

Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2026-2029
Team	team Gebiedsontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	24 maart 2026
Datum raadsvergadering	7 mei 2026
Nummer	
Documentnummer	INT/26 - 747984
Zaaknummer	Z26 - 300247

Voorstel

1. De grondexploitatie Den Hoek per 31-12-2025 te sluiten;
2. De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen van de locaties:
 - De Wieken deelgebied ZOED;
 - Hart van de Baarzen, deelgebied Wonen en Supermarkt;
 - Raamse Loop;
 - Isabellaveld fase 2.
3. De grondexploitaties voor de onderstaande ontwikkelingen voor de eerste maal vast te stellen en daarmee de locaties als BIE aan te merken:
 - CPO Martini;
 - Pieter Vreedesingel,
4. Het exploitatiegebied Hart van de Baarzen, deelgebied Wonen en Supermarkt gewijzigd vast te stellen;
5. De bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie 2026-2029, inclusief de risico-inventarisatie en de te treffen voorzieningen, vast te stellen conform de bijlagen;

Eerdere besluitvorming

Jaarlijks stelt uw raad het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie vast.

Inleiding

Conform de financiële verordening stellen we de grondexploitatie jaarlijks bij in het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie. Hierbij treft u de bijstelling van de meerjarenraming grondexploitatie 2026-2029 aan. De bijstelling heeft betrekking op:

- de bijstelling van de financiële resultaatsverwachting en reservepositie;
- een toets op het toereikend zijn van de voorzieningen;
- een bijstelling van de risico-inventarisatie.

In bijlage 1 geven we een nadere toelichting over bovenstaande punten. Bijlage 2 geeft de exploitatietekeningen van:

- CPO Martini. Betreft een nieuw te openen BIE¹;

¹ **Bouwgrond in exploitatie (BIE)** is een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie die in uitvoering is. Het betreft gebieden waarvoor de gemeente actief grond verwerft, ontwikkelt en verkoopt, met als doel deze bouw- en woonrijp te maken.

- Pieter Vreedesingel. Betreft een nieuw te openen BIE;
- Hart van de Baarzen, deelgebied Wonen en Supermarkt. Betreft een gewijzigd exploitatiegebied.

De bijlagen 3, 4 en 5 bij het raadsvoorstel bevatten informatie die betrekking heeft op het economische en financiële belang van de gemeente. Het gaat daarbij vooral om verwachte kosten van nog aan te besteden werkzaamheden, verwachte grondopbrengsten en verwachte risico's en de toelichting daarbij. Op basis van artikel 10 lid 2 sub b van de Wet openbaarheid van bestuur worden deze bijlagen daarom als vertrouwelijk aan u verstrekt.

Beoogd effect

Het openen, sluiten en actualiseren van grondexploitaties, alsmede het actualiseren van de risico inventarisatie en de meerjarenraming grondexploitatie.

Argumenten

1.1 BIE Den Hoek is afgesloten.

De werkzaamheden die betrekking hebben op Den Hoek zijn uitgevoerd en daarom is deze BIE per 31-12-2025 afgesloten.

2.1 Inzicht in financiële positie door actualisatie van lopende grondexploitaties.

Voor een goed inzicht in de financiële positie van de lopende grondexploitaties moet de gemeente beschikken over geactualiseerde grondexploitatie berekeningen. Voor een nadere toelichting bij deze actualisatie verwijzen wij u naar de bijlagen 1, 3, en 5.

3.1 De raad moet grondexploitaties vaststellen om locaties daadwerkelijk in exploitatie te nemen (BIE).

Met het vaststellen van de grondexploitaties worden de gronden in exploitatie genomen en worden de daaraan toe te rekenen kosten en het financiële resultaat van de plannen inzichtelijk gemaakt. Vanaf het moment dat de raad de exploitatieopzetten heeft vastgesteld worden de gronden geacht zich in het transformatieproces te bevinden. Vanaf dat moment mogen aan de gronden de verhaalbare kosten volgens de Omgevingswet worden toegerekend. Bijlagen 1, 2, 3 en 5 geven een toelichting bij de (financiële) onderbouwing van deze ontwikkelingen.

4.1 Vanwege nadere planuitwerking dient het exploitatiegebied te worden gewijzigd.

Het exploitatiegebied is gewijzigd in verband met uitbreiding van het schoolplein ten opzichte van vorig jaar ingetekend, en bijtrekken van de rozentuin bij het plan (optimalisatie groeninrichtingsplan). Bijlage 2 bevat de nieuwe exploitatietekening;

5.1 Uw raad is het bevoegde orgaan om deze stukken vast te stellen.

Bijlage 4 bevat de bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie. Bijlage 3 geeft een toelichting bij de risico inventarisatie.

Financiën

De financiële consequenties van dit Uitvoeringsprogramma grondexploitatie worden verwerkt in de jaarrekening 2025 en de meerjarenbegroting 2026-2029. Wij verwijzen u naar bijlage 1 voor een uitgebreide toelichting bij dit raadsvoorstel.

Bijgestelde risico-inventarisatie

Op basis van de geactualiseerde en nieuw geopende grondexploitaties zijn ook de risico's opnieuw geïnventariseerd. Zie onderstaande tabel en bijlage 3 voor de volledige risico-inventarisatie en een toelichting daarbij. Het saldo grondexploitatie is ruimschoots toereikend om de risico's te dekken.

Samenvatting financiële resultaatverwachting 2026-2029:

Onderstaande tabel bevat de samenvatting van de financiële resultaatverwachting, de risico inventarisatie, en de effecten daarvan op de reserve grondexploitatie. Voor de volledig bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie 2026-2029 verwijzen wij u naar bijlage 4.

Date	Time	Location	Weather	Temperature (°C)	Humidity (%)	Wind Speed (km/h)	Wind Direction	Pressure (hPa)	Visibility (km)	Clouds (%)	Precipitation (mm)	Soil Moisture (%)	Plant Growth (cm)	Insect Activity	Bird Activity	Mammal Activity	Reptile Activity	Amphibian Activity	Fish Activity	Marine Life	Other Observations	
2023-10-27	06:00	Field Station	Clear	15	65	10	SE	1012	10	5	0.0	45	10	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	07:00	Field Station	Clear	18	60	12	SE	1013	10	5	0.0	48	12	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	08:00	Field Station	Clear	20	55	15	SE	1014	10	5	0.0	50	15	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	09:00	Field Station	Clear	22	50	18	SE	1015	10	5	0.0	52	18	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	10:00	Field Station	Clear	25	45	20	SE	1016	10	5	0.0	55	20	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	11:00	Field Station	Clear	28	40	22	SE	1017	10	5	0.0	58	22	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	12:00	Field Station	Clear	30	35	25	SE	1018	10	5	0.0	60	25	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	13:00	Field Station	Clear	32	30	28	SE	1019	10	5	0.0	62	28	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	14:00	Field Station	Clear	35	25	30	SE	1020	10	5	0.0	65	30	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	15:00	Field Station	Clear	38	20	32	SE	1021	10	5	0.0	68	32	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	16:00	Field Station	Clear	40	15	35	SE	1022	10	5	0.0	70	35	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	17:00	Field Station	Clear	38	10	30	SE	1021	10	5	0.0	68	30	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	18:00	Field Station	Clear	35	15	25	SE	1020	10	5	0.0	65	25	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	19:00	Field Station	Clear	32	20	20	SE	1019	10	5	0.0	62	20	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	20:00	Field Station	Clear	30	25	18	SE	1018	10	5	0.0	60	18	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	21:00	Field Station	Clear	28	30	15	SE	1017	10	5	0.0	58	15	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	22:00	Field Station	Clear	25	35	12	SE	1016	10	5	0.0	55	12	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-27	23:00	Field Station	Clear	22	40	10	SE	1015	10	5	0.0	52	10	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-28	00:00	Field Station	Clear	20	45	8	SE	1014	10	5	0.0	50	8	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-28	01:00	Field Station	Clear	18	50	6	SE	1013	10	5	0.0	48	6	Low	None	None	None	None	None	None	None	None
2023-10-28	02:00	Field Station	Clear	15	55	5	SE	1012	10	5	0.0	45	5	Low	None	None	None	None	None	None	None	None

Volgens de bijgestelde resultaatverwachting wordt een totale winst (2026 en verder) op de BIE verwacht van afgerond [REDACTED]. Het verwachte eindsaldo van de reserve grondexploitatie per eind 2029 is geraamd op [REDACTED]. De afwijkingen ten opzichte van vorig jaar zijn in bijlage 1 toegelicht.

Conform de Nota reserves en voorzieningen kan, wanneer het saldo reserve grondexploitatie substantieel hoger wordt dan voor risicodekking binnen de grondexploitatie noodzakelijk is, het overschot worden toegevoegd aan de algemene reserve.

Daarnaast bedraagt de stand van de voorzieningen de komende jaren:

Voorzieningen grondexploitatie (bedragen x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029
--	------	------	------	------	------

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris

de burgemeester

W.F.F. Keijzers

C.N.A. Nijkerken-de Haan

Openbare bijlage(n):

Bijlage 1 Toelichting raadsvoorstel
Bijlage 2a Exploitatietekening CPO
Martinilaan
Bijlage 2b Exploitatietekening Hart van de
Baarzen
Bijlage 2c Exploitatietekening Pieter
Vreedesingel

Vertrouwelijke bijlage(n):

Bijlage 3 Risico inventarisatie
Bijlage 4 Meerjarenraming grondexploitatie
Bijlage 5a Samenvatting grondexploitatie
CPO Martini
Bijlage 5b Samenvatting grondexploitatie
Den Hoek
Bijlage 5c Samenvatting grondexploitatie
Hart van de Baarzen
Bijlage 5d Samenvatting grondexploitatie
Isabellaveld fase 2
Bijlage 5e Samenvatting grondexploitatie
Pieter Vreedesingel
Bijlage 5f Samenvatting grondexploitatie
Raamse Loop
Bijlage 5g Samenvatting grondexploitatie
ZOED

Bijlagen onder geheimhouding:

Nee