

**Bijlage 1 bij het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2026-2029;
“Toelichting bij het raadsvoorstel”**

1. Locaties, status BIE¹ en (woningbouw)programma

Genoemde locaties maken deel uit van de grondexploitatie en hebben de volgende programma's:

Locatie	Status	Programma
Den Hoek	Sluit per 31-12-2025	78 woningen gerealiseerd in een mix van: - sociale huurwoningen; - betaalbare, middeldure- en dure koopwoningen, gerealiseerd door meerdere projectontwikkelaars; - een CPO initiatief; - particuliere eigenaren (uitgifte kavels).
De Wieken deelgebied Zoed	Actualisatie	Medisch centrum “zorg onder één dak” (ZOED)
Hart van de Baarzen, deelgebied Wonen en Supermarkt	Actualisatie	- Supermarkt - 8 patiowoningen (middelduur hoog) - 10 appartementen koop middelduur laag; - 6 appartementen koop middelduur hoog; - 5 appartementen koop duur.
Isabellaveld fase 2	Actualisatie	- 40 rug aan rug woningen waarvan: - o 16 sociale huur (Charlotte van Beuningen); - o 24 betaalbare koopwoningen waarbij de grond in erfpacht wordt uitgegeven; - 10 dure koopwoningen; - 10 rijwoningen middeldure hoge koop; - 10 sociale huur woningen; Over dit deel van het programma lopen de gesprekken met de Charlotte van Beuningen stichting nog.
Raamse Loop	Actualisatie	11 sociale huurwoningen (Woonveste)
CPO Martini	Nieuw te openen per 1-1-2026	7 patiowoningen, koop middelduur laag, realisatie middels een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)
Pieter Vreedesingel	Nieuw te openen per 1-1-2026	16 sociale huur beneden-boven woningen (Charlotte van Beuningen)

2. Financiële uitgangspunten

Indexen

Om de prijsontwikkeling in de vastgoed- en grondmarkt in te schatten zijn verschillende factoren van belang, waaronder: de economische groei, de bouwproductie, kostenontwikkeling en de ontwikkelingen op de woningmarkt. De indexen zijn, aan de hand van de verwachtingen met betrekking tot deze factoren, voor 2026 en verder vastgesteld als volgt:

¹ BIE= Bouwgrond In Exploitatie, ander woord voor grondexploitatie

	2025	2026	2027	2028+
Vastgoedkosten	3,8%	3,2%	3,4%	2,25
Vastgoedopbrengsten	4,0%	4,0%	3,0%	2,25
Grondkosten	4,3%	4,0%	3,6%	2,25

Toe te rekenen rente aan de Bouwgronden In Exploitatie (BIE's):

We rekenen in alle grondexploitaties met een omslagrente van 1,2%, hetgeen conform de regelgeving Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)² is.

Discontovoet

De door BBV voorgeschreven discontovoet blijft gelijk aan die van vorig jaar, te weten 2%.

Overig

De waardering van gronden en de activering van kosten geschiedt conform hetgeen BBV voorschrijft.

Vennootschapsbelasting:

Over de gerealiseerde winst binnen de grondexploitatie moet vennootschapsbelasting worden betaald. De financiële consequenties hiervan zijn meegenomen in de doorrekening van het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2026-2029 (zie bijlage 4).

3. Evaluatie financiële verwachtingen

Onderstaande geeft een evaluatie van de verwachting voor 2025 ten opzichte van daadwerkelijk gerealiseerd in 2025. Voor het overzicht Meerjarenraming saldo grondexploitatie verwijzen wij u naar bijlage 4.

Exploitatieresultaat 2025:

Exploitatieresultaat	Verwacht 2025	Gerealiseerd 2025
Den Hoek	102.341	156.500
Isabellaveld fase 2	2.860.065	0
Totaal	2.962.406	156.500

Afwijkingen zijn te duiden door:

- Den Hoek: kosten woonrijp maken zijn positiever uitgevallen dan verwacht;
- Isabellaveld fase 2: omdat de gronden later geleverd worden dan gepland, en de opbrengsten dus later worden gegenereerd, nemen we (conform BBV) geen tussentijdse winst in 2025.

Saldo grondexploitatie

Saldo reserve grondexploitatie per 31-12	Verwacht 2025	Gerealiseerd 2025
	4.035.760	1.189.015

De afwijking is grotendeels te duiden door:

- De bijstellingen vennootschapsbelasting 2023 en verder;
- De bijstelling winstneming Den Hoek;
- De bijstelling tussentijdse winstneming Isabellaveld fase 2;
- De eerder dan verwacht gedane interne afdrachten aan het Groenfonds en de bestemmingsreserve Financiële bijdragen;
- Mutaties in de voorzieningen.

² Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)

Het verwachte eindsaldo van de reserve grondexploitatie is geraamd op € 11.939 miljoen. Vorig jaar was bij het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie verwacht € 9,642 miljoen. Zie de toelichting hieronder bij punt 4 voor alle grondexploitaties voor een duiding van dit verschil.

4. Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2026-2029

De exploitaties worden vastgesteld/ jaarlijks geactualiseerd op basis van:

1. De nieuw vastgestelde indexen;
2. De actuele situatie in het project die volgt uit de voortgang en ontwikkeling;
3. Vastgestelde besluitvorming;
4. Autonome ontwikkelingen.

Bijlage 5 geeft de actuele ramingen van de grondexploitaties. Bijlage 3 geeft een toelichting bij de risico's.

Den Hoek

Voortgang

Deze grondexploitatie is per 31-12-2025 gesloten.

Bij de herindeling van Haaren is deze grondexploitatie per 1-1-2021 overgenomen. Het was een uitdagende puzzel om het vanuit de voormalige gemeente Haaren meegegeven gewenste programma te integreren met de al uitgevoerde bouwrijp werkzaamheden en het bestemmingsplan. Dat is gelukt, waarbij vanaf 2021 in totaal € 951.000 winst is gemaakt.

Financieel resultaat

Verwacht resultaat (<i>bedragen x € 1000</i>)	Uvp 2025	Uvp 2026	Bijstelling
	102	156	+54

Eerdere jaren is afgerond € 795.000 aan winst genomen.

De bijstelling ten opzicht van de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie ziet met name op: Ondanks dat er extra speeltoestellen zijn gerealiseerd zijn de woonrijpwerkzaamheden lager uitgevallen dan verwacht.

De Wieken locatie ZOED

Voortgang

Het betreft de locatie van de voormalige Lidwinaschool, waar een medisch centrum (ZOED) wordt ontwikkeld. Dit “Zorg onder één dak” staat in het teken van brede zorg en welzijn voor de inwoners van Vught. De initiatiefnemers realiseren de ZOED op eigen rekening en risico. Hiertoe is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten. Vorig jaar hebben zij de financieringsmogelijkheden onderzocht. Het verzoek tot een mogelijke gemeentelijke garantstelling is door hen begin 2026 ingetrokken.

De voortgang wordt geborgd via de verplichtingen uit de overeenkomst. De omgevingsvergunning(en) zijn ingediend en worden naar verwachting verleend en ter inzage gelegd. Indien geen beroep wordt ingesteld, zijn deze vergunning(en) naar verwachting Q2 2026 onherroepelijk.

Bouwrijp maken

De sloop en bouwrijpwerkzaamheden zijn inmiddels afgerond.

Woonrijp maken

Op de locatie van de voormalige speelplaats van de Lidwinaschool wordt naast de ZOED ook een parkeerplaats gerealiseerd. De gemeente blijft eigenaar van deze grond en zal voor eigen rekening en risico de openbare parkeerplaatsen aanleggen. De woonrijp werkzaamheden worden naar verwachting in 2027/2028 uitgevoerd.

Financieel resultaat

BBV schrijft voor dat als de verwachte opbrengsten van een BIE de verwachte kosten niet kunnen dekken, direct een voorziening ter hoogte van de verwachte negatieve eindwaarde wordt aangehouden. De voorziening is per 1-1-2026 aangepast naar de geactualiseerde verwachte eindwaarde zijnde -/- € 310.280,-.

Verwacht resultaat (<i>bedragen × € 1000</i>)	Uvp 2025	Uvp 2026	Bijstelling
	-298	-310	-12

De bijstelling ten opzicht van de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie ziet met name op:

- Indexering kosten en opbrengsten;
- Aanvullend bodemonderzoek;
- Sloopkosten lager uitgevallen dan geraamd.

Isabellaveld fase 2

Voortgang

Begin 2025 is het eerste gedeelte van het archeologisch veldwerk uitgevoerd. In maart 2026 wordt het tweede (en laatste) gedeelte van het archeologisch veldwerk uitgevoerd. Het college heeft een openbare verkoopprocedure doorlopen voor de verkoop van grond in Isabellaveld fase 2 ten behoeve van woningbouw. Met ontwikkelaar Whoon en Van Schijndel Bouwgroep is een koopovereenkomst overeengekomen. Met de Charlotte van Beuningen stichting wordt een koopovereenkomst gesloten voor de gronden waar de sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Het bestek voor de bouw- en woonrijpwerkzaamheden is afgerond en het werk wordt meervoudig onderhands aanbesteed.

Bouwrijp maken

De gemeente verkoopt de kavels bouwrijp deels aan genoemde ontwikkelaar en deels aan de Charlotte van Beuningen stichting. Dat wil zeggen dat de gemeente voor eigen rekening en risico de grond bouwrijp maakt. Nadat de bouwrijp werkzaamheden zijn voltooid wordt de grond geleverd aan de ontwikkelaar, eind 2026. De grond, ten behoeve van de sociale huurwoningen wordt op een later moment geleverd aan Charlotte van Beuningen. Naar verwachting in 2027. De bouwrijpwerkzaamheden vinden naar verwachting plaats in 2026.

Woonrijp maken

De gemeente maakt de openbare ruimte ook voor eigen rekening en risico woonrijp. Naar verwachting vinden deze werkzaamheden plaats in 2028.

Financieel resultaat

Verwacht resultaat (<i>bedragen × € 1000</i>)	Uvp 2025	Uvp 2026	Bijstelling
	5.305	7.869	+2.564

De bijstelling ten opzicht van de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie ziet met name op:

- Indexering kosten en opbrengsten;
- Sloopkosten zijn lager uitgevallen dan geraamd;

- Drie extra sociale huurwoningen Charlotte van Beuningen stichting;
- Bij de aanbesteding is een hogere grondprijs gegenereerd dan vooraf verwacht.

Hart van de Baarzen, deelgebied Wonen en Supermarkt

Voortgang

Voor de grond onder de supermarkt is op 18 november 2025 een verkoopovereenkomst ondertekend. Hierna is direct gestart met het voorbereiden van de planologische procedure om op de nieuwe locatie de supermarkt mogelijk te maken en op de huidige supermarkt locatie alleen wonen als bestemming vast te leggen. De afgelopen maanden hebben het nieuwe omgevingsplan en de omgevingsvergunning ter inzage gelegen en momenteel stellen we een Nota van Zienswijzen op.

De koopappartementen en patiowoningen realiseren we nadat het IKC de Lichtstraat is uitgebreid en de instanties uit de Hertog van Brabantschool zijn vertrokken. Naar verwachting is het IKC de Lichtstraat – inclusief schoolplein - gereed in Q4 van 2027. Sloop Hertog van Brabantschool is gereed in Q1 van 2028. De voorbereiding van de tender van de koopappartementen en patiowoningen zal daarom pas in 2026 worden gestart.

Voor de openbare ruimte is in 2024 een voorlopig ontwerp opgesteld. Dit voorlopig ontwerp wordt in 2026 uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Dit definitief ontwerp zal in Q1 2026 worden opgeleverd, zodat in Q2 gestart kan worden met de aanbesteding voor de bouw- en woonrijp werkzaamheden.

Bouwrijp maken

De bouwrijpwerkzaamheden vinden gefaseerd plaats in een tijdsbestek tussen 2026 en 2028. Naar verwachting starten we in het noordelijk deel zodat (een gedeelte van) het parkeerterrein naast het IKC kan worden aangelegd voordat de uitbreiding van het IKC wordt opgeleverd. Daarnaast zal dan ook gestart worden met het bouwrijp maken van de nieuwe supermarkt locatie. Het bouwrijp maken van de locatie van de koopwoningen wordt in 2028 verwacht.

Woonrijp maken

Het woonrijp maken van de openbare ruimte in dit gebied wordt gefaseerd uitgevoerd als de diverse projectonderdelen in het gebied richting oplevering gaan. Na realisatie van de uitbreiding van het IKC en/of de bouw van de nieuwe supermarkt leggen we het (noordelijk) parkeerterrein tussen het IKC en supermarkt aan, zodat het noordelijk parkeerterrein gereed is in Q4 2026/Q1 2027.

In het gebied tussen het IKC en de nieuwe patiowoningen worden de wadi's en het voet- en fietspad aangelegd. Omdat de Hertog van Brabantschool op deze plek staat zal het noordelijke deel van deze school eerst worden gesloopt. Sloop van deze school kan niet in één keer, aangezien de toekomstige gebruikers van het IKC de huidige gebruikers van de Hertog van Brabantschool zijn. Na het in gebruik nemen van de uitbreiding van het IKC kan de Hertog van Brabantschool in zijn geheel gesloopt worden Pas na oplevering van de koopappartementen en de patiowoningen kan het parkeerterrein aan die zijde worden aangelegd en het woonrijp maken worden afgerond (2029).

Financieel resultaat

Verwacht resultaat (<i>bedragen x € 1000</i>)	Uvp 2025	Uvp 2026	Bijstelling
	3.665	3.362	-302

De bijstelling ten opzicht van de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie ziet met name op:

- Indexering/ bijstelling kosten en opbrengsten;
- Wijziging exploitatiegebied in verband met uitbreiding schoolplein en optimalisatie groeninrichtingsplan;
- Om te komen tot een meer concrete uitwerking zijn i.v.m. complexe fasering en verschillende grondeigenaren meer plankosten gemaakt dan vooraf geraamd;
- Vanwege het slopen van de Hertog van Brabantschool in twee fasen zijn de sloopkosten opgehoogd;

Raamse loop

Voortgang

Er is een definitieve stedenbouwkundige invulling. De planologische procedure wordt in Q2 2026 afgerond. Woonveste laat de locatie onderzoeken op bodemkwaliteit. De overeenkomst wordt daarna, naar verwachting in Q2, getekend.

Bouwrijp maken

De locatie is leeggeruimd. Er is een civieltechnisch- en verlichtingsplan opgesteld. De aanbesteding van deze werkzaamheden starten we in Q2.

Woonrijp maken

De woningen betreffen een pre-fab systeem dat modulair zal worden geplaatst. Na plaatsing wordt het openbaar gebied woonrijp gemaakt.

Financieel

BBV schrijft voor dat als de verwachte opbrengsten van een BIE de verwachte kosten niet kunnen dekken, direct een voorziening ter hoogte van de verwachte negatieve eindwaarde wordt aangehouden. De voorziening is per 1-1-2026 aangepast naar de geactualiseerde verwachte eindwaarde zijnde -/- € 303.938,-.

Verwacht resultaat (<i>bedragen x € 1000</i>)	Uvp 2025	Uvp 2026	Bijstelling
	-373	-303	+69

De bijstelling ten opzicht van de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie ziet met name op:

- Indexering/ bijstelling kosten en opbrengsten;
- Plankosten zijn positief bijgesteld;
- Bouw- en woonrijp kosten zijn positief bijgesteld.

CPO Martini

Voortgang:

De gemeente en het CPO zijn een stedenbouwkundig plan overeengekomen. Het ontwerp is civieltechnisch getoetst en de omgevingsdialoog is opgestart. Er is overeenstemming over de koopovereenkomst, die naar verwachting Q2 2026 wordt ondertekend. Daarna starten we de planologische procedure. In de 2^e helft van 2026 starten we de voorbereidende werkzaamheden (het bestek) voor het bouw- en woonrijp maken op. Na het bouwrijp maken en het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning leveren we de grond.

Bouwrijp maken

Naar verwachting maken we de locatie eind 2026/begin 2027 bouwrijp.

Woonrijp maken

De woonrijp werkzaamheden zullen naar verwachting eind 2027/begin 2028 plaatsvinden.

Financieel resultaat

Verwacht resultaat (<i>bedragen x € 1000</i>)	Uvp 2025	Uvp 2026	Bijstelling
	n.v.t.	248	n.v.t.

Pieter Vreedesingel:

Voortgang:

Begin 2025 was de eerste participatiebijeenkomst op basis van het voorlopig ontwerp. De koopovereenkomst met de Charlotte van Beuningen stichting verwachten we nog in Q1 2026 te ondertekenen. Ook zijn de voorbereidende werkzaamheden voor de planologische procedure gestart.

Bouwrijp maken

De gemeente verkoopt de grond bouwrijp aan de Charlotte van Beuningen stichting. Dat wil zeggen dat de gemeente voor eigen rekening en risico de grond bouwrijp maakt. Nadat de bouwrijp werkzaamheden zijn voltooid en de omgevingsvergunning onherroepelijk is, leveren we de grond. De bouwrijpwerkzaamheden vinden naar verwachting plaats eind 2026/ begin 2027.

Woonrijp maken

De gemeente maakt de openbare ruimte ook voor eigen rekening en risico woonrijp. Naar verwachting vinden deze werkzaamheden plaats in 2027.

Financieel

Omdat de verwachting is dat in deze grondexploitatie de opbrengsten niet toereikend zijn om de kosten volledig te dekken, treffen we, conform BBV, direct een voorziening ter hoogte van de verwachte negatieve eindwaarde. Het saldo grondexploitatie is ruimschoots toereikend om deze voorziening te kunnen treffen. Het verwachte geprognosticeerde verlies (eindwaarde) bedraagt € 151.280,-.

Verwacht resultaat (<i>bedragen x € 1000</i>)	Uvp 2025	Uvp 2026	verschil
	n.v.t.	-151	n.v.t.

5. Voorzieningen

Zoals gezegd houden we voor locaties die een negatieve verwachte eindwaarde hebben, conform BBV, ter hoogte van de verwachte negatieve eindwaarde, een voorziening aan. Dit betreft de locaties:

- De Wieken deelgebied Zoed: € 310.280;
- Raamse Loop: € 303.938;
- Pieter Vreedesingel: € 151.280.

De Hagen fase 1:

Deze grondexploitatie is per 31-12-2020 afgesloten. Binnen het saldo van de grondexploitatie is een voorziening van € 1.330.000 opgenomen voor de aanleg en het onderhoud van het nog te realiseren geluidsschermbaan, conform het vigerende bestemmingsplan (dove gevels en geluidsschermbaan).

De aanleg vindt plaats in afstemming met ProRail in het kader van PHS. Op basis van de in 2023 gesloten overeenkomst met ProRail wordt de voorziening momenteel als toereikend beschouwd. Hierbij is gerekend met een gemiddelde index conform de overeenkomst. De toekomstige indexontwikkeling blijft onzeker. Indien de voorziening ontoereikend blijkt, wordt dit betrokken bij de actualisatie van de BIE Isabellaveld fase 2, dan wel wordt de voorziening verhoogd.

6. Financiële en programmatische resultaatverwachting 2026-2029

Jaarlijks wordt door uw raad een resultaatverwachting vastgesteld. De verwachting volgt uit de geactualiseerde grondexploitaties.

Financiële resultaatverwachting 2026:

- Verwacht te realiseren tussentijdse winstnemingen van € 4.771.332,-;
 - Een saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2026 van € 5.276.445,-;
 - Een cumulatieve stand van de voorzieningen per 31-12-2026 van € 2.095.498,-.
- Voor een nadere onderbouwing van de totale cijfers verwijzen wij u naar bijlage 4.

Risico inventarisatie

De risico's zijn opnieuw geïnventariseerd. Bijlage 3 geeft hier een toelichting bij.

De reservering voor de geïnventariseerde risico's bedragen in totaal:

Project	2025	2026	2027	2028	2029
De Wieken deelgebied ZOED	140	85	85	85	0
Isabellaveld fase 2	320	230	230	230	0
Hart van de Baarzen	620	300	300	300	300
Raamse Loop	80	80	80	80	0
CPO Martini	0	115	115	115	0
Pieter Vreede	0	45	45	0	0
Totaal	1.160	855	855	810	300

Reserve grondexploitatie

Het overschot op de reserve grondexploitatie bedraagt de komende jaren:

Totaal overschot reserve grondexploitatie (bedragen x € 1.000)	2026	2027	2028	2029
	5.276	6.294	11.643	11.939
Som van de risico's	855	855	810	300
Totaal overschot reserve grondexploitatie	4.421	5.439	10.833	11.639

Het saldo grondexploitatie is ruimschoots toereikend om de risico's te dekken.

Daarnaast bedraagt de stand van de voorzieningen de komende jaren:

Voorzieningen grondexploitatie (bedragen x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029
Cumulatieve stand voorzieningen grondexploitatie per 1-1	1.628	1.944	2.095	1.944	1.330
Onttrekkingen totaal			-151	-614	
Toevoegingen	316	151			
Cumulatieve stand voorziening grondexploitatie per 31-12	1.944	2.095	1.944	1.330	1.330