, minder opleveren of bijvoorbeeld later starten. Bij elkaar opgeteld wordt het totale risico voor de gemeente vanwege de grondexploitaties geschat op ongeveer € 7 miljoen euro. Deze risico's hangen samen met onder andere inflatie, renteontwikkeling en specifieke projectrisico's.

Invloed van economische ontwikkelingen

De conjunctuur en marktontwikkelingen hebben invloed op de grondexploitaties. De afgelopen jaren is de aanvankelijk forse boekwaarde van de grondexploitaties door een gunstig economisch klimaat voor een aanzienlijk deel terugverdiend. Het grootste deel van de resterende boekwaarde en de resterende risico's betreft nu nog het project De Grassen. Na de positieve uitspraak begin 2025 over de GOL en de positieve uitspraak van de Raad van State over de volgende fase van De Grassen, wordt nu daadwerkelijke bouw in het vervolg van De Grassen voorbereid. Ook wordt gewerkt aan een Omgevingsplanwijziging voor de 3^e fase die nog voor het einde van 2026 onherroepelijk kan worden zonder bezwaar en beroep. In totaal kunnen nog 800 woningen in De Grassen worden gerealiseerd, wat ook van belang is gezien de aanzienlijke boekwaarde die nog terug verdiend moet worden door woningverkoop.

De economie is in de afgelopen tijd licht gegroeid en de verwachtingen waren begin dit jaar nog vrij positief. De oorlog in Iran zorgt voor meer onzekerheid en maakt dat de economische omstandigheden kunnen verslechteren. Stijgende gas- en olieprijsen kunnen leiden tot toenemende inflatie. De consequenties zijn lastig te voorspellen en afhankelijk van verdere ontwikkelingen. Het tekort aan personeel maakt dat de inflatie ook in 2025 hoog bleef wat ook effect had op de grondexploitaties. Daar staat tegenover dat door het tekort aan koopwoningen ook de woningprijzen zijn gestegen, waarmee het effect van stijgende kosten gecompenseerd kan worden. Bij de verkoop van bouwgrond voor de goedkopere woningcategorieën (sociale huur en goedkope koop) kunnen de stijgende kosten echter in mindere mate gecompenseerd worden.

Link met het bouwprogramma en de woningmarkt

De woningbouwplanning van de gemeente werd in eerdere jaren steeds afgestemd op de maximale aantallen die volg(d)en uit de woningbehoefteprognoses van de provincie. Inmiddels is de behoefte aan woningen veel groter geworden en is de uitdaging om te komen tot voldoende harde plancapaciteit om te kunnen voorzien in de behoefte naar woningen voor de verschillende doelgroepen. Met de Nationale woon- en bouwagenda en daaruit volgende Regionale Woondeals, is landelijk ingezet op het toevoegen van ruim 900.000 woningen, waarvan 2/3^e betaalbaar inclusief het toegroeien naar 30% sociale huur in iedere gemeente. Dit vraagt om een gerichte inzet en een goede afstemming om (voor zover mogelijk) zuur met zoet te kunnen compenseren, oftewel goedkoop met duur en een goede sturing op benodigde aantallen, ook voor de langere termijn.

Daadwerkelijke realisatie van opbrengsten in De Grassen blijft ondertussen essentieel om ook andere ontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk te kunnen blijven maken. Voor het project Steenenburg is tot en met 2025 inmiddels een aanzienlijk deel van de geraamde opbrengsten ontvangen, waardoor de boekwaarde flink kon afnemen.

De afgelopen jaren zijn de nodige bedrijfskavels verkocht. Ondertussen ontstaat ook krapte op de markt voor bedrijfsgrond. Ook regionaal / provinciaal ontstaan tekorten aan bedrijfsgrond. De vraag is ook in onze gemeente groter dan het aanbod. We bekijken de mogelijkheden om meer bedrijfskavels te kunnen realiseren.

Financieel perspectief

Onderstaande gegevens hebben betrekking op de lopende grondexploitaties

Boekwaarde: Bruto € 38,2 miljoen Netto € 33,6 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 50,3 miljoen Opbrengsten: € 89,6 miljoen Eindwaarde: € 1,1 miljoen voordelig	Risico: € 6,8 miljoen
--	---	---------------------------------

De bruto boekwaarde van de lopende grondexploitaties nam in het boekjaar 2025 toe met € 4,5 miljoen naar € 38,2 miljoen (waarvan € 26,6 miljoen voor De Grassen). Na vermindering met het saldo van € 4,6 miljoen van de verliesvoorziening (voor grondexploitaties met een tekort) bedraagt eind 2025 de netto boekwaarde nog € 33,6 miljoen. Het complex met de hoogste boekwaarde is De Grassen voor € 26,6 miljoen.

De nog geraamde opbrengsten, grotendeels uit de verkoop van bouwgrond, bedragen nog € 89,6 miljoen, waarvan € 36,6 miljoen voor de Grassen. Daar horen nog € 50,3 miljoen aan kosten bij, waarvan € 26,6 miljoen voor de Grassen. Realisatie van de vervolgfases in De Grassen blijft dus van belang om per saldo een klein positief resultaat van € 1,1 miljoen (totaal van de lopende grondexploitaties) over te houden. Van het risicobedrag van € 6,8 miljoen heeft € 6,3 miljoen betrekking op De Grassen,

De toename van de boekwaarde in 2025 komt door een nabetaling van € 2,9 miljoen voor De Grassen, de kosten voor Geerpark en de uitbetaling van de helft van de gerealiseerde resultaten in de gezamenlijke grondexploitatie Geerpark aan Woonveste. De nabetaling in De Grassen was verschuldigd na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor de 2^e fase van De Grassen en is in het verleden bij de grondaankoop van de Grassen met het toenmalige Innoseeds afgesproken.

Het project Schoolstraat is nog geen lopende grondexploitatie, maar al wel in voorbereiding. Dit project is sinds een aantal jaren na een eerdere wijziging van de verslaggevingsregels in de jaarrekening verantwoord onder de materiële vaste activa. Het project is altijd meegenomen in de toelichting grondexploitaties (voorheen onder niet in exploitatie genomen gronden) en voor dit project is ook een verliesvoorziening gevormd. Het project Schoolstraat heeft een boekwaarde van € 2,25 miljoen. Voor dit project is een verliesvoorziening gevormd van € 2,17 mln en het specifieke risico is berekend op ongeveer € 0,2 miljoen. De totaalbedragen in bijlage 1 van de toelichting grondexploitaties zijn inclusief dit project. Inclusief de gevormde voorziening voor de Schoolstraat komt de gevormde verliesvoorziening voor grondexploitaties uit op € 7 miljoen (€ 6,8 miljoen + € 0,2 miljoen).

Hoofdstuk 2 Relevante ontwikkelingen

Grondexploitaties blijven dynamisch en afhankelijk van ontwikkelingen op korte en lange termijn. Er zijn veel factoren die impact kunnen hebben op grondexploitaties, zoals bijvoorbeeld het overheidsbeleid, de woningmarkt en economische ontwikkelingen.

Wet- en regelgeving

Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Veel van de lopende plannen zijn nog ontwikkeld en gesloten op grond van de Wro (Wet ruimtelijke ordening). Bij nieuwe(re) plannen is de Omgevingswet van toepassing. De eerste wijziging van het Omgevingsplan is in voorbereiding. Daarin zal ook de 3^e fase van de Grassen meegenomen worden. De 2^e fase van De Grassen kon nog mogelijk worden gemaakt met een bestemmingsplanwijziging onder de Wro. De herontwikkeling van de bibliotheek in Drunen naar 40 sociale huurappartementen is begin 2026 in procedure gebracht met een Bopa (vergunning buitenplanse omgevingsplan activiteit).

Stikstof

Ook begin 2026 blijft het wachten op een duidelijk handelingsperspectief. Een bijkomend nadeel blijft dat de provincie Noord-Brabant gezien de staat van de natuur in Brabant een relatief grotere opgave heeft in vergelijking met de opgave van andere provincies. In de loop van 2025 kwamen steeds meer berichten dat het stikstofdossier landelijk een negatieve weerslag heeft op de (verwachte) bouwproductie, terwijl de behoefte aan nieuwe woningen groot blijft.

Zowel de landelijke overheid als de provincie doen hun uiterste best om oplossingen te vinden die zowel bijdragen aan het benodigde natuurherstel als aan de mogelijkheden om de woningbouwproductie op peil te houden / krijgen. Als gemeente kunnen we ondertussen niet anders dan ons best doen om met de benodigde onderbouwing van het stikstofdossier toch woningbouw in onze gemeente mogelijk te (kunnen blijven) maken. Daarbij blijft de hoop gevestigd op een duidelijker landelijk en provinciaal perspectief gericht op meer en voldoende woningbouw mogelijkheden. Gezien recente uitspraken in het stikstofdossier blijft het risico dat eerder gemaakte afspraken en eerder vastgesteld beleid een belemmerende en vertragende factor kunnen blijven vormen bij de snelle realisatie van voldoende woningbouw. Waar mogelijk blijft de gemeente anticiperen op de ontwikkelingen in het stikstofdossier.

Netcongestie

Ondanks dat netbeheerders volop investeren en bouwen aan uitbreiding van het stroomnet, kan het net niet alle vraag naar transportcapaciteit aan. De landelijke netbeheerder TenneT breidt het hoogspanningsnet in Brabant de komende jaren uit. Onder meer de inzet van extra transformatorcapaciteit en de ingebruikname van een nieuw hoogspanningsstation in Tilburg in 2027 moeten geleidelijk meer ruimte bieden binnen de regionale infrastructuur, met verdere capaciteitsgroei richting 2035. Tot die tijd blijft netcongestie een belangrijk aandachtspunt bij toekomstige gebiedsontwikkelingen.

Tot nu toe was er alleen sprake van wachtlijsten voor afnemers die een grootverbruikaansluiting nodig hebben (zoals industrie en grote bedrijven) vanwege onvoldoende beschikbare capaciteit. Dit heeft gevolgen voor de verkoopbaarheid van bedrijfskavels, zoals op Metal Valley en Het Hoog voor zover grootverbruikaansluitingen nodig zijn. Voor woningbouw en kleinverbruikers bleven de gevolgen in eerste instantie beperkt.

Recent is een nieuw prioriteringskader vastgesteld voor de verdeling van de nog beschikbare transportcapaciteit. Aan de hand van het nieuwe prioriteringskader kan de nog beschikbare capaciteit worden verdeeld op basis van objectieve criteria. Tot 2027 zal waar mogelijk (stapsgewijs) nog voorrang worden gegeven aan vitale functies, zoals bijvoorbeeld ziekenhuizen en drinkwaterbedrijven. Daarna volgen bijvoorbeeld scholen en woningbouw. Op het moment dat alle beschikbare capaciteit is verdeeld komen vanaf

2027 ook aanvragers met minder prioriteit aan de beurt. Vervolgens komen alle aanvragers op een wachtlijst totdat er weer meer capaciteit beschikbaar komt.

Vennootschapsbelasting Grondexploitatie

Met ingang van 2016 zijn ook gemeentes vennootschapsbelastingplichtig (Vpb). De gemeente geeft in overleg met een fiscaal adviseur invulling aan de vennootschapsbelastingplicht. Eind 2020 heeft de gemeente een vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten met de belastingdienst. De VSO geeft duidelijkheid over de berekening(swijze) van de jaarlijks verschuldigde Vpb. De belastingdienst heeft tot en met 2023 definitieve aanslagen opgelegd. Onder het kopje vennootschapsbelasting (A.1.4 in de jaarrekening) is nadere informatie opgenomen bij de berekening van de vennootschapsbelasting. De jaarlijkse fiscale last is afhankelijk van de daadwerkelijke fasering en ontwikkeling van de grondexploitatie resultaten per boekjaar. In 2025 blijft de fiscale kostenpost beperkt.

Ontwikkeling in Heusden

De gemeente Heusden werkt aan meerdere gebiedsontwikkelingen die invloed hebben op wonen, werken en leefbaarheid. Aan de ene kant door ontwikkelingen op grond van de gemeente, zoals bijvoorbeeld in De Grassen en Steenenburg. De gemeente koopt dan grond en maakt deze geschikt voor woningen en bedrijven en verkoopt vervolgens kavels om de gemaakte kosten terug te verdienen. De financiële rekensom die daarbij hoort, wordt gemaakt in de grondexploitatie van een project. Het afgelopen jaar zijn er de nodige woningen gebouwd in het project Steenenburg. In Metal Valley zijn bedrijfskavels uitgegeven en is ook gebouwd voor nieuwe bedrijvigheid. Het project Geerpark is grotendeels afgerond. We werken in Geerpark nog aan de realisatie en afronding van het openbaar gebied. Nadere toelichting per project vindt u in het vervolg van deze toelichting en de bijlage.

Aan de andere kant werkt de gemeente mee aan projecten van derden zoals Munnikenkamp en Vlijmen-West. De gemeente vervult daarbij een faciliterende rol en verhaalt kosten op basis van het grondbeleid en het programma kostenverhaal Heusden 2026. Met name het borgen van voldoende harde plancapaciteit en de realisatie van meer betaalbare woningen blijven de komende jaren belangrijke speerpunten. Door het voeren van een situationeel grondbeleid kan de gemeente daaraan de komende jaren blijven bijdragen. Het grondbeleid is begin 2026 geactualiseerd.

In Drunen is het aanbod aan nieuwe woningen minder groot dan in Vlijmen. Om te voorzien in de vraag naar meer betaalbare woningen, waaronder sociale huur, wordt gewerkt aan de realisatie van 225 woningen in dit segment in Drunen. Voor dit project heeft de gemeente in april 2024 een bijdrage van € 1,4 miljoen toegekend gekregen vanuit de regeling Woningbouwimpuls. Begin 2026 is met de herontwikkeling van de bibliotheek het eerste deel van de Woningbouwimpuls in Drunen (40 sociale huurappartementen) in procedure gebracht.

Woningbouwopgave

Met genoemde projecten en ontwikkelingen van derden wil de gemeente (blijvend) voorzien in de behoefte aan woningen. Heusden heeft te maken met een grote vraag naar woningen. De landelijke ambitie is om tot 2030 ongeveer 900.000 woningen te bouwen. Voor Heusden gaat het om 2435 woningen in de periode 2022-2030. Van die woningen wordt 67% een betaalbare woning, waarvan 30% sociale huur. Heusden voegde daar met de vaststelling van de Woonzorgvisie de ambitie aan toe om in de gemeente Heusden binnen de betaalbaarheids categorie, minimaal 10% goedkope koop te realiseren. Ook is er in de Woonzorgvisie speciale focus op aandachtsgroepen; zo wordt 30% van de nieuwbouw gereserveerd voor seniorenwoningen.

De vervolgentwikkeling van De Grassen is een belangrijk project in het verwezenlijken van onze ambities de eerstkomende jaren. Ook ontwikkelingen in De Oosters, Munnikenkamp en Vlijmen-West kunnen bijdragen aan de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave. Voordat er bij nieuwe ontwikkelingen gebouwd

kan worden, hebben we over het algemeen te maken met de nodige doorlooptijd (ook gezien procedures als gevolg van bezwaar en beroep). Inmiddels is het bestemmingsplan voor de 2e fase van De Grassen onherroepelijk waarmee de realisatie van 300 tot 400 woningen mogelijk gemaakt wordt. Voor de 3e fase van De Grassen is een wijziging van het omgevingsplan in voorbereiding, waarmee het totaal aantal woningen in het vervolg van de Grassen op ongeveer 800 woningen uit kan komen.

In de regionale Woondeal van 2023 zijn afspraken gemaakt over te realiseren woningen in de komende jaren. In de grondexploitaties is ook rekening gehouden met deze afspraken. De inzet is om te voorzien in de benodigde aantallen en typen woningen, zowel in de gemeentelijke grondexploitaties als in projecten van derden. Het blijft daarbij van belang om te sturen op een evenwichtige verdeling van het woningbouwprogramma over de verschillende kernen en projecten. Op grond van het Programma kostenverhaal is verevening van kosten van meer sociale huur van toepassing, waarbij projecten met minder dan 30% sociale huur meebetalen aan het financieel effect van meer dan 30% sociale huur bij andere projecten.

Ontwikkeling bedrijventerreinen

In de loop van de jaren is de nog beschikbare ruimte voor nieuwe bedrijvigheid steeds verder afgenomen. Ook in 2025 zijn enkele bedrijfskavels geleverd op Metal Valley. De nog beschikbare kavels zijn inmiddels onvoldoende om in de (lokale) behoefte te kunnen voorzien. Ook regionaal / provinciaal is de vraag naar bedrijventerreinen groter dan het aanbod. De capaciteit op het stroomnet vormt een uitdaging, omdat bedrijven die meer stroom vragen de eerstkomende jaren niet zomaar aangesloten kunnen worden. Daarom kunnen nog niet alle kavels uitgegeven worden. Ook speelt mee dat eerder koopopties zijn afgesloten, waardoor bepaalde kavels niet direct uitgeefbaar zijn. Van de in totaal nog 8,5 ha beschikbare bedrijfsgrond, ligt het grootste deel nog op Steenenburg (optie 4,5 ha), Het Hoog II (optie 1,2 ha) en Metal Valley (2,5 ha waarvan 0,5 ha in optie). Op Metal Valley vormt de capaciteit op het stroomnet een vertragende factor. De gemeente ziet en zoekt mogelijkheden om de komende jaren meer ruimte voor bedrijvigheid te creëren. Ook op de locatie van het nieuwe gemeentehuis wordt nog bedrijvigheid toegevoegd.

Hoofdstuk 3 Actualisatie en resultaatontwikkeling grondexploitaties

3.1 Actualisatie, uitgangspunten en parameters

Met de lopende projecten en grondposities zijn flinke bedragen gemoeid. De boekwaarde nam in het boekjaar 2025 voor het eerst in jaren weer toe. Van € 36 miljoen eind 2024 naar € 40,5 miljoen eind 2025. De toename komt grotendeels door een nabetaling (verplichting na aankoop in het verleden) in De Grassen en door kosten die zijn gemaakt in Geerpark voor de aanleg van het openbaar gebied.

De toelichting grondexploitaties geeft jaarlijks:

- Een actueel beeld van de (financiële) stand van zaken voor de verschillende projecten. Daartoe zijn de grondexploitaties geactualiseerd, waarbij de boekwaardes en nog te verwachten opbrengsten en kosten in beeld zijn gebracht.
- Informatie over de gehanteerde uitgangspunten, het programma en de verwachte fasering.
- Inzicht in de verwachte resultaten en benodigde verliesvoorzieningen per complex.
- Een onderbouwing van de risico's die samenhangen met de grondexploitaties. Op basis van die informatie ontstaat een beeld van de benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitaties. Daarmee kan uiteindelijk worden gestuurd op resultaat en risico.
- Onderbouwingen die de input vormen voor de jaarrekening, de voorjaarsnota en de begroting. De toelichting grondexploitatie geeft in vergelijking met de andere rapportages aanvullende informatie over de lopende projecten.

In 2025 zijn de huizenprijzen vanwege de grote vraag en het beperkte aanbod verder gestegen. Het ziet er naar uit dat de woningprijzen ook de eerstkomende jaren nog verder kunnen stijgen en daarna zullen afvlakken. De verkoopprijzen in het betaalbare en goedkope segment stijgen minder. De indexatie van de geraamde plankosten en kosten van bouw- en woonrijp was in 2025 hoger dan eerder ingeschat door hogere inflatie in het afgelopen jaar. Bij de actualisatie van de grondexploitaties zijn daarom deze kosten verhoogd met 4% in plaats van 2%. Voor de langere termijn is zowel voor de opbrengsten- als de kostenstijgingen weer rekening gehouden met het langjarig gemiddelde van 2%.

De (in de grondexploitaties) gehanteerde grondprijzen zijn bepaald op basis van actuele marktinzichten en gerealiseerde verkopen. Gerealiseerde verkopen, eerder uitgevoerde taxaties en gevraagd marktadvies hebben we gebruikt ter onderbouwing van de gehanteerde grondprijzen.

De daadwerkelijke rente viel in 2025 wat lager uit en was 0,6% in plaats van het eerder geraamde percentage van 0,95%. De berekening van de meerjarige rente op basis van een voorgeschreven berekeningswijze leidt tot een ongewijzigde rente voor de komende jaren in de grondexploitaties (0,95%). De toe te rekenen rente aan grondexploitaties is zoals voorgeschreven in de verslaggevingsregels (BBV) gebaseerd op de verhouding tussen het aangetrokken vreemd vermogen en het totaal vermogen van de gemeente. De kans is echter groot dat de rente bij een volgende herziening weer hoger uitvalt op basis van de voorgeschreven rekenmethodiek. Daar kunnen we bij de jaarrekening 2025 niet op voorsorteren. Een wijziging van de rente heeft het meeste effect op de grondexploitatie van De Grassen, gezien de resterende looptijd en de grote bedragen die er in de Grassen nog moeten worden gerealiseerd. In de risicoberekeningen zijn ook andere scenario's voor de ontwikkeling van de rente meegenomen.

Parameters voor de komende jaren

Rente	:	0,95%
Kostenstijging	:	2%
Opbrengstenstijging	:	2% voor zowel de woningbouwkavels als de bedrijfskavels

Onvoorzien : In beginsel 10% over sloopkosten en kosten bouwrijp en woonrijp maken als onderdeel van de betreffende kostenpost

Voor de gezamenlijke grondexploitatie Geerpark (met woningcorporatie Woonveste) geldt een rente van 4% in tegenstelling tot de hierboven genoemde 0,95%. Voor Geerpark is bij de start van het project 4% afgesproken.

Vorming van de benodigde verliesvoorzieningen voor verliesgevende complexen gebeurt op eindwaarde.

3.2 Resultaatontwikkeling lopende complexen

Onder de hoofdpunten aan het begin van de toelichting grondexploitaties is al een toelichting gegeven op de ontwikkeling van de totale boekwaarde, de nog geraamde kosten en opbrengsten en het risico voor de lopende grondexploitaties.

Totale boekwaarde en verliesvoorziening

Naast de lopende grondexploitaties is de ontwikkeling aan de Schoolstraat in Drunen in voorbereiding. Het project Schoolstraat is in de jaarrekening verantwoord onder de materiële vaste activa. Inclusief grondexploitatie in voorbereiding, ontstaat het volgende beeld:

Tabel: Boekwaarde grondexploitaties inclusief

	Lopende complexen	Grondexploitatie in voorbereiding	Totaal
Bruto boekwaarde	€ 38,2	2,25	€ 40,45
Verliesvoorziening	€ 4,6	€ 2,2	€ 6,8
Netto boekwaarde	€ 33,6	€ 0,05	€ 33,6

Op de boekwaarde is een bedrag van -/3,3 miljoen gesaldeerd voor de gezamenlijke grondexploitatie van de gemeente en Woonveste in Geerpark (beiden voor de helft). Volgend jaar loopt dit saldo terug naar € 0 wanneer uiteindelijk na afronding van dit project de onderlinge vorderingen en schulden in het gezamenlijke project zijn afgewikkeld.

Geactualiseerde grondexploitatieresultaten bij de jaarrekening 2025

Het geactualiseerde eindresultaat van de grondexploitaties (de eindwaarde) bedraagt na herziening in de jaarrekening 2025 per saldo € 1,1 miljoen negatief. Opgebouwd uit € 2,2 miljoen verlies op het complex in voorbereiding, € 4,6 miljoen verlies op lopende grondexploitaties en een positieve eindwaarde € 5,7 miljoen op de lopende winstgevende complexen.

Toelichting op de resultaatontwikkeling van de verliesgevende complexen

Voor verliesgevende projecten zijn in de loop van de jaren verliesvoorzieningen gevormd. De hoogte van de verliesvoorziening wordt is met de actualisatie voor de jaarrekening bijgesteld. In de onderstaande tabel wordt het verloop van de verliesvoorziening gedurende 2025 weergegeven. De lagere rentetoerekening over het boekjaar 2025 heeft een beperkt positief gehad (2^e kolom met cijfers). We lichten de ontwikkeling per complex toe onder de tabel.

Project (verliesgevende complexen)	31-12-2024 (per 1-1-2025)	31-12-2024 (per 1-1-2025)	31-12-2025 (per 1-1-2026)
	jaarrekening 2024 eindwaarde rente 0,95% alle jaren	begroting 2026 eind waarde rente 0,6% in 2025 en daarna 0,95%	jaarrekening 2025 eindwaarde rente 0,95% alle jaren
* 1.000			
- Geerpark	-1.005	-1.002	-702
- Verdoorn Heesbeen	-175	-174	-234
- Steenenburg	-3.613	-3.588	-3.314
- De Gorsen	-326	-322	-307
- Schoolstraat-Zuid Drunen	-2.143	-2.143	-2.170
- Nassaudwarsstraat, nabij 3	-122	-120	-92
Totaal voorziening verliescompensatie	-7.384	-7.349	-6.819

Verklaring van de mutaties op hoofdlijnen voor de verliesgevende complexen:

- het resultaat van Geerpark valt na de actualisatie minder negatief uit met name door meer rente over het saldo van de grondexploitatie. Deze grondexploitatie zal in 2026 worden afgerond;
- Verdoorn Heesbeen valt negatiever uit door extra kosten voor bouwrijp maken;
- Steenenburg valt minder negatief uit door hogere opbrengsten uit verkopen en optievergoedingen;
- Voor De Gorsen, Schoolstraat en Nassau Dwarsstraat zijn de afwijkingen beperkt. De hogere inflatie leidt tot een toename van kosten. Bij de Nassau Dwarsstraat zijn zowel de geraamde kosten als de geraamde opbrengsten wat toegenomen.

Voor de verliesgevende complexen is een voorziening gevormd. Deze verliesvoorziening wordt in mindering gebracht op de bruto-boekwaarde waarna de netto-boekwaarde overblijft die de komende jaren nog kan worden terug verdiend.

Project (positieve complexen)	jaarrekening 2024 eindwaarde rente 0,95% alle jaren	wijziging 2e berap 2025, eindwaarde rente 0,6% in 2025 en daarna 0,95%	jaarrekening 2025 eindwaarde rente 0,95% alle jaren
* 1.000			
- De Grassen	3.373	3.460	3.954
- Dillenburg	244	245	0
- Von Suppéstraat	96	97	85
- Het Hoog I Nieuwkuijk	535	535	544
- Het Hoog II Nieuwkuijk	219	228	233
- Metal Valley	988	1.001	903
Totaal positieve complexen	5.455	5.566	5.719

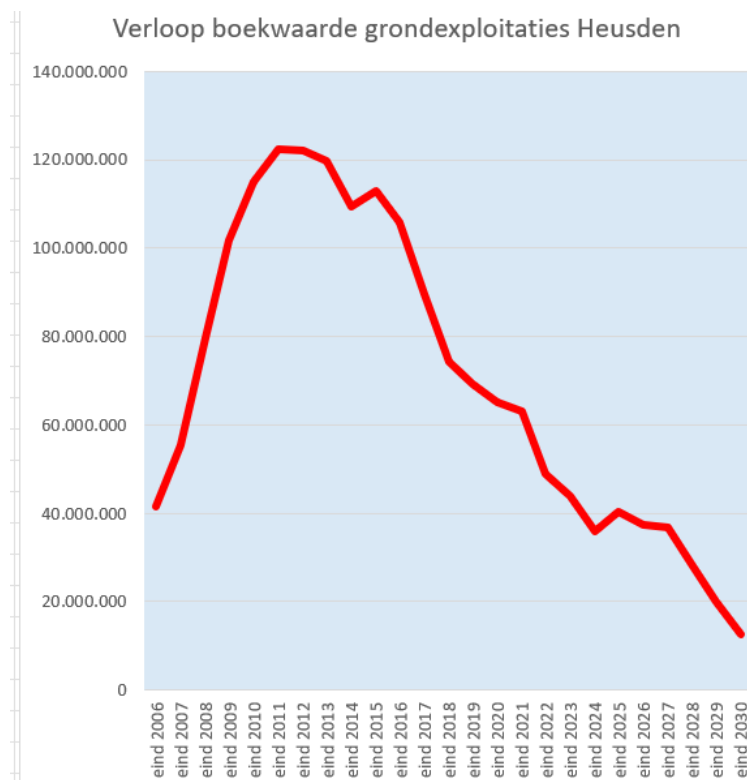
Verklaring van de mutaties op hoofdlijnen voor de winstgevende complexen:

- het resultaat van De Grassen is ongeveer € 0,5 miljoen hoger berekend. Dit komt doordat meerdere posten zijn gewijzigd. De wijzigingen zijn toegelicht in hoofdstuk 3;
- het complex Dillenburg is in 2025 afgerond en afgesloten. Dit verklaart waarom de eindwaarde op 0 staat. De opbrengsten op dit complex vielen wat lager uit door een € 44.000 lagere opbrengst bij de verkoop van het laatste kavel ten behoeve van de brandweerkazerne. De lagere opbrengst werd voor een groot deel gecompenseerd door lagere plankosten en lagere kosten voor de afronding van het openbaar gebied. Het uiteindelijk resterende resultaat van € 248.000 is in de jaarrekening als winstneming geboekt;
- voor de Von Suppéstraat en Het Hoog I zijn geen bijzonderheden te melden. De opbrengsten uit verkopen zijn een jaar doorgeschoven;
- bij het Hoog II waren er beperkt stijgende kosten voor bouwrijp maken en voor de aankoop van grond voor waterberging die grotendeels goed konden worden gemaakt door minder geraamde plankosten;

- de afname van het resultaat van Metal Valley kan voor ongeveer de helft worden verklaard door hogere geraamde ozb-lasten voor nog te verkopen kavels in de komende jaren (voor de gemeente vestzak-broekzak). Daarnaast waren er nog enkele kleinere mutaties.

3.3 Verloop boekwaarde grondexploitaties

De afgelopen jaren kon de boekwaarde dankzij verkopen sterk afnemen. In 2025 nam de boekwaarde weer toe met € 4,45, ondanks opbrengsten uit verkopen in Steenenburg en Metal Valley. De toename van de boekwaarde komt onder meer door een nabetaling voor De Grassen en gemaakte kosten voor de verdere afronding en financiële afwikkeling van de gebiedsontwikkeling in Geerpark (gezamenlijk met Woonveste). De komende jaren kan de boekwaarde weer afnemen. De daadwerkelijke afname van de boekwaarde blijft afhankelijk van de realisatie van woningbouw in De Grassen.



Ontvangsten en uitgaven in 2025

De toename van de boekwaarde van de grondexploitaties in 2025 met € 4,45 miljoen komt door de volgende ontvangsten en uitgaven:

- € 2,9 miljoen verwervingskosten, door de nabetaling over de 2^e fase van De Grassen;
- € 1,1 miljoen aan plankosten (ambtelijke uren, extern advies, benodigde onderzoeken en dergelijke);
- € 2,9 miljoen voor bouw- en woonrijp maken, waarvan € 2,5 miljoen in Steenenburg;
- € 0,45 miljoen per saldo aan opbrengsten (minus uitgaven) uit tijdelijke verhuur, vooral in De Grassen;
- € 0,25 miljoen toename van de boekwaarde als gevolg van (voorgeschreven) winstnemingen;
- € 3,1 miljoen opbrengsten door verkoop van bouwgrond voor woningbouw (vooral Steenenburg);
- € 1,5 miljoen opbrengsten uit verkoop van bedrijfskavels (Metal Valley, Dillenburg, Verdoorn Heesbeen);
- € 0,25 miljoen aan opbrengst, door de helft van het in 2025 uitgekeerde resultaat Geerpark;
- € 0,25 miljoen rentekosten;
- € 0,2 miljoen overige in diverse projecten.

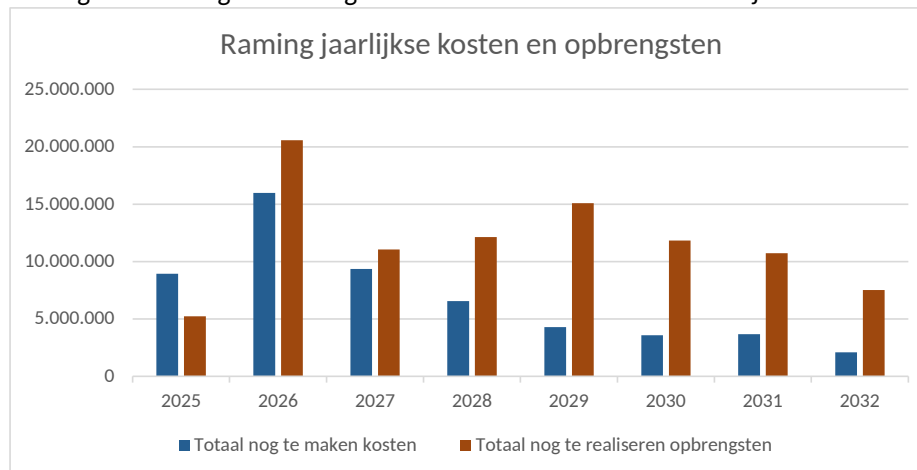
De rest betreft overige kosten en opbrengsten en de mutatie in het saldo van de gezamenlijke grondexploitatie Geerpark (gemeente en Woonveste beiden de helft).

In de gezamenlijke grondexploitatie Geerpark is in 2025 voor € 2,3 miljoen uitgegeven aan de afronding van het openbaar gebied voor € 0,35 miljoen uitgegeven aan plankosten en voor ongeveer € 0,5 miljoen ontvangen aan renteopbrengsten.

Nog te maken kosten en opbrengsten in de komende jaren

De komende jaren zijn nog voor € 50 miljoen aan kosten en nog voor € 89 miljoen aan opbrengsten geraamd. De eerstkomende jaren laten het volgende beeld zien, waarbij het grootste deel van de ontvangsten en uitgaven betrekking heeft op De Grassen.

Raming van ontvangsten en uitgaven en boekwaarde in de komende jaren



De meeste complexen zijn volgens de huidige verwachtingen uiterlijk in 2028 afgerond. De geraamde bedragen na die tijd hebben enkel nog betrekking op Metal Valley (prognose laatste verkoop in 2029) en De Grassen (prognose afronding in 2032). De komende jaren zullen ook weer nieuwe grondexploitaties worden geopend, zoals bijvoorbeeld voor de Woningbouwimpuls en voor het bedrijvendeel in Vlijmen-West waar het nieuwe gemeentehuis gebouwd zal worden. De ontvangsten, uitgaven en het verloop van de boekwaarde van deze ontwikkeling zullen in de toekomst nog worden toegevoegd aan bovenstaand verloop, wat kan leiden tot een ander beeld, aangezien de kosten in de basis voor de baten uit zullen gaan.

Onderstaand plaatje vat de stand van zaken met betrekking tot de huidige boekwaarde en nog te realiseren opbrengsten en kosten van de lopende grondexploitaties samen. Zoals eerder in dit hoofdstuk toegelicht. Het berekende (resterende) risicobedrag lichten we toe in hoofdstuk 4. Het berekende risico vormt ook input voor de bepaling van het weerstandsvermogen wat nodig is binnen de gemeente Heusden.

Boekwaarde: Bruto € 38,2 miljoen Netto € 33,6 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 50,3 miljoen Opbrengsten: € 89,6 miljoen Eindwaarde: € 1,1 miljoen voordelig	Risico: € 6,8 miljoen
--	---	---------------------------------

Hoofdstuk 4 Toelichting per grondexploitatie

Inleiding

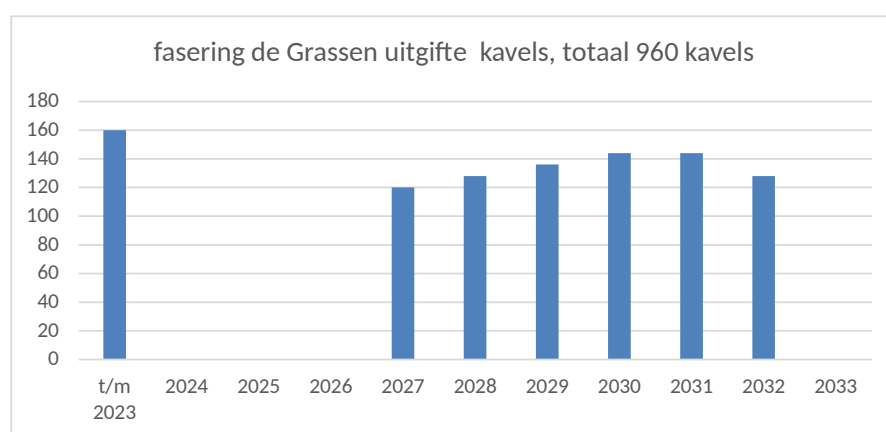
Met de lopende projecten en grondposities zijn flinke bedragen gemoeid. In hoofdstuk 2 zijn de relevante ontwikkelingen in relatie tot de grondexploitaties al toegelicht. In hoofdstuk 3 zijn de uitkomsten van de actualisatie van de grondexploitaties, de resultaatontwikkeling en de ontwikkeling van de boekwaarde van de grondexploitaties toegelicht. In hoofdstuk 4 volgt een nadere toelichting met de hoofdpunten per grondexploitatie. De toelichting is voor de grotere grondexploitaties wat uitgebreider dan voor de overige grondexploitaties die niet lang meer lopen of die beperkt zijn qua impact.

Grondexploitatie De Grassen

De gemeente ontwikkelt het project 'De Grassen' zelf. Het plangebied beslaat in totaal 40,5 hectare grond, waarvan ongeveer 24,6 hectare uitgeefbaar voor woningbouw. In de afgelopen jaren is de eerste fase met 160 woningen gerealiseerd. De laatste kavel van de 1^e fase werd begin 2022 geleverd. Vervolgens was het een aantal jaren wachten op een positieve uitspraak over de GOL (met daarin onder andere de nieuwe randweg in Vlijmen die nodig was voor De Grassen).

Begin 2025 kwam de positieve uitspraak over de GOL. Daarna volgde halverwege 2025 ook een positieve uitspraak van de Raad van State waarmee het bestemmingsplan voor de 2^e fase van De Grassen onherroepelijk werd. De 2^e fase was vooruitlopend op de positieve uitspraak over de GOL al eerder in procedure gebracht. In de loop van 2026 gaat de 3^e fase van De Grassen ook in procedure (als onderdeel van het eerste Omgevingsplan van de gemeente Heusden). Als bezwaar en beroep uitblijven, kan ook de 3^e fase in 2026 nog onherroepelijk worden.

In het vervolg van De Grassen (2^e en 3^e fase) kunnen nog ongeveer 800 woningen worden gebouwd. Het woningaantal is in de loop van de jaren toegenomen als gevolg van de bouw van meer betaalbare en goedkope woningen. Deze woningen zijn over het algemeen kleiner, wat meer woningen in het plan mogelijk maakt. Begin 2026 is met Whoon (naamsverandering van Van Wanrooij) een addendum gesloten (bij de bouwclaimovereenkomst die in het verleden is aangegaan) om verder invulling te geven aan de bouwclaim en om te kunnen voldoen aan het beoogde programma uit de Woondeal.



De voorbereidingen voor het bouwrijp maken van De Grassen zijn in volle gang. Begin 2026 stopt de verhuur van de voormalige Innoseeds hallen. De sloop van de hallen staat in de 2^e helft van 2026 op de agenda. Het project Vijfhoevenlaan loopt tegelijk met de ontwikkeling van de Grassen. Het is de bedoeling dat de eerste kaververkopen voor de 2^e fase kunnen starten in 2026. In de grondexploitatie is voorzichtigheidshalve rekening gehouden met de levering van de eerste percelen in 2027. Met de aanwezigheid en onzekerheden rondom een geitenhouderij is rekening gehouden door te kiezen voor een gefaseerde ontwikkeling. De gemeente wil daarbij blijven anticiperen op voortschrijdende inzichten en nieuwe informatie die in de loop van de tijd beschikbaar komt. Gezien het zwaarwegende belang van voldoende woningbouw is ervoor gekozen om ook in de vervolgfases van de Grassen over de jaren heen gefaseerd woningen te gaan bouwen.

Toelichting op de cijfers van De Grassen

Boekwaarde: Bruto € 26,6 miljoen Netto € 26,6 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 36,6 miljoen Opbrengsten: € 67,1 miljoen Eindwaarde: € 3,9 miljoen voordelig	Risico: <u>Projectspecifiek € 4,0 miljoen</u>
---	--	--

De Grassen is het project met de hoogste boekwaarde en de grootste impact op nog te realiseren kosten en opbrengsten uit grondexploitaties. Het is ook het project waar op korte termijn de meeste woningen in onze gemeente mogelijk gemaakt kunnen worden aangezien het bestemmingsplan onherroepelijk is. Gezien de grote behoefte aan woningen, is het van groot belang dat de geplande woningen ook daadwerkelijk gebouwd gaan worden. Ook financieel gezien is het van groot belang dat dit project gerealiseerd kan worden. Bouw van woningen in De Grassen is financieel noodzakelijk om de boekwaarde terug te kunnen verdienen.

Boekwaarde

De boekwaarde is in 2025 met ongeveer € 3,3 miljoen toegenomen. Dit komt voor het grootste deel door een nabetaling die is gedaan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor de 2^e fase. De nabetaling is in 2008 afgesproken bij de aankoop van de grondpositie in de Grassen en is verschuldigd bij een onherroepelijke bouwbestemming, dus na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In de grondexploitatie is ook nog rekening gehouden met een nabetaling op het moment dat ook de 3^e fase onherroepelijk wordt. Naast de nabetaling zijn er in 2025 voor ongeveer € 0,5 miljoen aan plankosten (voorbereiding van bouwrijp en wijziging omgevingsplan). Onder de post bouwrijp maken is in 2025 voor € 0,25 miljoen aan uitgaven verantwoord, voor onder meer het verwijderen van de Japanse 1000-knoop en ecologische maatregelen, zoals vanwege de kerkuil in het plangebied. De gemaakte kosten konden deels worden goed gemaakt door € 0,5 miljoen opbrengsten uit de tijdelijke verhuur van de hallen die in de loop van 2026 zal stoppen. Aan rente werd in 2025 ongeveer € 0,15 miljoen betaald. Daarnaast werd nog € 60.000 aan subsidie ontvangen om de plannen te kunnen versnellen.

Resultaatontwikkeling (exploitatie)

Voor de jaarrekening 2025 is de grondexploitatie geactualiseerd wat leidde tot een bijstelling van het positieve resultaat met € 0,6 miljoen naar € 3,9 miljoen. We lichten de verschillen ten opzichte van de jaarrekening 2024 op hoofdlijnen toe:

- € 0,7 miljoen minder verwervingskosten (positief) door een lagere nabetaling dan geraamd. Dit komt doordat over water, groen en blokgroen geen nabetaling verschuldigd is;
- € 0,5 miljoen meer kosten (negatief) door een hogere indexering in 2025 vanwege het effect van hogere inflatie in het afgelopen jaar op bouw- en woonrijp en plankosten;
- € 0,4 miljoen meer opbrengst door langere verhuur van de hallen dan voorzichtig geraamd (positief);
- € 0,6 miljoen meer kosten als gevolg van de hogere afdracht aan het fonds bovenwijken. Dit komt door hogere bijdragen per woning na de vaststelling van het Programma kostenverhaal (negatief);
- € 0,6 miljoen meer opbrengsten uit verkopen door de indexering vanwege gestegen woningprijzen.

Het resterende verschil kan onder meer worden verklaard door verschuivingen van kosten en opbrengsten over de jaren. Opbrengsten die naar achteren schuiven vallen door de indexering in de loop van de jaren hoger uit. Dit heeft meer effect dan de indexering van de kosten.

Risico

De exploitatie van De Grassen is gevoelig voor mutaties. Zo kunnen wijzigingen in kosten en wijzigingen in de hoogte van grondprijzen doorwerken in het resultaat. Ook de beschikbare hoeveelheid meters om te kunnen bebouwen werkt door in de opbrengstpotentie. Als bijvoorbeeld meer waterberging nodig blijkt te zijn, dan heeft dat effect op de resterende opbrengstpotentie. Een groot deel van de risico's op de grondexploitaties heeft betrekking op de Grassen, gezien de grote bedragen die er in De Grassen nog gerealiseerd moeten worden. De opbrengsten zijn aan de voorkant ook al wat voorzichtiger ingerekend gezien onzekerheden die er nog zijn met betrekking tot de hoeveelheid uitgeefbare grond.

De projectrisico's van De Grassen zijn begin 2026 geactualiseerd voor de gesignaleerde risico's rekening houdend met de mogelijke impact en kans van optreden. Niet alle risico's zullen zich tegelijk voordoen. Op basis van een Monte Carlo analyse is het benodigde weerstandsvermogen voor de projectspecifieke risico's

voor De Grassen berekend op € 4 miljoen. Daarmee zijn de specifieke risico's licht toegenomen, wat onder andere komt door de geitenboerderij in de buurt van de Grassen.

De Grassen heeft met een totaal risicobedrag van € 6,3 miljoen, de optelsom van algemene risico's en projectspecifieke risico's, het grootste aandeel in het totale risicobedrag voor de grondexploitaties in Heusden. De kans op een hogere rentetoerekening, is gezien de lage rentetoerekening van 0,95% op dit moment, groot. Van dit risicobedrag van € 6,3 miljoen heeft ongeveer € 0,6 miljoen betrekking op het risico van stijgende rente. De impact van een stijgende rente kan hoger uitvallen. Als de grondexploitatie-rente stijgt naar 2% kan het resultaat van De Grassen meer dan € 2 miljoen lager uitvallen.

Het risico blijft dus groot. De boekwaarde en het risico van De Grassen kan pas substantieel afnemen op het moment dat in totaal binnen De Grassen ongeveer 600 woningen zijn gerealiseerd. Gezien het grote aandeel in de risico's van de gemeente blijft het van belang dat bij de planvorming over toekomstige uitbreidingsplannen in Vlijmen afdoende wordt geborgd dat in de fasering op totaalniveau eerst het project De Grassen aan bod kan komen.

Andere risico's die spelen zijn het risico van vertragingen als gevolg van netcongestie en de beperkte voortgang die in de afgelopen periode landelijk is geboekt met betrekking tot het stikstofdossier.

Grondexploitatie Geerpark (gemeenschappelijke grondexploitatie)

De gemeente Heusden en Woonveste realiseren het project Geerpark voor gezamenlijke rekening en risico. De kosten en opbrengsten worden 50/50 verdeeld tussen de gemeente en Woonveste. Voor het complex Geerpark wordt een gezamenlijke grondexploitatie gevoerd. Eind 2025 was het project Geerpark grotendeels gerealiseerd. In Geerpark is de bouw van ongeveer 800 woningen mogelijk gemaakt. In 2026 kan de grondexploitatie Geerpark worden afgerond.

In 2024 waren alle bouw kavels al geleverd. En het geraamde projectresultaat vanuit de gezamenlijke grondexploitatie was al door verdeeld naar Woonveste en gemeente. Wat toen nog restte, was de afronding van het openbaar gebied.

Gedurende 2025 is in de gezamenlijke grondexploitatie € 2,3 miljoen uitgegeven aan de afronding van het openbaar gebied (onder andere voor bruggen) en voor € 0,35 miljoen aan plankosten. Voor de verdere afwikkeling in 2026 is nog € 3,4 miljoen ingerekend binnen de grondexploitatie.

Het resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie nam toe met ongeveer € 460.000 door de hogere renteopbrengsten en een kleine bijstelling van de kosten voor de verdere afwikkeling van het plangebied. De helft van het toegenomen resultaat op de gezamenlijke grondexploitatie komt als opbrengst ten gunste van de gemeentelijke grondexploitatie Geerpark.

Ontwikkeling gemeentelijke grondexploitatie Geerpark

Binnen de gemeentelijk grondexploitatie Geerpark zijn in het verleden de grondaankopen verantwoord en kosten gemaakt voor de start van de gezamenlijke grondexploitatie. De uitkering van het saldo vanuit de gezamenlijke grondexploitatie (helft voor de gemeente en helft voor Woonveste) worden geboekt als opbrengst in de gemeentelijke grondexploitatie. Verder vallen kosten die enkel voor de gemeente worden gemaakt onder de gemeentelijke grondexploitatie. Op basis van deze posten wordt het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie bepaald.

Het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie Geerpark viel € 0,3 miljoen hoger uit. Dit komt door de bijstelling van de gezamenlijke grondexploitatie met ongeveer €460.000 die voor de helft als extra opbrengst in de gemeentelijke grondexploitatie doorwerkt. Daarnaast vielen de plankosten wat lager uit dan geraamd. De gevormde verliesvoorziening voor Geerpark kon daardoor afnemen van € 1 miljoen naar € 0,7 miljoen. De resterende risico's voor Geerpark zijn nog beperkt. Wanneer de resterende kosten in de gezamenlijke grondexploitatie meevallen, kan het tekort op Geerpark in 2026 mogelijk nog wat verder afnemen. De grondexploitatie wordt in 2026 afgesloten.

Grondexploitatie Steenenburg

In 2008 heeft de gemeente het voormalige Land van Ooit met omliggende gronden gekocht. Het plangebied (onder de naam Steenenburg) beslaat ongeveer 45 hectare en ligt tussen Drunen en Nieuwkuijk. Op 12 mei 2020 is het bestemmingsplan vastgesteld dat voorziet in de ontwikkeling van een samenhangend zorg- woon- en werklandschap. De gemeente ontwikkelt Steenenburg in samenwerking met de initiatiefnemer van de campus.

De vrije kavels in het zuidelijk deel van het plangebied zijn eind 2025 allemaal verkocht en geleverd. In de toekomst kunnen nog twee vrije kavels in het zuidelijk deel mogelijk worden gemaakt na herontwikkeling van een gebouw dat nog stamt uit de 'Land van Ooit tijd'. In 2022 werd het kasteel in het middengebied al verkocht en geleverd. In het kasteel is een hotel gerealiseerd. Het hotel is net na de zomer van 2025 geopend. Ook de 46 hofwoningen in het middengebied zijn in 2025 opgeleverd. Het zuidelijk deel en het deelgebied met de hofwoningen worden in 2026 woonrijp gemaakt. In 2025 is gestart met de bouw van 56 appartementen. In 2026 zal de grond worden geleverd voor de overige appartementen (in totaal zijn bij de verkoop 120 appartementen voorzien). Na de realisatie van de appartementen blijft alleen de realisatie van de medische campus in het noordelijk deel van het plangebied over. De initiatiefnemer heeft een optie om de rest van de bedrijfskavels in het noordelijk deel van het plangebied af te nemen. In de grondexploitatie is rekening gehouden met volledige afname van de gronden in 2026.

Toelichting op de cijfers van Steenenburg

Boekwaarde: Bruto € 7,0 miljoen Netto € 3,7 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 7,0 miljoen Opbrengsten: € 10,7 miljoen Eindwaarde: € 3,3 miljoen neg.	Risico: <u>Projectspecifiek € 0,25 miljoen</u>
---	---	---

Tot een paar jaar geleden was Steenenburg één van beide projecten met de hoogste boekwaarde binnen de gemeente Heusden. In 2025 nam de boekwaarde af met € 0,15 miljoen. Dit komt door de volgende ontvangsten en uitgaven:

- € 0,3 miljoen aan plankosten (ambtelijke kosten, extern advies, onderzoeken en dergelijke);
- € 2,5 miljoen aan gemaakte kosten voor bouw- en woonrijp maken;
- € 3,1 miljoen aan opbrengsten uit de verkoop van bouwgrond (vrije kavels en appartementen);
- € 0,15 miljoen aan overige kosten en opbrengsten.

In 2024 is een boerderij aangekocht rekening houdend met mogelijkheden om zo nodig stikstof te kunnen compenseren. Vanuit Steenenburg is bijgedragen in de kosten van aankoop. Het bijbehorende effect bleef door ontvangst van bijdragen van andere betrokken partijen beperkt tot € 0,1 miljoen.

De grondexploitatie loopt door tot en met 2028. De resterende kosten van € 7 miljoen zijn voornamelijk nog kosten van bouw- en woonrijp maken en plankosten. De geraamde € 10,7 miljoen aan opbrengsten betreffen de verkoop van de bouwgrond op de campus en de grond voor de resterende appartementen.

De eindwaarde komt bij de actualisatie voor de jaarrekening 2025 ongeveer € 0,3 miljoen minder negatief uit door ontvangen optievergoedingen en door wat meer opbrengsten uit de verkoop van de appartementen. Daarom kon de verliesvoorziening met € 0,3 miljoen worden verlaagd naar € 3,3 miljoen.

Het resterende risico is beperkt, gezien de overeenkomsten die in het verleden zijn gesloten. Het resterende risico van vertragingen is meegenomen onder de algemene risico's. Verder speelt mee, dat er een kans bestaat, dat de opbrengst uit grondverkoop op de campus hoger uit kan vallen op het moment dat kavels tegen een hogere prijs kunnen worden verkocht of op het moment dat meer vierkante meters BVO (Bruto Vloer Oppervlakte) kunnen worden verkocht dan vierkante meters grond.

Overige grondexploitaties

De boekwaarde, ontvangsten, uitgaven en de eindwaarde (resultaat van de grondexploitatie) zijn per complex opgenomen in bijlage 1. Per grondexploitatie een korte toelichting:

- **bedrijventerrein Hoog I** heeft nog een boekwaarde van € 0,5 miljoen en een geraamde eindwaarde van € 0,55 miljoen positief. In dit complex moet van de 23,3 hectare bedrijfsgrond nog 1 kavel worden verkocht. Deze kavel kan worden verkocht zodra in de buurt van bedrijventerrein het Hoog een waterberging kan worden gerealiseerd. Om die reden loopt deze grondexploitatie nog door tot 2028. Het is een winstgevend complex. In 2025 werd voor € 5.000 aan winst genomen, verder bleven de wijzigingen beperkt. De uitgaven in 2025 bedroegen ongeveer € 6.000.
- **bedrijventerrein Hoog II** heeft nog een boekwaarde van € 2,35 miljoen en een geraamde eindwaarde van € 0,25 miljoen positief. Het grootste deel van de 17 hectare bedrijfsgrond in dit complex is verkocht. Er moeten nog 2 kavels worden verkocht. Eén kavel kan worden verkocht na aanleg van de waterberging in de buurt van Het Hoog. Op de andere kavel loopt nog een optie. Voor dit project werd in 2025 € 26.000 uitgegeven inclusief de rentekosten. In 2025 werd voor € 14.000 aan eerdere winstneming terug genomen door wat kleine wijzigingen in de ramingen. De eindwaarde van dit complex bleef nagenoeg gelijk.
- **bedrijventerrein Metal Valley** heeft nog een boekwaarde van € 2,7 miljoen en een geraamde eindwaarde van € 1,45 miljoen positief. In 2025 is ongeveer 5.000 m² aan bedrijfskavels geleverd. In 2026 kan nog ongeveer 5.000 m² aan bedrijfskavels worden geleverd. Daarna blijft het wachten op voldoende stroom om ook de nog resterende 2 hectare aan bedrijfskavels te kunnen verkopen. We gaan vooralsnog uit van levering van het laatste kavel in 2025.

In verleden is een 4-partijen overeenkomst gebiedsgericht grondwaterbeheer inzake de VOCL verontreiniging afgesloten. De overeenkomst is in 2025 in werking getreden waarbij de gemeente gebiedsbeheerder is. De kosten die de gemeente in dat kader maakt, worden apart geregistreerd en bijgehouden, waarbij de vier contractpartijen in het gebied bijdragen in de kosten. Het aandeel van de gemeente als één van die partijen vormt een uitgave binnen de grondexploitatie Metal Valley naar de gezamenlijke 'spaarpot' waaruit de kosten van de VOCL worden betaald. In 2025 is een eerste bedrag betaald. De uitkomsten van de periodieke monitoring van de VOCL-verontreiniging zijn positief. Alle 4 partijen uit de overeenkomst dragen bij in de kosten. Ook als er alsnog sprake zou zijn van een terugvalscenario in de komende jaren. Het terugvalrisico maakt onderdeel uit van de risicoberekeningen voor Metal Valley. De uitkomsten van de risicoberekeningen zijn gelijk gebleven aan voorgaand jaar. De uitgaven in 2025 bleven verder beperkt.

- **Grotestraat Verdoorn** heeft nog een boekwaarde van € 0,4 miljoen en een geraamde eindwaarde van € 0,25 miljoen. Voor dit bedrag is een verliesvoorziening gevormd. De verliesvoorziening nam met in 2025 met € 59.000 toe omdat de kosten van bouw- en woonrijp hoger uitvielen. In 2025 is een kavel geleverd aan Salha ten behoeve van de realisatie van het streekarchief. Daarnaast is nog rekening gehouden met de verkoop van een andere bedrijfskavel in het vervolg van dit project.
- **De Gorsen** heeft nog een boekwaarde van € 1,1 miljoen en een geraamde eindwaarde van € 0,3 miljoen nadelig. Voor dit bedrag is een verliesvoorziening gevormd. Het project Elshout gaat in totaal over 115 woningen. In de afgelopen jaren is een groot deel daarvan gefaseerd gerealiseerd. In 2026 en 2027 zullen naar verwachting de resterende 37 woningen worden gebouwd. Bij de verkoop van de bouwgrond zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over een gefaseerde afname en betaling. Een groot deel van de koopsom en rente is al voor 2025 ontvangen. In 2025 is nog een klein bedrag ontvangen inclusief rente. De uitgaven bleven beperkt tot wat ambtelijke kosten. Het berekende grondexploitatieresultaat bleef nagenoeg gelijk.
- **Nassau Dwarsstraat** in Vlijmen heeft nog een boekwaarde van € 0,5 miljoen en een geraamde eindwaarde van € 0,1 miljoen nadelig. In dit project kunnen nog 2 bouw kavels worden verkocht. Begin 2026 zijn de onderzoeken uitgevoerd die nog nodig waren na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In de loop van 2026 worden beide kavels bouwrijp gemaakt, waarna beide kavels verkocht kunnen worden. In 2025 bleven de uitgaven beperkt tot wat ambtelijke kosten en rente. Het

resultaat viel iets minder negatief uit door wat hoger geraamde opbrengsten. Voor verkoop zal de waarde van de beide kavels worden getaxeerd.

- Het project **Dillenburg** is in 2025 afgerond en afgesloten. Er hoeft alleen nog wat groen te worden aangelegd. De uiteindelijke resterende winstneming van € 248.000 was ongeveer gelijk aan de raming bij de jaarrekening 2024. Minder ambtelijke kosten compenseerden de wat lagere opbrengst bij de verkoop van grond voor de brandweerkazerne.
- **Von Suppéstraat** in Drunen heeft nog een boekwaarde van € 0,3 miljoen en een eindwaarde van € 0,1 nadelig. Eerder werden in dit project al 24 woningen gebouwd. Voor de realisatie van de resterende 12 woningen was het wachten op de sloop van de oude gymzaal. Na sloop van de gymzaal in 2026, zullen de overige 12 woningen in de markt worden gezet op basis van het eerder afgesproken programma. In de grondexploitatie is rekening gehouden met afronding van dit project in 2027. De geboekte kosten in 2025 bleven beperkt tot ongeveer € 20.000 voor ambtelijke kosten, € 4.000 winstneming en nog wat rente. Het uiteindelijk geraamde resultaat bleef nagenoeg gelijk.

Onder de materiële activa is ook de toekomstige grondexploitatie Schoolstraat opgenomen. Voor dit project in voorbereiding is al wel een verliesvoorziening gevormd. Het is een voormalig Niegg (niet in exploitatie genomen gronden)-complex. Het complex is eind 2025 gewaardeerd op de resterende netto boekwaarde die uiteindelijk nog kan worden terug verdiend. De benodigde verliesvoorziening is met ongeveer € 27.000 toegenomen naar ongeveer € 2,17 miljoen. Het is de bedoeling dat deze ontwikkeling in de 2^e wijziging van het Omgevingsplan kan worden meegenomen.

Hoofdstuk 5 Ontwikkeling risico's en benodigde weerstandsvermogen

Het BBV stelt het maken van een paragraaf weerstandsvermogen in de jaarrekening en de begroting verplicht. In de toelichting grondexploitatie onderbouwen we het benodigde weerstandsvermogen vanwege de risico's die de gemeente loopt in relatie tot de grondexploitaties.

De complexe en langdurige processen rondom projecten, brengen risico's met zich mee. Dit kan leiden tot tegenvallende resultaten, waardoor verliezen hoger uit kunnen vallen dan verwacht. Verliezen zijn afgedekt met verliesvoorzieningen. Wanneer voorzieningen ontoereikend blijken, moet het gemeentelijk weerstandsvermogen voldoende zijn om aanvullende verliezen op te kunnen vangen. Bij de totstandkoming van de jaarrekening 2025, zijn nieuwe risicoanalyses opgesteld om het mogelijke effect van optredende risico's in beeld te brengen. De uitkomsten vormen input voor de paragraaf weerstandsvermogen bij de jaarrekening.

Risicobeoordeling bij de jaarrekening 2025

Ook dit jaar is gekeken naar de algemene risico's op de onderdelen prijs, vertraging en programma. De kans op prijsdalingen van woningen en bouwgronden is iets lager ingeschat dan voorgaand jaar. Want het tekort aan woningen blijft nog steeds groot. Het risico van inflatie is bij het opstellen van de berekeningen wat lager ingeschat dan in de berekeningen van voorgaand jaar op basis van de verwachtingen bij het opstellen van de berekeningen. De opgenomen scenario's voor vertragingen als gevolg van bijvoorbeeld stikstof en netcongestie zijn in de berekeningen gelijk gehouden. Het risico van stikstof is net als vorig jaar opgenomen als vertragingrisico wat kan leiden tot een vertraging in de uitgifte van gronden van 1 tot 2,5 jaar.

De mogelijke impact van de stijging van de toe te rekenen rente aan de grondexploitatie is wel wat hoger meegenomen in de risicoberekeningen. Dit komt niet door de ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt, maar door de ontwikkelingen in de eigen leningenportefeuille. In de loop van de tijd worden leningen afgelost, waarvoor nieuwe leningen aangetrokken moeten worden. Ook worden investeringen gedaan, waarvoor nieuwe leningen nodig zijn. Dit kan leiden tot een toenemende rente, gezien de lage gemiddelde rente nu nog.

Door de voorgeschreven berekeningswijze voor de toerekening van rente aan de grondexploitaties, mogen we in de grondexploitaties nog geen rekening houden met een stijging van de gemiddelde rente van de leningenportefeuille in de toekomst. De berekende rente die van toepassing is op de grondexploitatie is in 2025 met 0,95% gelijk gebleven, maar de kans is groot dat de grondexploitatierente bij de actualisatie volgend jaar hoger zal uitvallen.

Bij een daadwerkelijke stijging van de toe te rekenen rente, is de kans groot dat met name het effect op De Grassen bij de jaarrekening 2026 hoger zal uitvallen dan de uitkomsten van de risicoberekeningen voor het renterisico. Daar kan echter nu nog niet op worden voorgesorteerd.

Consequenties oorlog in Iran

Kort na de uitgevoerde risicobeoordeling begon de oorlog in Iran. De oorlog heeft een negatieve weerslag op de economische ontwikkeling. De uiteindelijke consequenties blijven lastig te voorspellen en zijn ook afhankelijk van de verdere ontwikkelingen. Het is lastig om te voorspellen hoelang de effecten van de oorlog nog kunnen doorwerken. Stijgende gas- en olieprijsen kunnen leiden tot toenemende inflatie en mogelijk ook effect hebben op de rente ontwikkeling. Er is voor gekozen om daar nu nog niet (op het laatste moment) op voor te sorteren. Bij een volgende actualisatie van de risicoanalyse zal hieraan opnieuw aandacht worden besteed.

Aanvullend zijn de projectspecifieke risico's en ramingsonzekerheden per project in beeld gebracht en doorgekend met een Monte Carlo Analyse. Op basis van een ingeschatte kans van optreden is het mogelijk effect van alle gesignaleerde risico's geschat en zijn verschillende combinaties van risico's die zich voor kunnen doen doorgerekend. Dit leidt tot het volgende plaatje:

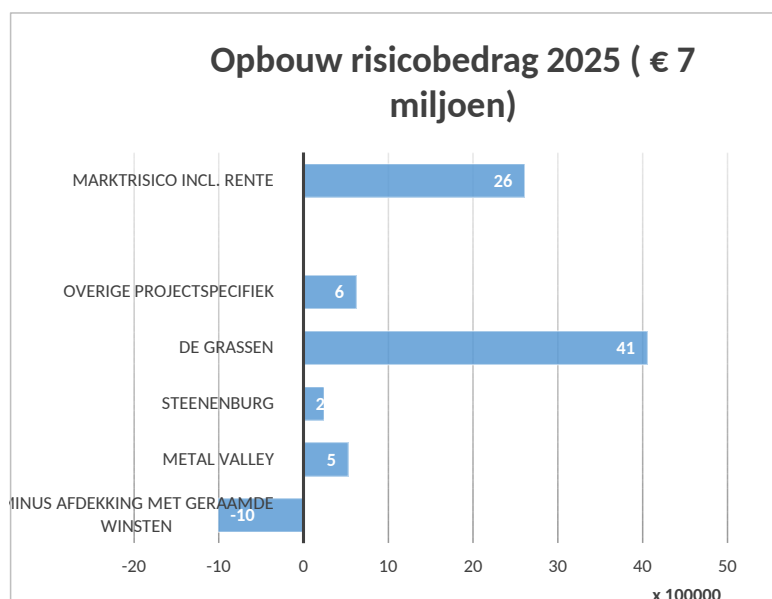
Algemene risico's		maximaal	effect
- lagere grondprijs 5% tot 10% in startjaar		8.141	1.221
- extra kostenstijging 1,5% per jaar tot 2,5% per jaar in 2026 t/m 2028		1.980	316
- vertraging 1 tot 2 jaar uitgifte (en 2,5 jaar in 2025 t/m 2029)		-1.082	-173
- risico dat de jaarlijkse opbrengststijging lager uitvalt		4.701	608
- twee rentescenario's		3.531	640
	A	17.271	2.611
Projectspecifieke risico's			
- grotere projecten			5.242
- overige projecten			218
	B		5.460
- correctie winstgevende projecten	C		-1.008
	Totaal A + B + C	(bedragen * 1.000)	7.063

Per saldo minimaal noodzakelijke weerstandscapaciteit voor grondexploitaties

Niet alle projectrisico's zijn beïnvloedbaar. De opgestelde risicoprofielen geven echter wel inzicht of en op welke wijze het mogelijk is om de risico's te beperken. In 2025 zijn de risico's geactualiseerd en net als in voorgaande jaren specifiek en expliciet per project uitgewerkt.

Risico's doen zich niet allemaal tegelijkertijd voor. Rekening houdend met de kans van optreden is het effect met een Monte Carlo Analyse berekend op iets meer dan € 8 miljoen. Voor dit bedrag is in de basis weerstandscapaciteit nodig om de risico's op te kunnen vangen. Dit bedrag is verlaagd met € 1 miljoen, omdat tegenover een deel van de risico's nog een positief geraamd projectresultaat wordt verwacht. Per saldo leidt dit tot een benodigde weerstandscapaciteit van ongeveer € 7 miljoen voor wat betreft de grondexploitaties. Daarbij is al rekening gehouden met de verwachte kansen van optreden van de risico's.

Het grootste deel van de risico's (€ 6,3 miljoen van in totaal € 7,0 miljoen) heeft te maken met de ontwikkeling van De Grassen. Dat blijkt ook uit onderstaand plaatje, waarbij de marktrisico's grotendeels samenhangen met de ontwikkeling van De Grassen. Dit onderstreept dat het ook financieel van groot belang blijft dat de woningbouw in De Grassen (nog ongeveer 800 woningen) uiteindelijk kan worden gerealiseerd.



Conclusies

De boekwaarde van de grondexploitaties is in 2025 toegenomen met 4,45 miljoen naar 40,5 miljoen. Dit komt voornamelijk door een nabetaling in De Grassen en de kosten van de afronding van Geerpark. In het project Steenenburg is de boekwaarde dankzij verkopen afgenomen tot ongeveer € 7 miljoen. Het project De Grassen heeft met € 26,6 miljoen boekwaarde nog het grootste aandeel in de resterende boekwaarde van €440.4 miljoen. In dit project was in de afgelopen jaren geen grondverkoop meer mogelijk in afwachting van een definitieve positieve uitspraak inzake de realisatie van de ontsluitingsweg (GOL). Na een positieve uitspraak over de GOL en een positieve uitspraak inzake de 2^e fase, kan het project verder opgepakt gaan worden. Wat van belang is om de hoge resterende boekwaarde terug te kunnen verdienen en om de nog ongeveer 800 woningen mogelijk te kunnen maken.

Het benodigde weerstandsvermogen om de risico's die samenhangen met grondexploitaties af te kunnen dekken is ongeveer gelijk gebleven (afgerond € 7 miljoen). Tegenover het toegenomen risico voor De Grassen, staat een daling van het risico van toenemende inflatie en een afname van het risico dat de grondprijzen minder gaan stijgen. De mogelijke effecten van de oorlog in Iran zijn nog niet meegenomen op het moment van de risicoberekeningen. De mate waarin de oorlog door kan werken in bijvoorbeeld de inflatie en de ontwikkeling van de rente en de opbrengstenstijging blijft lastig voorspelbaar. Bij een volgende actualisatie kan hier meer over gezegd worden.

Van de berekende € 7 miljoen benodigd weerstandsvermogen heeft € 6,3 miljoen betrekking op De Grassen. Dit komt doordat in De Grassen nog voor € 26,6 miljoen goed gemaakt moet worden door opbrengsten uit verkopen. Wanneer dat lukt blijft nog een klein positief geraamd resultaat over, wat bij een hogere rentetoerekening aan de grondexploitaties lager uit kan vallen. Om dit grote risico te kunnen beperken, blijft het van belang dat bij de prioritering en fasering van woningbouw in Vlijmen te allen tijde wordt ingezet op een snelle afronding van de Grassen.

Ondertussen blijven het stikstofdossier en de beschikbare capaciteit op het stroomnet nog aandachtspunten bij de realisatie van nieuwbouwprojecten. In de risicoberekeningen is rekening gehouden met stikstof in de vorm van een vertraging van projecten. De meegenomen vertragingstermijn is vanwege het toegenomen risico verhoogd van 2 jaar naar 2,5 jaar in het slechtweerscenario. De onzekerheid rondom het stikstofdossier is in het afgelopen jaar niet veel afgenomen.

Bijlages

Bijlage 1: totaal verloopoverzicht grondexploitaties BBV

Bijlage 2: overzicht voorzieningen m.b.t. grondexploitaties

Bijlage 3: toelichting overige grondexploitaties en faciliterende projecten