

MEERJAREN PROGNOSE GRONDEXPLOITATIES 2025

MPG 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 Inleiding.....	9
1.1 Doelstelling MPG.....	9
1.2 Relatie met de planning- en control cyclus.....	9
1.3 Afbakening van de MPG.....	9
2 Resultaat grondexploitaties.....	10
2.1 Boekwaarden	10
2.2 Nog te realiseren kosten	11
2.3 Nog te realiseren opbrengsten	12
2.4 Tussentijdse winstneming.....	13
2.5 Voorzieningen	14
2.6 Stand van zaken	14
2.7 Risicoreservering	16
2.8 Risicoreserve versus algemene reserve	17
2.9 Totaaloverzicht.....	18
3 Beleid	20
3.1 Nationale Woon- en Bouwagenda	20
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	23
4 Algemene uitgangspunten en parameters	25
4.1 Aanpak.....	25
4.2 Markontwikkelingen 2024	29
4.3 Prognoses voor 2025 en verder	31

5	Grondexploitaties	36
5.1	Inleiding.....	36
5.2	Wijzigingen in grondexploitaties.....	36
5.3	Risicomanagement.....	36
5.4	Achter het Dorpshuis, Spijk.....	37
5.5	De Plantage, Meteren	39
5.6	Herwijnen – Oost, Herwijnen.....	42
5.7	Klingelenberg Noord, Tuil.....	44
5.8	Molenblok, Varik	46
5.9	Slingerbos, Ophemert	48
5.10	Mackaylaan, Ophemert.....	50
5.11	Leijenburgplein, Heukelum	52
5.12	Centrumplan Haaften, Haaften.....	54
5.13	Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	56
5.14	Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	59
6	Gemeentelijke initiatieven.....	61
6.1	Beesd-Noord, Beesd.....	61
6.2	Flexwoningen Tricht.....	62
6.3	Flexwoningen Opijnen.....	63
6.4	Groeneweg 19, Buurmalsen.....	64
6.5	Bijdendijkstraat 1, Asperen	65
7	Faciliterende projecten	66
7.1	Klingelenberg, Tuil.....	66
7.2	Lingewaarden, Geldermalsen	67
7.3	Lingedonk, Geldermalsen.....	67
7.4	De Vergt, Waardenburg	68
7.5	Heuffterrein, Vuren.....	68
7.6	Julianaplantsoen, Waardenburg	69
7.7	Fruitvillage, Geldermalsen	70

7.8	Deil-West, Deil.....	71
7.9	De Wauer, Hellouw	72
7.10	Huizenkamplaan, Beesd	72
7.11	DJ Van Wijkstraat, Geldermalsen	73
8	Bijlage	74
8.1	Nadere toelichting risicomanagement.....	74
8.2	Begrippenlijst	75

Samenvatting

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025 van de gemeente West Betuwe geeft op een transparante wijze inzicht in de gemeentelijke grondexploitaties per 1 januari 2025. Deze zijn geactualiseerd met als grondslag de cijfers van de jaarrekening 2024.

Voorliggend document is de zevende MPG voor de gemeente West Betuwe. Met deze MPG beogen we om:

- helder inzicht te geven aan de gemeenteraad over de voortgang van de plannen en het te verwachten financiële resultaat met inbegrip van kansen en risico's;
- de financiële continuïteit in het project te borgen door uitgangspunten en aannames in een vaste structuur vast te leggen;
- grip te houden op de financiën. Door actualisatie kan tijdig bijgestuurd worden waar nodig en mogelijk (sturen op kansen en risico's);
- een onderbouwing te geven van de resultaten ter verantwoording en onderbouwing naar de gemeentelijke accountant.

Tussentijdse winstneming

Er moet tussentijdse winst genomen worden via de *Percentage of Completion*-methode (POC-methode). Bij deze methodiek wordt er gekeken naar de mate van voortgang van de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten binnen een grondexploitatie ten opzichte van de raming. Wanneer er 30% van de geraamde kosten en 30% van de geraamde opbrengsten zijn gerealiseerd, is volgens de POC-methode een tussentijdse winstneming van 9% ($30\% * 30\%$) van het eindresultaat te nemen. Wanneer specifieke risico's in beeld zijn, kan er een correctie worden toegepast op deze winstnemingsberekening. Voor de projecten Achter het Dorpshuis, Herwijnen-Oost, Mackaylaan en Hondsgemet-Zuid is in 2024 winst genomen. Hierdoor is er in 2024 totaal een tussentijdse winstneming van € 121.000.

Tussentijdse winstneming (TTW) (in €)	t/m 2023	aanvullend in 2024	Totaal
Woningbouw			
Achter het Dorpshuis, Spijk	-	4.000	4.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	1.741.000	36.000	1.777.000
Mackaylaan, Ophemert	217.000	64.000	281.000
Bedrijventerrein			
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	4.264.000	17.000	4.281.000
Totaal	6.222.000	121.000	6.343.000

Voorzieningen

In onderstaande tabel staat de stand van de voorzieningen per 1 januari 2025 weergegeven.

Voorzieningen (in €)	MPG 2024 (Jaarrekening 2023)	MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	Vershil
Woningbouw			
De Plantage, Geldermalsen	-18.639.000	-18.658.000	-19.000
Klingenberg Noord, Tuil	-258.000	-227.000	31.000
Molenblok, Varik	-3.801.000	-4.018.000	-217.000
Slingerbos, Ophemert	-2.140.000	-2.085.000	55.000
Leijenburgplein, Heukelum	-	-186.000	-186.000
Bedrijventerrein			
Totaal	-24.838.000	-25.174.000	-336.000

Uit de tabel blijkt dat in totaal een bedrag van ca. € 25,2 miljoen aan voorzieningen moet worden getroffen. Dat is € 0,3 miljoen meer dan in de jaarrekening 2023. Deze toename is hoofdzakelijk een gevolg van negatieve resultaten van de grondexploitatie Molenblok (vertraging ten gevolge van procedures bij rechtbank in het kader van de overeenkomst) en de recent geopende grondexploitatie van het Leijenburgplein.

Stand van zaken

De stand van zaken van een grondexploitatie bestaat uit het saldo van boekwaarde, kosten en opbrengsten. Het resultaat wordt vaak uitgedrukt in twee waarden: eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen, is een correctie nodig voor de verschillen in looptijd. Hiervoor wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar 1 januari van het huidige jaar. Dit is het resultaat op netto contante waarde (NCW). De som van de verliesgevende- en winstgevende grondexploitaties per 1 januari 2025, ofwel het verwachte resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld bedraagt € 24,1 miljoen negatief. In de tabel is per grondexploitatie ook het resultaat van vorig MPG 2024, de verschillen en het eindjaar van de grondexploitatie weergegeven.

Resultaat (in €)	Eindjaar	Resultaat MPG 2024 (Jaarrekening 2023)	Resultaat MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	Vershil
Woningbouw				
Achter het Dorpshuis, Spijk	2027	78.000	124.000	46.000
De Plantage, Geldermalsen	2031	-18.639.000	-18.658.000	-19.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	2027	186.000	110.000	-76.000
Klingenberg Noord, Tuil	2028	-258.000	-227.000	31.000
Molenblok, Varik	2028	-3.801.000	-4.018.000	-217.000
Slingerbos, Ophemert	2027	-2.140.000	-2.085.000	55.000
Mackaylaan, Ophemert	2024	38.000	-	-38.000
Leijenburgplein, Heukelum	2027	-	-186.000	-186.000
Centrum Haaften, Haaften	2027	-	276.000	276.000
Bedrijventerrein				
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	2033	378.000	208.000	-170.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	2028	366.000	345.000	-21.000
Totaal		-23.792.000	-24.111.000	-319.000
Winstneming over 2024				121.000
Gecorrigeerd resultaat				-198.000

Ten opzichte van het verwachte resultaat per 1 januari 2024 bij de jaarrekening 2023 van € 23,8 miljoen, betekent dit een verslechtering van het resultaat per 1 januari 2025 met € 0,3 miljoen.

De belangrijkste redenen voor de verslechtering van het resultaat zijn:

- Een herijking van de plankosten van alle projecten.
- De langere looptijden van de projecten, waardoor de plan- en rentekosten hoger zijn dan oorspronkelijk begroot.

De grondexploitatie van Molenblok is hier een goed voorbeeld van. Daarnaast zijn de grondexploitaties Centrum Haaften en Leijenburgplein recent geopend, dus hiervan worden de begrote saldi nu voor het eerst opgenomen. Het resultaat gecorrigeerd voor winstneming over 2024 bedraagt daarmee € 198.000 negatief. Het verschil zit in het feit dat de verwachte winst van positieve grondexploitaties nog niet mag worden genomen (BBV-regelgeving), maar dat potentiële verliezen wel als voorzieningen genomen moeten worden. Tevens mag vanuit BBV-regelgeving nog geen rekening gehouden worden met de WBI-subsidie € 3,6 miljoen voor De Plantage. Dit zal pas gebeuren, zodra de subsidie is uitbetaald en dit heeft een positief effect op de cijfers. Deze subsidie mag pas bij 'realisatie' van de woningen van De Woongaard (deelplan 3 en deelplan 4) (deels) 'ingerekend' worden. De toekenning van de subsidie is wel meegenomen in de risicoanalyse ter bepaling van het weerstandsvermogen. Daarnaast wordt er op dit moment gewerkt aan een masterplan voor Hondsgemet-Noord. In deze grondexploitatie is vooralsnog gerekend met een bijdrage van € 40 per m² uitgeefbaar aan de herziene ontsluiting op de N327.

Totaaloverzicht

In paragraaf 2.9 staat het totaaloverzicht van de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) in een oogopslag.

1 Inleiding

1.1 Doelstelling MPG

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025 van de gemeente West Betuwe. Met deze MPG willen we op een transparante wijze inzicht geven in de gemeentelijke grondexploitaties die per 1 januari 2025 zijn geactualiseerd. We kiezen ervoor om op hoofdlijnen en op portefeuilleniveau informatie te geven over de ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties. Dit informatieniveau sluit goed aan bij de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad. De informatie heeft voornamelijk betrekking op de waard bepalende factoren in de grondexploitaties: programma, planning, parameters en grondprijzen. Op basis van deze factoren maken we een prognose van kosten, opbrengsten en het resultaat. Daarnaast geven we inzicht in de risico's in de grondexploitaties en de dekking daarvan.

1.2 Relatie met de planning- en control cyclus

De MPG heeft een relatie met diverse documenten uit de planning- en control cyclus. De MPG bieden we in het voorjaar (juni) tegelijkertijd met de jaarrekening aan de raad aan. De vastgestelde cijfers van de jaarrekening 2024 liggen ten grondslag aan de MPG 2025. Indien er in de loop van het jaar sprake is van majeure wijzigingen in een van de grondexploitaties, wordt dit gerapporteerd in de tussentijdse bestuursrapportages. Met de begroting heeft de MPG ook een relatie. De geactualiseerde prognoses van kosten en opbrengsten, resultaten (winst en verlies) en risico's verwerken we in de (meerjaren)begroting 2025. Hierdoor stelt de raad de benodigde budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de plannen. Zo worden de grondexploitaties via de begroting betrokken bij de integrale afweging van de allocatie van middelen.

1.3 Afbakening van de MPG

Deze nota heeft betrekking op de financiën van zowel het actieve als faciliterende grondbeleid van de gemeente. Actief grondbeleid wordt gekenmerkt door een actieve overheidsrol, waarbinnen de gemeente de benodigde gronden verwerft, de gronden ontwikkelt (grondproductie) en vervolgens bouw kavels verkoopt aan derden. De gemeente is penvoerder van de grondexploitaties, waarover in voorliggend MPG wordt gerapporteerd. Van faciliterend grondbeleid is sprake wanneer bouwplannen worden gerealiseerd op grond van particuliere eigenaren. De gemeente heeft een faciliterende rol als een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeente de kosten die zij hiervoor maakt op de initiatiefnemer verhalen. Het faciliterend grondbeleid is voor de gemeente in feite budgettair neutraal. In deze nota zijn de beschrijving, voortgang en risico's van omvangrijke projecten opgenomen.

2 Resultaat grondexploitaties

2.1 Boekwaarden

De boekwaarde van de grondexploitaties bestaat uit het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, oftewel het door de gemeente geïnvesteerde vermogen. De gerealiseerde boekwaarde per 1 januari 2024 bedroeg € 54,8 miljoen. De boekwaarde per 1 januari 2025 bedraagt € 57,5 miljoen en neemt op basis van de geactualiseerde grondexploitaties naar verwachting de komende jaren verder toe. De toename van de boekwaarde is te verklaren door het woonrijp maken van de Plantage, de rente lasten en de plankosten van de nieuwe projecten. De afname van de boekwaarde op Slingerbos wordt veroorzaakt door de overdracht (opbrengsten) van de kavels aan de ontwikkelaar.

Boekwaarden (in €)	MPG 2024 (Jaarrekening 2023)	MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	Vershil
Woningbouw			
Achter het Dorpshuis, Spijk	-377.000	-464.000	-87.000
De Plantage, Geldermalsen	-32.038.000	-36.178.000	-4.140.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	71.000	-145.000	-216.000
Klingenberg Noord, Tuil	-1.068.000	-1.079.000	-11.000
Molenblok, Varik	-4.565.000	-4.845.000	-280.000
Slingerbos, Ophemert	-3.456.000	-582.000	2.874.000
Mackaylaan, Ophemert	71.000	-	-71.000
Leijenburgplein, Heukelum	-	-215.000	-215.000
Centrum Haaften, Haaften	-	-115.000	-115.000
Bedrijventerrein			
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	-15.070.000	-15.471.000	-401.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	1.620.000	1.546.000	-74.000
Totaal	-54.812.000	-57.548.000	-2.736.000

2.2 Nog te realiseren kosten

Een grondexploitatie bestaat op hoofdlijnen uit de volgende kostensoorten: verwerving, tijdelijke beheer, planontwikkeling, voorbereiding en toezicht, bouwrijp maken, woonrijp maken en rente. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2025 bedragen de nog te realiseren kosten over de gehele looptijd € 95,2 miljoen.

Te realiseren kosten (in €)	MPG 2024 (Jaarrekening 2023)	MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	Vershil
Woningbouw			
Achter het Dorpshuis, Spijk	-488.000	-613.000	-125.000
De Plantage, Geldermalsen	-38.190.000	-34.981.000	3.209.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	-533.000	-243.000	290.000
Klingenberg Noord, Tuil	-472.000	-507.000	-35.000
Molenblok, Varik	-1.794.000	-1.750.000	44.000
Slingerbos, Ophemert	-2.492.000	-1.707.000	785.000
Mackaylaan, Ophemert	-34.000	-	34.000
Leijenburgplein, Heukelum	-	-742.000	-742.000
Centrum Haaften, Haaften	-	-2.358.000	-2.358.000
Bedrijventerrein			
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	-17.306.000	-50.407.000	-33.101.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	-1.953.000	-1.921.000	32.000
Totaal	-63.262.000	-95.229.000	-31.967.000

2.3 Nog te realiseren opbrengsten

Een grondexploitatie bestaat op hoofdlijnen uit de volgende opbrengstensoorten: grondverkoop, subsidies en bijdragen. Met de opbrengsten moeten de boekwaarde en de nog te realiseren kosten worden terugverdiend. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2025 bedragen de nog te realiseren opbrengsten over de gehele looptijd € 125,5 miljoen.

Te realiseren opbrengsten (in €)	MPG 2024 (Jaarrekening 2023)	MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	Vershil
Woningbouw			
Achter het Dorpshuis, Spijk	947.000	1.208.000	261.000
De Plantage, Geldermalsen	48.389.000	49.727.000	1.338.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	659.000	505.000	-154.000
Klingenberg Noord, Tuil	1.261.000	1.340.000	79.000
Molenblok, Varik	2.245.000	2.245.000	-
Slingerbos, Ophemert	3.631.000	76.000	-3.555.000
Mackaylaan, Ophemert	1.000	-	-1.000
Leijenburgplein, Heukelum	-	759.000	759.000
Centrum Haaften, Haaften	-	2.766.000	2.766.000
Bedrijventerrein			
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	32.828.000	66.127.000	33.299.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	728.000	748.000	20.000
Totaal	90.689.000	125.501.000	34.812.000

2.4 Tussentijdse winstneming

Er moet tussentijdse winst genomen worden via de Percentage of Completion methode (POC-methode). Bij deze methodiek wordt gekeken naar de mate van voortgang van de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten binnen een grondexploitatie ten opzichte van de raming. Wanneer er 30% van de geraamde kosten en 30% van de geraamde opbrengsten zijn gerealiseerd, is volgens de POC-methode een tussentijdse winstneming van 9% ($30\% * 30\%$) van het eindresultaat te nemen. Wanneer specifieke risico's in beeld zijn, kan er een correctie worden toegepast op deze winstnemingsberekening.

Tussentijdse winstneming (TTW) (in €)	t/m 2023	aanvullend in 2024	Totaal
Woningbouw			
Achter het Dorpshuis, Spijk	-	4.000	4.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	1.741.000	36.000	1.777.000
Mackaylaan, Ophemert	217.000	64.000	281.000
Bedrijventerrein			
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	4.264.000	17.000	4.281.000
Totaal	6.222.000	121.000	6.343.000

2.5 Voorzieningen

In onderstaande tabel staat de stand van de voorzieningen per 1 januari 2024 weergegeven.

Voorzieningen (in €)	MPG 2024 (Jaarrekening 2023)	MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	Vershil
Woningbouw			
De Plantage, Geldermalsen	-18.639.000	-18.658.000	-19.000
Klingenberg Noord, Tuil	-258.000	-227.000	31.000
Molenblok, Varik	-3.801.000	-4.018.000	-217.000
Slingerbos, Ophemert	-2.140.000	-2.085.000	55.000
Leijenburgplein, Heukelum	-	-186.000	-186.000
Bedrijventerrein			
Totaal	-24.838.000	-25.174.000	-336.000

Uit de tabel blijkt dat in totaal een bedrag van € 25,1 miljoen aan voorzieningen moet worden getroffen. Dat is € 0,3 miljoen meer dan in de jaarrekening 2023. Deze toename is hoofdzakelijk een gevolg van negatieve resultaten van de grondexploitatie Molenblok en de nieuwe exploitatie Leijenburgplein, waarvoor bij de opening in juli al een voorziening is genomen.

2.6 Stand van zaken

De stand van zaken van een grondexploitatie bestaat uit het saldo van boekwaarde, kosten en opbrengsten. Het resultaat wordt vaak uitgedrukt in twee waarden: eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen, is een correctie nodig voor de verschillen in looptijd. Hiervoor wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar 1 januari van het huidige jaar. Dit is het resultaat op netto contante waarde (NCW). De som van de verliesgevende- en winstgevende grondexploitaties per 1 januari 2025, ofwel het verwachte resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld bedraagt € 24,1 miljoen negatief. In de tabel is per grondexploitatie ook het resultaat van de vorige MPG 2024, de verschillen en het eindjaar van de grondexploitatie weergegeven.

Resultaat (in €)	Eindjaar	Resultaat MPG 2024 (Jaarrekening 2023)	Resultaat MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	Vershil
Woningbouw				
Achter het Dorpshuis, Spijk	2027	78.000	124.000	46.000
De Plantage, Geldermalsen	2031	-18.639.000	-18.658.000	-19.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	2027	186.000	110.000	-76.000
Klingenberg Noord, Tuil	2028	-258.000	-227.000	31.000
Molenblok, Varik	2028	-3.801.000	-4.018.000	-217.000
Slingerbos, Ophemert	2027	-2.140.000	-2.085.000	55.000
Mackaylaan, Ophemert	2024	38.000	-	-38.000
Leijenburgplein, Heukelum	2027	-	-186.000	-186.000
Centrum Haaften, Haaften	2027	-	276.000	276.000
Bedrijventerrein				
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	2033	378.000	208.000	-170.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	2028	366.000	345.000	-21.000
Totaal		-23.792.000	-24.111.000	-319.000
Winstneming over 2024				121.000
Gecorrigeerd resultaat				-198.000

Ten opzichte van het verwachte resultaat per 1 januari 2024 bij de jaarrekening 2023 van € 23,8 miljoen, betekent dit een verslechtering van het resultaat per 1 januari 2025 met € 0,3 miljoen.

De belangrijkste redenen voor de verslechtering van het resultaat zijn:

- Een herijking van de plankosten van alle projecten.
- De langere looptijden van de projecten, waardoor de plan- en rentekosten hoger zijn dan oorspronkelijk begroot.

De grondexploitatie van Molenblok is hier een goed voorbeeld van. Daarnaast zijn de grondexploitaties Centrum Haaften en Leijenburgplein recent geopend, dus hiervan worden de begrote saldi nu voor het eerst opgenomen. Het resultaat gecorrigeerd voor winstneming over 2024 bedraagt daarmee € 198.000 negatief. Het verschil zit in het feit dat de verwachte winst van positieve grondexploitaties nog niet mag worden genomen (BBV-regelgeving), maar dat potentiële verliezen wel als voorzieningen genomen moeten worden. Tevens mag vanuit BBV-regelgeving nog geen rekening gehouden worden met de WBI-subsidie € 3,6 miljoen voor De Plantage, nog niet verwerkt is in de cijfers. Dit zal pas gebeuren, zodra de subsidie is uitbetaald en dit heeft een positief effect op de cijfers. Deze subsidie mag pas bij 'realisatie' van de woningen van De Woongaard (deelplan 3 en deelplan 4) (deels) 'ingerekend' worden. De toekenning van de subsidie is wel meegenomen in de risicoanalyse ter bepaling van het weerstandsvermogen. Daarnaast wordt er op dit moment gewerkt aan een masterplan voor Hondsgemet-Noord. In deze grondexploitatie is voornamelijk gerekend met een bijdrage van € 40 per m² uitteefbaar aan de herziene ontsluiting op de N327.

2.7 Risicoreservering

In onderstaand overzicht worden de risico's per grondexploitatie weergegeven in een totaaloverzicht.

Benodigde risicoreserve per grondexploitatie (in €)	MPG 2024 (Jaarrekening 2023)	MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	Vershil
Woningbouw			
Achter het Dorpshuis, Spijk	-	-	-
De Plantage, Geldermalsen	3.948.000	868.000	-3.080.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	-	-	-
Klingenberg Noord, Tuil	177.000	177.000	-
Molenblok, Varik	296.000	171.000	-125.000
Slingerbos, Ophemert	205.000	180.000	-25.000
Mackaylaan, Ophemert	-	-	-
Leijenburgplein, Heukelum	-	54.000	54.000
Centrum Haaften, Haaften	-	-	-
Bedrijventerrein			
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	2.210.000	4.682.000	2.472.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	276.000	355.000	79.000
Totaal	7.112.000	6.487.000	-625.000

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het risicoprofiel per 1 januari 2025 voor het totaal van de grondexploitaties is afgenomen met € 625.000. De afname is voornamelijk toe te schrijven aan de verlaging van het aantal risico's:

- Bij het project De Plantage is de kans op het verkrijgen van de WBI-subsidie toegevoegd.
- Bij het project Molenblok in Varik is er sprake van een beperking van het opbrengstrisico door de aanbesteding. Alleen is daarmee het tijd risico vergroot.
- Bij het project Slingerbos in Ophemert is er geen risico meer voor het bouwrijp maken omdat dit afgelopen jaar is uitgevoerd.
- In de voorgaande jaren is er vergeleken op *eindwaarde* per exploitatie, terwijl er nu is gekeken naar de *netto contante waarde*. Dit levert nominaal een lagere waarde op.

Er is een toename te zien op Hondsgemet-Noord in de risicoreservering. Dit heeft te maken met de kosten die gepaard gaan voor het aanpassen van de ontsluiting op de N327, waarvan op dit moment nog niet duidelijk is of de provincie een bijdrage gaat doen.

2.8 Risicoreserve versus algemene reserve

Het totale risicoprofiel is becijferd op maximaal € 6,5 miljoen. Uiteraard zijn niet al deze risico's als even 'hard' te bestempelen, daarom wordt er gewerkt met Monte-Carlosimulaties om tot een gewogen risicoresultaat te komen (zie paragraaf 5.2 voor nadere toelichting). Ook manifesteren de risico's zich veelal niet tegelijkertijd en in volle omvang. Het is hierbij gewenst de risico's uit de grondexploitatie afzonderlijke inzichtelijk te houden, te onderkennen en in de Algemene Reserve op adequate wijze af te dekken. Het totaal van de gemeentelijke risico's is terug te vinden in de paragraaf 'Weerstandsvermogen en risicobeheersing' van de Jaarstukken 2024. De berekende benodigde risicoreserve betekent niet dat de gemeente dit geld per definitie kwijt is. Het is juist de bedoeling om de reserve zo beperkt mogelijk aan te wenden door gedurende de planperiode en planuitvoering beheersmaatregelen te treffen. Hierdoor kunnen risico's worden geneutraliseerd of gereduceerd. Als de risico's zich wel gaan manifesteren, moet de aanwezige buffer in de vorm van de Algemene Reserve (Grondexploitaties) toereikend zijn. Dit is de stand per 1 januari 2025, exclusief de resultaatbestemming 2024 omtrent de verliesneming.

2.9 Totaaloverzicht

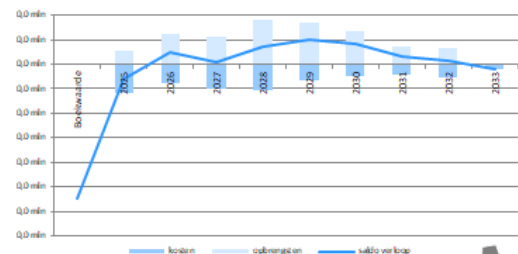
In onderstaande afbeelding is het totaaloverzicht van de MeerjarenPrognose Grondexploitaties (MPG) 2025 weergegeven.

De tandwielen geven het volgende weer:

- In het **donkerblauwe** tandwiel staat de boekwaarde van de grondexploitaties. Uit de grafiek blijkt dat het geïnvesteerd vermogen per 1-1-2025 € 57,5 miljoen bedraagt en in de periode 2025-2031 deels wordt terugverdiend met grondverkoop.
- In het **lichtblauwe** tandwiel staan de nog te realiseren kosten en opbrengsten. De nog te realiseren kosten bedragen € 95,2 miljoen en de nog te realiseren opbrengsten bedragen € 125,5 miljoen. In de bijbehorende grafiek zijn deze uitgesplitst per grondexploitatie.
- Het **groene** tandwiel geeft het verwachte resultaat weer van alle grondexploitaties op netto contante waarde per 1-1-2025. Dit resulteert in een totale geïndexeerde kasstroom van € 24,1 miljoen negatief. In de bijbehorende grafiek zijn de resultaten op netto contante waarde per 1-1-2025 uitgesplitst per grondexploitatie.
- In het **donkerrode** tandwiel staat de stand van de voorzieningen per 1-1-2025 voor een bedrag van € 25,2 miljoen. In de bijbehorende grafiek zijn de getroffen voorzieningen uitgesplitst per grondexploitatie.
- Tot slot geeft het **grijze** tandwiel de benodigde risicoreserve aan voor de grondexploitaties. Hieruit blijkt dat op totaalniveau € 6,5 miljoen benodigd is om de in kaart gebrachte risico's te kunnen opvangen. In de bijbehorende grafiek zijn de risicoreserves per grondexploitatie uitgesplitst.

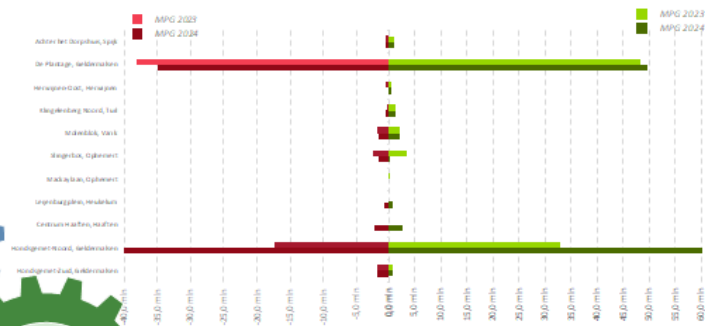
Meerjaren prognose grondexploitaties West Betuwe

Boekwaarde



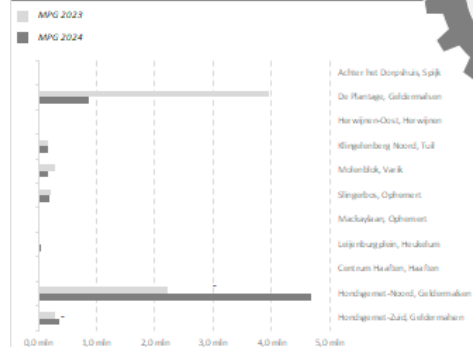
Boekwaarde
€ 57,5 mln

Te realiseren kosten en opbrengsten



Kosten
€ 95,2 mln
Opbrengsten
€ 125,5 mln

Benodigde risicoreserve

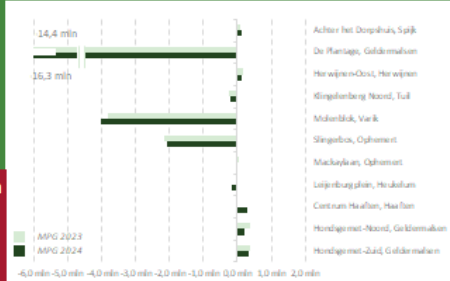


Benodigde
risicoreserve
€ 6,5 mln

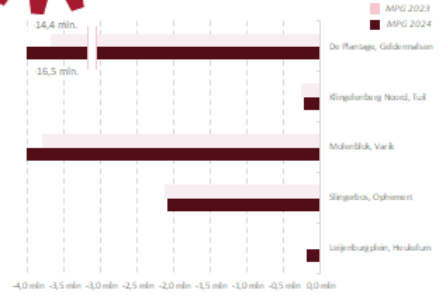
Voorziening
toekomstige
verliezen
€ 25,2 mln

Verwacht resultaat
€ -24,1 mln

Verwacht resultaat



Voorzieningen



3 Beleid

3.1 Nationale Woon- en Bouwagenda

De Nationale Woon- en Bouwagenda is één van de grote speerpunten van de huidige regering. Het woningtekort is groot en loopt verder op, voor steeds meer mensen dreigt wonen onbetaalbaar te worden. Ook zijn er te weinig woningen beschikbaar voor diverse aandachtsgroepen¹. Om de woningnood in Nederland het hoofd te bieden publiceerde de minister voor VRO op 11 maart 2022, de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het doel is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Dit is verder uitgewerkt in onderstaande zes programma's:

1. Woningbouw
2. Een thuis voor iedereen
3. Betaalbaar wonen
4. Verduurzaming gebouwde omgeving
5. Leefbaarheid en veiligheid, en
6. Wonen en zorg voor ouderen.

Bouwen van betaalbare woningen

Kern van de Nationale Woon- en Bouwagenda is de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en het opvoeren van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar. Hiertoe worden ook flexwoningen en de transformatie van bestaand vastgoed gerekend.

Van de te realiseren woningen moet tweederde betaalbaar zijn. Hierbij gaat het om sociale huur (tot circa € 900 per maand), midden huur (tot circa € 1.150 per maand) en betaalbare koop (aankoopprijs tot € 405.000). Aanvullend geldt dat van de nieuw te bouwen woningen minimaal 28% sociale huur is gebouwd door corporaties en de streefnorm voor het aandeel sociale huur in de bestaande voorraad 30% is².

Versterken van regie

Het Rijk ziet een gebrek aan regie als één van de belangrijkste oorzaken voor de huidige woningnood. Daarom wordt die regie stevig hernomen, waarbij de verschillende overheden een rol hebben. Zo krijgt dit onder meer invulling door de nationale opgaven te vertalen naar wederkerige prestatieafspraken met provincies. De provincies vertalen die afspraken vervolgens met gemeenten in regioverband. De

¹ waaronder asielzoekers, statushouders, arbeidsmigranten, daklozen, mensen die uitstromen uit de GGZ en woonwagenbewoners.

² De inzet is dat iedere gemeente op den duur 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad heeft.

coördinatie van dit laatste proces is belegd bij de provincies, waarbij de opdracht is om in regionaal verband te komen tot realisatieafspraken op gemeenteniveau.

Versterking van de regie betekent ook dat het Rijk en de provincie een veel grotere en actievere rol in het woonbeleid krijgen. Dat geldt voor zaken zoals:

- het aantal te bouwen woningen
- het minimale percentage sociale huur en betaalbare koopwoningen
- de huisvesting van aandachtsgroepen
- Het ontwikkelen van verschillende visies en instrumenten door gemeenten (woonzorgvisie, woonwagenbeleid, toewijzing woningen aan bijzondere doelgroepen).

Hoe het Rijk en de provincie die rol vormgeven is nog niet helemaal duidelijk. Op dit moment zet de provincie in op een goed overleg met de regiogemeenten. De formele rol van het Rijk en de provincie en het daarbij behorende juridische instrumentarium wordt beschreven in de Wet regie op de volkshuisvesting. Deze wet wordt dit jaar in procedure gebracht waarmee de nieuwe (regie)rol van de provincie wettelijk verankerd wordt. Dan wordt ook concreter welke juridische instrumenten er komen. In aanvulling daarop zal de provincie ook haar beleidskaders en verordeningen in lijn moeten brengen met het nieuwe landelijke kader. Daarnaast zal de provincie een pro-actievere invulling gaan geven aan het coördineren. Op zijn vroegst kan deze wet in werking treden op 1 januari 2024.

3.2 Provinciaal beleid

Gelderse Woondeal

Het Rijk heeft met de provincies afspraken gemaakt over de provinciale bijdrage aan de nationale opgaven. In Gelderland is afgesproken de komende jaren in te zetten op de bouw van 100.000 woningen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en waarvan minimaal 28% sociale huur door corporaties.

Om de gestelde Gelderse woningbouwambitie te kunnen realiseren, riep de provincie het Kabinet op om steun te geven (=randvoorwaarden). Het gaat dan om:

1. Onrendabele toppen: De grote hoeveelheid eisen aan woningbouwprojecten kan ertoe leiden dat ze meer geld kosten dan ze opleveren. Om de woningen betaalbaar te houden is een financiële bijdrage nodig.
2. Bereikbaarheid: Er zijn extra investeringen (en dus financiële ondersteuning) nodig in diverse mobiliteitsnetwerken (weg, ov, fiets etc.) zodat werkgelegenheid en voorzieningen bereikbaar blijven.
3. Ambtelijke capaciteit: Er is structureel geld nodig voor extra ambtelijke capaciteit bij gemeenten om onder andere plannen te maken, te toetsen en te begeleiden.
4. Stikstof: Er is voldoende stikstofruimte nodig om voldoende (betaalbare) woningen te kunnen realiseren.

Specifiek voor Rivierenland is hierbij nog aangegeven dat er ook oplossingen gevonden moeten worden voor de spuitzonering, de capaciteitsproblemen van het energienet en de verbetering van de bereikbaarheid via de A2, A15 en Rijnbrug.

Actieplan Wonen 2020-2025

De provincie Gelderland heeft haar woonbeleid vastgelegd in het Actieplan Wonen 2020-2025. Daarbij spelen verschillende opgaven:

- Belangrijke kwalitatieve verbeteringen op de woningmarkt vragen om aandacht. Bijvoorbeeld de snellere doorstroming van huishoudens en de grotere beschikbaarheid van zowel betaalbare woningen voor starters, ouderen en andere doelgroepen, als van sociale en middel dure koop en huurwoningen.
- Bij de bouwproductie spelen een aantal belangrijke ambities: een zorgvuldig en zuinig gebruik van de ruimte, klimaatadaptatie, een circulaire bouw en energievoorziening, en inspelen op demografische ontwikkelingen.
- Een vlotte woningbouw wordt bemoeilijkt door verschillende knelpunten. Denk aan de capaciteitstekorten bij bouwbedrijven, gemeenten en nutsbedrijven en gestegen bouwkosten. Met name bij energievragende grondstofproducten is er onzekerheid door de oorlog in Oekraïne. We zien op dit moment al dat grote veiligheidsmarges worden afgegeven bij prijzen tussen ontwikkelaars en aannemers, mede ten gevolge van grondstof schaarste. Ook door stikstofregels en -toetsen, duurzaamheidscriteria en procedures komt de bouw op locaties minder snel van de grond.

De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met het Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave.

Drie doelen staan in het actieplan centraal:

- Doelstelling 1: versnelling van de woningbouw (sneller).
- Doelstelling 2: meer betaalbare woningen (betaalbaar).
- Doelstelling 3: meer flexibele woonvormen (flexibel).

Met het Actieplan Wonen wil de provincie de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versnellen. De provincie heeft 14 maatregelen en acties ontwikkeld om deze versnelling haalbaar te maken. Daarvoor is 30 miljoen euro beschikbaar gesteld.

3.3 Regionaal beleid

Woondeal Rivierenland

De Gelderse Woondeal is vervolgens vertaald in regionale Woondeals. Deze regionale Woondeals zijn het bestuurlijk akkoord tussen Rijk, provincie en gemeenten in regioverband en zijn op 8 maart 2023 door partijen ondertekend.

Voor de regio Rivierenland gaat het om circa 13.000 te realiseren woningen vanaf 2022 tot en met 2030. Dat is ca. 1.440 woningen per jaar, waarvan minstens 28% een sociale huurwoning is en in totaal 61% een betaalbare woning is. De bijdrage van West Betuwe is minstens 1.980 woningen. De Plantage is opgenomen als sleutelproject. Sleutelprojecten zijn noodzakelijk voor de realisatie van de regionale opgaven. Conform de kaders vanuit het Rijk gaat hierbij om projecten die aangemerkt zijn als grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties, grote locaties die een financiële bijdrage hebben ontvangen van Rijk en/of provincie of regionaal significante locaties.

Relatie met de regionale Woonagenda

In de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 zijn in 2020 al regionale woningbouwafspraken met provincie Gelderland gemaakt voor de daaropvolgende 10 jaar. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen alsook een streefpercentrage voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

In de gemeentelijke woonvisie "Bouwen naar behoefte", vastgesteld in december 2020, is opgenomen dat we willen bouwen in elke kern, passend bij de aard van de vraag en de omvang van het dorp. We zorgen ervoor dat we nu en in de toekomst ruimte bieden voor de vraag uit de eigen bevolking. Elk dorp behoudt zijn dorps karakter, groene kwaliteit en sterke sociale cohesie. Tot 2030 voeren we een versnelling door in de ontwikkeling van De Plantage. Daarnaast zetten we in op een grootschalige ontwikkeling in de kern Beesd van ongeveer 150 woningen. Daarnaast zijn de dorpen aan zet. Bij lokaal draagvlak is er in elke kern ruimte voor kleinschalige ontwikkeling van ongeveer 10 woningen. In de woonvisie wordt rekening gehouden met een woningbouwprogramma van ongeveer 2.200 woningen tot 2030. Dit scenario betekent dat het aantal inwoners stijgt van ruim 51.000 nu tot 60.000 in 2040. Het versnellen van het woningbouwprogramma draagt bij aan het draagvlak voor verenigingen en voorzieningen, en dempt de effecten van vergrijzing en

ontgroening doordat meer jonge gezinnen een plek vinden. Het draagt ook bij aan het verminderen van de druk op de woningmarkt in de Randstad, met name rond Utrecht.

We willen ook op lange termijn een woningvoorraad in balans, met voldoende woningen voor elke inkomensgroep. In nieuwe plannen zorgen we voor een goed evenwicht met 30% sociale huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen tot 230.000 euro, 30% woningen in de prijscategorie 230.000 - 400.000 euro en 40% boven 400.000 euro. Voor bestaande plannen zoeken we gezamenlijk met ontwikkelaars, corporaties en provincie naar mogelijkheden om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Dat vraagt van alle partijen flexibiliteit en inzet op het gebied van planinvulling, kostenoptimalisatie en financiële inzet. Naast een vernieuwingsopgave kent de sociale huursector een transformatie-opgave: meer woningen voor senioren, meer woningen voor kleine huishoudens, minder eengezinswoningen en op sommige plaatsen een resterende vernieuwingsopgave voor oudere woningen. Woningen voor ouderen plannen we met name in de kernen waar basisvoorzieningen zoals winkels, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer aanwezig zijn.

Er ligt een verduurzamingsopgave voor woningen. Op dit moment heeft 42% van alle woningen energielabel A of B. Uit het klimaatakkoord volgt dat in 2050 vrijwel alle woningen CO₂-neutraal moeten zijn; dit betekent dat nog een forse stap nodig is bij het isoleren, besparen en opwekken van energie in woningen. Bij de verduurzaming van woningen en woongebieden zijn aanpassingen aan klimaatverandering en circulair bouwen belangrijk.

4 Algemene uitgangspunten en parameters

4.1 Aanpak

Als onderdeel van de MPG is er voor de jaarlijkse actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties uitgegaan van de onderstaande algemene uitgangspunten en parameters. Als onderbouwing van de vast te stellen parameters wordt gebruik gemaakt van drie onderzoeken, namelijk:

- Outlook grondexploitaties 2025 van Metafoor
- Prognose parameters grondexploitaties 2025 van Stadkwadraat
- Najaarsraming 2024 van De Nederlandsche Bank

Metafoor en Stadkwadraat hebben onderzoek gedaan naar deze parameters voor twee tot drie jaar. Daarna hanteert Metafoor een jaarlijkse gemiddelde van 2 procent gebaseerd op het langjarige gemiddelde van de consumentenprijsindex. Stadkwadraat zegt hier niks over. Derhalve nemen we voor de periode na 2028 aan, dat de stijging van kosten en opbrengsten 2 procent bedraagt. De najaarsraming van De Nederlandsche Bank geeft een nauwkeuriger beeld van de verwachte inflatieontwikkeling op korte termijn dan de genoemde bureaus. Hier hebben wij dan ook de onderbouwing voor de overige opbrengsten en -kosten op gebaseerd.

Samenvatting

	MPG 2025			MPG 2024		
	2025	2026-2027	2028 >	2024	2025-2026	2027 >
Grondopbrengsten						
Woningen (koop)	5,0%	3,0%	2,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Woningen (sociaal)	2,0%	2,0%	2,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Bedrijven	2,0%	2,0%	2,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Overige opbrengsten	3,5%	2,5%	2,0%			
Kosten						
GWW-kosten	4,5%	3,5%	2,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Plankosten	5,5%	3,5%	2,0%	5,0%	4,0%	2,0%
Overige kosten	3,5%	2,5%	2,0%	3,5%	2,5%	2,0%
Overige parameters						
Rente ³	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Voor de gemiddelde GWW-kostenstijging voor 2024 is in de grondexploitatie gerekend met 3,2 procent. De plankosten zijn geïndexeerd met 5,3 procent conform CBS indexreeks lonen overheid. De overige kosten worden geïndexeerd op basis van de CPI met 3,6 procent. De grondopbrengsten stijgen met 6,1 procent.

Gemeente West Betuwe indexeert, in overeenstemming met BBV-regels, na 2034 geen opbrengsten binnen de grondexploitatie (richttermijn 10 jaar).

³ De rente is ten behoeve van MPG 2024 in een later stadium van het proces bijgesteld van 2,25% naar 2,00% op verzoek van onze accountant.

Indexatie met bovengenoemde parameters vindt alleen plaats, indien er geen contractuele afspraken zijn en er geen actuele taxatie is. Voor exploitaties waar al contractuele afspraken zijn over indexaties, geldt dat de afspraken leidend zijn. In onderstaande tabel wordt weergegeven of er sprake is van contractuele afspraken (Contract) of van indexatie conform parameters (Notitie).

Complex	Contract of notitie
Woningbouw	
Achter het Dorpshuis, Spijk	Contract
De Plantage, Geldermalsen	Contract
Herwijnen-Oost, Herwijnen	Notitie
Klingenberg Noord, Tuil	Notitie
Molenblok, Varik	Contract – concept
Slingerbos, Ophemert	Contract
Leyenburgplein, Heukelum	Contract
Centrumplan, Haaften	Contract
Bedrijventerrein	
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	Notitie
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	Notitie

Indien met (toekomstige) afnemers van bouwrijpe grond reeds contractuele afspraken zijn gemaakt over indices, dan zullen die leidend zijn in de grondexploitaties.

Marktontwikkeling

De woningmarkt is oververhit. Door de aanhoudende krapte, dalende hypotheekrente, stijgende lonen en ruimere leennormen is de verwachting dat de woningprijsstijging in 2025 aanhoudt (6 tot 10%). Door deze aanhoudende prijsstijgingen komt de betaalbaarheid van woningen verder onder druk te staan. Hoewel de inkomens stijgen, is de verwachting dat deze stijging teniet wordt gedaan door de stijging van woonlasten.

De productie van nieuwbouwwoningen komt langzaam weer op gang na een dip. Of het aantrekken van de nieuwbouwproductie blijvend is, is nog de vraag; het aantal verleende bouwvergunningen in de laatste maanden van het derde kwartaal is met meer dan 20% gedaald ten opzichte van dezelfde maanden een jaar eerder. De focus in nieuwbouwprojecten ligt op betaalbare woningbouw. Er wordt vooral gebouwd voor starters en dus minder om doorstroming te bevorderen. Dit vertaalt zich in kleiner wordende nieuwbouwwoningen en hogere vierkante meterprijzen. Door het geringe aanbod op de markt voor bestaande woningen en kwalitatief goede duurzaamheidsaspecten neemt de vraag naar nieuwbouwwoningen toe, met een opwaartse (nieuwbouw) prijsdruk tot gevolg.

De inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur neemt onzekerheid weg bij beleggers. Op korte termijn heeft de Wet geleid tot een lager (midden) huuraanbod doordat beleggers zijn gaan uitponden. Wat de lange termijn impact van deze wetgeving is moet nog blijken. De vraag naar betaalbare huurwoningen is structureel en kent daardoor een laag risicoprofiel voor beleggers.

De bouw- en infrasector worden kennen een aanhoudende personeelskrapte. Het afgelopen jaar is deze krapte iets verzacht door teruglopende productievolumes. Echter blijven de (nieuwbouw)opgaven groot en zijn veel (grote) infrawerken aan vervanging toe. Dit heeft zich vertaald in sterk gestegen personeelskosten en ook voor 2025 worden loonsverhogingen van 6% tot 7% geëist door de werknemersvakbonden. Bij de materiaalkosten wordt een gematigde stijging verwacht. Ook zullen er onderlinge verschillen zijn in de prijsontwikkeling van diverse materialen.

Binnen de verschillende segmenten van commercieel vastgoed zien we in toenemende mate verschillen tussen de top- en overige locaties. De vraag concentreert zich op de toplocaties en dat weerklinkt in de grondwaardering. Hiernaast speelt lokale marktdynamiek een belangrijke rol in de (grond) prijsvorming. De verwachting is dat de aanvangsrendementen een dalende trend gaan inzetten als gevolg van de renteverlagingen. De grote bouwopgaven bij gemeenten zorgen voor een grote en structurele vraag naar ambtelijke capaciteit. Ook binnen gemeenten en adviesbureaus is er sprake van een krappe arbeidsmarkt. De bovengemiddelde inflatie van de afgelopen jaren heeft de plan- en VTU-kosten doen stijgen. De verwachting is dat deze ontwikkeling (in licht afgezwakte mate) doorzet door het teruglopende inflatiecijfer.

De ECB heeft in 2024 de eerste beleidsrenteverlaging doorgevoerd nadat de rente in 2022 werd verhoogd om de inflatie in te perken. Dit heeft een doorwerking in de kortlopende, langjarige en hypotheekrentetarieven. De financieringskosten lopen hierdoor over de gehele linie terug. De omstandigheden die een rem op de bouwproductie zetten, zijn mogelijk ten einde.

Bron: Outlook grondexploitaties 2025 van Metafoor

4.2 Marktonwikkelingen 2024

Woningmarkt

Gemeente West Betuwe maakt volgens de NVM, onderdeel uit van de woningmarkt van de regio Zuidwest-Gelderland. Het betreft de gemeenten: Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel.

In onderstaand overzicht staan gegevens uit de Q3 rapportage Zuidwest-Gelderland van de NVM.

Bron: NVM	2023 Q3	2024 Q2	2024 Q3	%-jr.	%-kw
Aantal transacties	534	560	538	0%	-8%
Aantal in aanbod	451	415	404	-10%	-3%
Transactieprijs per m ² (bestaand)	€ 3.580	€3.940	€ 4.095	14,7%	4,1%
Verkooptijd	32	26	26		
Krapte-indicator	2,5	2,2	2,3		
Vraag-verkoopprijsverschil	-0,2%	3,5%	3,7%		
% Boven vraagprijs verkocht	43%	65%	67%		

Er is een duidelijke kentering te zien ten opzichte van 2023. De prijzen zijn ten opzichte van vorig jaar met bijna 15 procent gestegen (waarbij er in het laatste kwartaal sprake is van een stijging van 4,1 procent ten opzichte van het vorige kwartaal), terwijl het aantal transacties stabiel is gebleven ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023. Het aanbod van woningen is met 10 procent gedaald ten opzichte van vorig jaar, waarmee de krapte op de woningmarkt in de regio wederom is toegenomen.

De NVM-cijfers voor nieuwbouwwoningen laat zien dat de gemiddelde transactieprijs met circa 6,1 procent in een jaar is gestegen. De gemeente gaat uit van de residuele benadering bij woningbouw. Als de bouwkosten ook zoveel zijn gestegen, dan stijgt de grondwaarde ook met eenzelfde percentage. Nieuwbouwwoningen en -percelen worden steeds kleiner om de betaalbaarheid in absolute zin te sturen, waarbij de vraagprijzen lichtelijk stabiliseren. Hierdoor stijgt de residuele grondwaarde fors. Dit leidt tot indexaties die niet in verhouding staan tot de marktsituatie en het kan onbetrouwbaar zijn om de gronden tegen deze percentages te indexeren. Het voorstel is om voor alle complexen, waarvoor nog geen contracten liggen, een residuele

berekening te laten maken door een onafhankelijke taxateur. Op deze manier hebben we dan een goed onderbouwde taxatie. Voor de grondprijzen voor sociale huurwoningen wordt aangesloten bij het vast te stellen grondprijsbeleid per 1 januari 2025.

GWW-kosten

Om de GWW-kosten te kunnen bepalen voor 2024 hebben we drie reeksen bekeken, namelijk:

- IGG Bouwkostenindex GWW (basisjaar 1-1-2007=100)
- BDB Kosten GWW (1-1-2021=100)
- CBS Grond-, weg- en waterbouw (1-1-2015=100)

De verschillende reeksen laten, namelijk ook een groot verschil in uitkomsten zien. Om toch een bepaalde mate van betrouwbaarheid te bereiken, is ervoor gekozen om het gemiddelde van drie reeksen te bepalen en dat te hanteren als de GWW-kostenstijging voor 2024.

REEKS	2023 oktober / Q3	2024 oktober / Q3	INDEX
IGG Bouwkostenindex GWW (basisjaar 1-1-2020=100)	139,1	142,9	2,7%
BDB Kosten GWW (1-1-2021=100)	118,83	123,07	3,6%
CBS Grond-, weg- en waterbouw (1-1-2015=100)	145,9	147,1	0,8%
Gemiddeld			2,4%

De stijging van de GWW-kosten blijft binnen het geprognostiseerde percentage van 3 procent. Dit heeft te maken met de samenstelling van de index. De prijzen van materialen zijn gestabiliseerd op hoog niveau, na de forse stijgingen in 2021, 2022 en 2023. Voor de stijging van de GWW-kosten nemen we daarom in 2024 2,4 procent op.

Plankosten

Voor de prijsstijging van de plankosten hebben we een CBS reeks gehanteerd die gebaseerd is op de CAO-sector overheid.

REEKS	2023 Q3	2024 Q3	INDEX
CBS Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur CAO-sector overheid (2020=100)	115,7	121,9	5,3%

Uit deze reeks blijkt dat de stijging van de lonen circa 5,3 procent is geweest. Daarom lijkt het aannemelijk dat de plankosten over 2024 met dit percentage moeten stijgen. Dit percentage ligt in lijn met onze eerdere prognose van 5 procent. Voor de indexering van de (afgeronde) uurtarieven van 2024 gaan we uit van deze 5,3 procent.

4.3 Prognoses voor 2025 en verder

Algemeen

In de outlook grondexploitaties 2025 geeft Metafoor aparte bandbreedtes voor de grondwaardeontwikkeling van de grootste categorieën uit een grondexploitatie: Woningbouw en bedrijfslocaties. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende locaties:

- Topsegment – De Randstad en een aantal wijken van centrumsteden;
- Middensegment – Het overgrote deel van Nederland en wijken op een centrale locatie in een grote of middelgrote stad;
- Basissegment – Gebieden aan de rand van Nederland;

Momenteel zijn de prijsstijgingen in het midden- en topsegment relatief gezien gelijkwaardig aan elkaar. Dit terwijl de prijsstijgingen van betaalbare woningen beperkt zijn. Dit verschil wordt veroorzaakt door de beperkte stijging van de betaalbaarheidsgrens, terwijl de stijging in de vrije sector fors hoger is. Wij hebben er dus ook voor gekozen om de percentages in de vrije- en betaalbare sector in kaart te brengen en te middelen. Wij dienen voor ca. tweederde betaalbare woningen te bouwen in nieuwe projecten en dit heeft dus een remmend effect op de grondprijzen.

De uitgifte van woningbouw en bedrijfsterreinen vertegenwoordigt 98 procent van de uit te geven gronden van alle Bouwgronden In Exploitaties (BIE's). Derhalve zijn deze twee categorieën gebruikt en gewogen.

Opbrengststijging woningbouwgrond

Grondopbrengsten	Outlook grondexploitaties 2025, Metafoor			Prognose parameters grondexploitaties 2025, Stadkwadraat	
	2025	2026-2027	2028 >	2025	2026
Woningen (gemiddelde)	5,0 – 8,0%	3,5 – 6,0%	2,0%	8,0 – 11,0%	
Woningen (vrije sector)	8,0 – 11,0%	5,0 – 8,0%	2,0%		
Woningen (betaalbaar)	2,0 – 5,0%	2,0 – 4,0%	2,0%		
Woningen (sociaal)	0,0 – 2,0%	0,0 – 2,0%	2,0%		

In de MPG 2024 was een stijgingspercentage voor woningbouw opgenomen van 2 procent in 2025. De verwachting is dat de prijsontwikkeling dit jaar forser zal zijn, omdat de vraag op de markt nog steeds het aanbod overstijgt. Wij stellen voor om voorzichtigheidshalve de onderkant van de stijging te hanteren met een percentage van 5 procent voor 2025. Voor 2026-2027 stellen we voor iets lager dan het gemiddelde te gaan zitten en 3 procent te hanteren.

Het beleid van de gemeente is erop gericht om de grond voor woningbouw uit te geven via een openbare aanbesteding. Ten behoeve van zo'n aanbesteding zal er altijd een onafhankelijke taxatie worden uitgevoerd om de minimale grondprijs te bepalen om op deze manier te zorgen dat de gemeente marktconform is. Hiermee dekken we ook af dat we marktconforme grondprijzen vragen.

In de grondprijnsbrief van de gemeente wordt voor sociale huurwoningen een andere benaderingswijze gehanteerd voor de bepaling van de jaarlijkse stijging van de kavelprijzen voor sociale huurwoningen. Deze loopt niet gelijk aan de stijging van de grondprijzen van koopwoningen. Daarom hebben we dit jaar hier een aparte categorie voor gemaakt. We stellen voor om deze prijsstijgingen voorsnóg 2 procent per jaar aan te houden. Voor complexen waar contracten zijn afgesloten over grondprijzen en indexatie gelden de gemaakte afspraken.

Voor eventuele overige opbrengsten, rekenen wij met de CPI in het geldende jaar.

Opbrengststijging bedrijfskavels

Grondopbrengsten	Outlook grondexploitaties 2025, Metafoor			Prognose parameters grondexploitaties 2025, Stadkwadraat	
	2025	2026-2027	2028 >	2025	2026
Bedrijven (gemiddelde)	1,5 – 4,0%	1,5 – 4,0%	2,0%		
<i>Bedrijven (top/logistiek)</i>	3,0 – 6,0%	3,0 – 6,0%	2,0%		
<i>Bedrijven (midden/basis)</i>	0,0 – 2,0%	0,0 – 2,0%	2,0%		

Voor bedrijfskavels geldt op dit moment dat er andere marktomstandigheden zijn. Bedrijven zijn terughoudend met investeringen en hierdoor is de verhouding tussen vraag en aanbod aanzienlijk anders dan bij de woningbouw. Ons voorstel is om een percentage van 2 procent aan te houden voor de komende jaren, hetgeen binnen de bandbreedte valt van beide prognoses.

Samenvatting van het voorstel staat in onderstaande tabel:

	MPG 2025			MPG 2024		
	2025	2026-2027	2028 >	2024	2025-2026	2027 >
Grondopbrengsten						
Woningen (koop)	5,0%	3,0%	2,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Woningen (sociaal)	2,0%	2,0%	2,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Bedrijven	2,0%	2,0%	2,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Overige opbrengsten	3,5%	2,5%	2,0%			

Kostenstijging

In de outlook grondexploitaties 2025 worden bandbreedtes voor de kostenontwikkeling van twee grote kostenposten uit een grondexploitatie gegeven, namelijk: GWW-kosten (bouw- en woonrijp maken), Plankosten/VTU en overige kosten.

	Outlook grondexploitaties 2025, Metafoor			Prognose parameters grondexploitaties 2025, Stadskwadraat	
	2025	2026-2027	2028 >	2025	2026
Kosten					
GWW-kosten	3,0 – 6,0%	2,0 – 5,0%	2,0%	2,0 – 4,0%	1,0 – 4,0%
Plankosten	4,0 – 7,0%	2,0 – 5,0%	2,0%		
Overige kosten (CPI)	2,5 – 4,5%	1,5 – 3,5%	2,0%		

Zoals eerder vermeld, zijn de materiaalkosten over 2024 gestabiliseerd. Door de (verwachte) handelsbarrières en importheffingen, is de verwachting voor 2025 dat deze weer gaan stijgen. Dit komt boven op de kosten voor personeel, die nog steeds in fors tempo door blijven stijgen. Zo heeft het FNV een looneis van 7 procent voorgesteld voor de nieuwe CAO Gemeenten. Wij stellen voor om het gemiddelde van de bandbreedte te hanteren voor de kostenparameters. Daarmee zit de gemeente West Betuwe aan de behoudende kant als gekeken wordt naar de Prognose parameters grondexploitaties 2025 van Stadskwadraat. De Nederlandsche Bank geeft aan dat de stijging van de CPI over 2025 en 2026 rond de 3 procent zal zijn. Ons advies is dan ook voor deze jaren om minimaal dit percentage te hanteren.

Dit zorgt voor het onderstaande voorstel van de kostenparameters:

	MPG 2025			MPG 2024		
	2025	2026-2027	2028 >	2024	2025-2026	2027 >
Kosten						
GWW-kosten	4,5%	3,5%	2,0%	3,0%	4,0%	2,0%
Plankosten	5,5%	3,5%	2,0%	5,0%	4,0%	2,0%
Overige kosten	3,5%	2,5%	2,0%	3,5%	2,5%	2,0%

Rente

De marktprognoses laten zien dat de rente licht zal dalen c.q. stabiliseren.

	Outlook grondexploitatie 2025, Metafoor			Prognose parameters grondexploitatie 2025, Stadskwadraat	
	2025	2026-2027	2028 >	2025	2026
Rente					
Rente (kortlopend)	1,5% – 3,0%	1,0% – 2,5%	2,0%	3,38%	*Euribor 12 mnd
Rente (langlopend)	2,0% – 3,5%	1,5% – 3,0%	2,0%		

In december 2023 heeft de commissie BBV de notities Rente, Overhead en Grondexploitatie geactualiseerd. De belangrijkste wijziging uit de notitie Rente betreft een aanpassing in de toerekening van de rentelasten aan de grondexploitatie. Tot en met 2023 was het alleen toegestaan om de werkelijke rente over het vreemd vermogen (naar rato) toe te rekenen aan de grondexploitatie. Dit geldt ook voor de toekomstige rentelasten. Met ingang van boekjaar 2024 wordt voor grondexploitatie geen onderscheid meer gemaakt in het BBV, waardoor de rentetoerekening plaatsvindt op basis van de reguliere omslagrente voor zowel de investeringen en de grondexploitatie.

In onderstaande tabel is het voorstel verwerkt hoe dat uitwerkt voor de gemeente West Betuwe:

	MPG 2025			MPG 2024 ⁴		
	2024	2025-2026	2027 >	2024	2025-2026	2027 >
Overige parameters						
Rente	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Discontovoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt voor de berekening van de contante waarde van het resultaat van de grondexploitatie. Voor grondexploitaties met een nadelig resultaat op contante waarde wordt een voorziening getroffen. De BBV bepaalt welke discontovoet gehanteerd moet worden: deze ligt momenteel op 2,0%.

⁴ De rente is later in het proces bijgesteld van 2,25% naar 2,00% op verzoek van onze accountant.

5 Grondexploitaties

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk geven we actuele informatie over de ontwikkelingen in de grondexploitaties. Dit bestaat uit een korte projectbeschrijving met projectinfo. Een kaart met de fasering van de uitgifte. Financiële gegevens zoals totale kosten en opbrengsten, boekwaarde, resultaat, winst/voorziening en benodigde risicoreservering. Verder worden de belangrijkste wijzigingen in de grondexploitatie aangegeven en gaan we kort in op de specifieke kansen en risico's voor de grondexploitatie. In de getoonde tekeningen staat de fasering van de nog uit te geven kavels.

5.2 Wijzigingen in grondexploitaties

Voor de MPG 2025 zijn de volgende algemene wijzigingen doorgevoerd die van invloed zijn geweest op alle exploitaties:

- De uitgifteprijs voor de gronden zijn dit jaar fors gestegen. De invloed hiervan is echter beperkt op de lopende grondexploitaties, als te zien in hoofdstuk 4.
- De stijging van kosten voor het bouw- en woonrijp is gestabiliseerd op ca. drie procent.
- Veranderende inzichten in kosten- en opbrengstenstijging. Voor een toelichting zie hoofdstuk 4.
- Uitgifteplanning – voor alle complexen is de uitgifteplanning geüpdatet naar de laatste inzichten en zo realistisch mogelijk in de tijd gezet. Voor sommige complexen betekent dit dat de looptijd is verlengd.
- Langere doorlooptijden van projecten, de inhuur van derden en de toe te rekenen overhead zorgen voor hogere plankosten.

5.3 Risicomanagement

Voor alle onderstaande projecten hebben we kwantitatieve risicoanalyses uitgevoerd. We maakten bij de risicoanalyse gebruik van de Monte Carlo risicosimulatie. Een nadere toelichting op het risicomanagement staat in paragraaf 8.1.

Belangrijke effecten waarmee rekening wordt gehouden in de risicoanalyses zijn:

- Stijgende kosten in zowel de GWW-sector als de bouwsector
- Stijgende plankosten als gevolg van langer lopende projecten
- Renteontwikkelingen die gevolgen hebben voor zowel gemeente als consument
- Specifieke uitdagingen bij projecten

5.4 Achter het Dorpshuis, Spijk

Projectbeschrijving

Project info	Achter het Dorpshuis, Spijk
Functie(s)	Woningbouw en school
Totale plangebied	5.736 m ²
Uitgeefbaar	3.410 m ²
Project afgerond in	2027
Verkochte bouwkvavels tot 2024	-
Verkochte bouwkvavels in 2024	-
Te verkopen bouwkvavels in 2025	9 st
Te verkopen bouwkvavels na 2025	-

De grondexploitatie Achter het Dorpshuis te Spijk is in 2018 geopend. Het plan omvat de bouw van een brede school en 9 uitgiftebare kavels voor woningbouw. De gemeenteraad van de gemeente Lingewaal heeft het bestemmingsplan in oktober 2018 vastgesteld. Het project heeft vertraging opgelopen in verband met de beroepsprocedure bij de Raad van State. In 2020 is hierin een tussenuitspraak over gedaan met als conclusie dat de gebiedsontwikkeling door kan gaan indien er maatregelen tegen geluid(overlast) worden getroffen in verband met de realisatie van de nieuwe school. Het bestemmingsplan is aangepast en vastgesteld eind 2021. De grondpositie voor woningbouw bestaat uit 4 rijwoningen en 5 vrijstaande woningen.

Het deel van de grondpositie gelegen aan de westzijde en bestemd voor de bouw van 4 rijwoningen en 2 vrijstaande woningen is via een openbare marktselectie verkocht. Dit is gebeurd in 2024 en de opbrengst is hoger dan eerder begroot.

De drie vrije kavels gelegen aan de oostzijde worden via particuliere grondverkoop uitgegeven. In november 2023 is een planschadeverzoek toegekend met een omvang van bijna € 43.000 en aannemelijk is dat er meer verzoeken volgen. De kavels zijn inmiddels allemaal verkocht en worden in 2025 geleverd (betaald). Dit betekent dat daarna alleen nog woonrijp gemaakt moet worden.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 en vanaf 2030.



Resultaat

Resultaat	Achter het Dorpshuis, Spijk		
Kosten (gereed)	€	1.161.000	47,0%
Opbrengsten (gereed)	€	1.292.000	7,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-464.000	
Eindwaarde per 31 december 2027	€	131.000	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	124.000	
Winstneming t/m B1802023	€	-	
Winstneming in 2024	€	4.000	
Totaal winstneming t/m 2024	€	4.000	
Risicoreultaat P90	€	84.000	
Benodigde risicoreserve	€	-	

De locatie is bouwrijp gemaakt. Alle kavels zijn verkocht in 2024 en zullen in 2025 geleverd worden. Na afronding van de bouw zal in 2026/2027 alles nog woonrijp gemaakt worden. Vooralsnog lijkt dit project positief afgesloten te kunnen worden en is geen risicoreserve benodigd.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- De rijwoningen en tweekappers zijn voor een hogere prijs verkocht dan in grondexploitatie geraamd.

Kansen en risico's

De belangrijkste project specifieke kansen en risico's voor dit project:

- De snelheid van de bouw van de woningen kan zorgen voor het naar voren halen van het woonrijp maken.

5.5 De Plantage, Meteren

Projectbeschrijving

Project info	De Plantage, Geldermalsen
Functie(s)	Woningbouw en school
Totale plangebied	724.137 m ²
Uitgeefbaar	321.689 m ²
Project afgerond in	2031
Verkochte bouwkvavels tot 2024	867 st
Verkochte bouwkvavels in 2024	5 st
Te verkopen bouwkvavels in 2025	157 st
Te verkopen bouwkvavels na 2025	545 st

De Plantage is de grootste uitbreidingswijk van de gemeente in de kern Meteren. In 2009 is een structuurvisie vastgesteld en daarmee zijn de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor het gehele plangebied vastgelegd. De structuurvisie verdeelt het plangebied in drie deelgebieden met ieder een eigen woonmilieu, namelijk de Bastide, de Buitenplaats en de Woongaard. De Bastide en de Buitenplaats naderen hun voltooiing.

Voor de realisatie van De Plantage heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de marktpartijen BPD, Bunnik en Van Wanrooij. Op basis van de SOK worden per deelgebied aanvullende afspraken in een Deelplanvaststellingsovereenkomst (DVO) gemaakt. Daarnaast heeft de gemeente een overeenkomst met Zondag Bouwgroep voor de realisatie van koopwoningen. Voor de realisatie van de sociale huurwoningen gelden de afspraken in de prestatieafspraken met Kleurrijk Wonen.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 en vanaf 2030.



Resultaat

Resultaat	De Plantage, Geldermalsen		
Kosten (gereed)	€	135.200.000	74,0%
Opbrengsten (gereed)	€	113.767.000	56,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-36.178.000	
Eindwaarde per 31 december 2031	€	-21.432.000	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	-18.658.000	
Voorziening t/m 2023	€	-18.639.000	
Voorziening in 2024	€	-19.000	
Totale voorziening t/m 2024	€	-18.658.000	
Risicoresultaat P90	€	-19.526.000	
Benodigde risicoreserve	€	-868.000	

Alle vrije kavels in cluster 12 van deelplan 2 zijn verkocht. De laatste kavels worden in 2025 geleverd. Na de aankoop (en levering) van Blankertseweg 2 kunnen de laatste drie vrije kavels in de eerste helft van 2025 in de verkoop. Onderzocht wordt of Blankertseweg 2 (gemeentelijk monument) in de markt gezet kan worden als voorziening (horeca, maatschappelijk, commercieel maatschappelijk).

In 2024 is er een overeenkomst getekend met de ontwikkelaars voor de realisatie van deelplan 3. Op dit moment wordt deelplan 3 bouwrijp gemaakt. Verkoop van de woningen start voor de zomer. Start bouw vindt plaats in Q4 2025 / Q1 2026.

Het projectteam is gestart met de planvorming voor deelplan 4 zodat dit gereed is voordat de oplevering van deelplan 3 gereed is, zodat de ontwikkelaars in een bouwstroom door kunnen gaan. Daartoe is gestart met de verwerving van de laatste percelen langs de Blankertseweg. Andere aandachtspunten zijn het kruispunt met de N327 en de spoorwegovergang in de N327. Hiervoor moeten oplossingen worden gezocht, omdat anders de bouw van het restant woningen vertraging oploopt danwel in zijn geheel niet mogelijk is.

In de risicoanalyse is de (definitieve) toekenning nu als een kans opgenomen. Hierdoor is de benodigde reserve verkleind.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Resultaten van de getekende overeenkomsten inzake verkoop van bouwrijpe grond aan ontwikkelaars
- Wijzigingen in de civieltechnische kosten naar aanleiding van de nieuwe plannen
- Extra aankopen langs de Blankertseweg om spuitzones op te heffen en ontsluiting op N327 mogelijk te maken.

Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Het binnen halen van de WBI-subsidie betekent een bedrag van circa € 3,0 mln. van het Rijk en van circa € 0,6 mln. van de Provincie. Echter de ervaring leert dat het binnen halen van de subsidie los staat van de daadwerkelijke toekenning die plaatsvindt als het hele project is afgerond. Dus de subsidiebedragen mogen conform BBV nog niet op worden genomen.
- De maatregelen die nodig zijn om de geluids- en geuroverlast van bakkerij aan de Meersteeg zijn nog niet helemaal bekend. Dit kan tot extra kosten leiden.
- Extra maatregelen aan spoorwegovergang in N327 om deelplan 4 mogelijk te maken.
- De afspraken in het kader van een DVO voor Deelplan 4 zijn nog niet gemaakt, die kunnen positief danwel negatief uitpakken voor de exploitatie.

5.6 Herwijnen – Oost, Herwijnen

Projectbeschrijving

Project info	Herwijnen-Oost, Herwijnen
Functie(s)	Woningbouw
Totale plangebied	78.051 m ²
Uitgeefbaar	43.451 m ²
Project afgerond in	2027
Verkochte bouwkvavels tot 2024	214 st
Verkochte bouwkvavels in 2024	1 st
Te verkopen bouwkvavels in 2025	-
Te verkopen bouwkvavels na 2025	8 st

De grondexploitatie Herwijnen – Oost betreft een woningbouwproject met een omvang van circa 7,8 ha, waarvan 4,3 ha uitgeefbaar is. Het project bestaat uit twee fases. Voor fase 1 zijn de kavels voor 2018 verkocht. Fase 2 van de ontwikkeling bestaat uit deel A en B. Deel A (24 woningen) is een paar jaar geleden via een meervoudige onderhandse procedure aan de markt aangeboden. Deel B is in 2023 verkocht via twee openbare marktselectieprocedures verkocht.

De twee vrije bouwkvavels aan de Achterweg zijn beide verkocht en inmiddels geleverd.

Daarnaast kan de gemeente op de oude woonwagenlocatie aan De Strobbeel nog enkele woningen realiseren en uitgeven. De verwachting is dat de tweekappers in 2025 in de verkoop gaan. Kleurrijk Wonen zal de overige vijf sociale huurwoningen gaan realiseren.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 en vanaf 2030.



Resultaat

Resultaat	Herwijnen-Oost, Herwijnen		
Kosten (gereed)	€	12.313.000	98,0%
Opbrengsten (gereed)	€	12.430.000	96,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-145.000	
Eindwaarde per 31 december 2027	€	117.000	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	110.000	
Winstneming t/m 2023	€	1.741.000	
Winstneming in 2024	€	36.000	
Totaal winstneming t/m 2024	€	1.777.000	
Risicoresultaat P90	€	118.000	
Benodigde risicoreserve	€	-	

Dit jaar is door de verkoop van de kavels fors het resultaat positiever uitgevallen. Hierdoor is dit jaar winst genomen. Doordat al 98% van de kosten en 96% van de opbrengsten zijn gerealiseerd, is het risico in deze exploitatie nog beperkt. Hierdoor is er ook geen risicoreserve noodzakelijk.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Programma wijziging naar vier tweekappers en vier sociale huurwoningen.

Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Een kans is het principeverzoek van het Zorgcentrum Avondlicht om uit te breiden in westelijke richting. Hier heeft de gemeente ook nog grond in eigendom, maar in de exploitatie is geen rekening gehouden met eventuele opbrengsten hiervoor.

5.7 Klingelenberg Noord, Tuil

Projectbeschrijving

Project info	Klingelenberg Noord, Tuil
Type ontwikkeling	Woningbouw
Totale plangebied	9.787 m ²
Uitgeefbaar	4.525 m ²
Project afgerond in	2028
Verkochte bouw kavels tot 2024	-
Verkochte bouw kavels in 2024	-
Te verkopen bouw kavels in 2025	-
Te verkopen bouw kavels na 2025	18 st

De gebiedsontwikkeling Klingelenberg Noord in Tuil ligt in het noorden van de woonwijk Klingelenberg. Het plan omvat de bouw van maximaal 24 woningen. Dit aantal staat vermeld in het uitwerkingsplan, dat in 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad van Neerijnen. Planvorming wordt opgepakt als hiervoor voldoende capaciteit beschikbaar is.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 en vanaf 2030.



Resultaat

Resultaat	Klingenberg Noord, Tuil		
Kosten (gereed)	€	1.611.000	69,0%
Opbrengsten (gereed)	€	1.365.000	2,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-1.079.000	
Eindwaarde per 31 december 2028	€	-245.000	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	-227.000	
Voorziening t/m 2023	€	-235.000	
Winstneming in 2024	€	8.000	
Totale voorziening t/m 2024	€	-227.000	
Risicoresultaat P90	€	-404.000	
Benodigde risicoreserve	€	-177.000	

Doordat de ontwikkeling dit jaar stil heeft gelegen wordt de realisatie ook naar achteren geschoven. In 2023 is duidelijkheid vereist wat met deze locatie gedaan gaat worden. Nagenoeg 70% van de kosten zijn gemaakt, maar nagenoeg geen opbrengsten zijn gerealiseerd (2%). Dit is een groot risico voor de gemeente. Dit uit zich in het ophogen van de verliesvoorziening en een hogere risicoreserve.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- De fasering van uitgifte is wederom een jaar vertraagd.

Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- De locatie ligt nagenoeg klaar om ontwikkeld te worden. De grond is in bezit. De omgeving weet dat er gebouwd gaat worden. Daarmee is dit een kansrijk project om snelheid te maken.

5.8 Molenblok, Varik

Projectbeschrijving

Project info	Molenblok, Varik
Functie(s)	Woningbouw
Totale plangebied	30.470 m²
Uitgeefbaar	20.277 m²
Project afgerond in	2028
Verkochte bouwkvavels tot 2024	-
Verkochte bouwkvavels in 2024	-
Te verkopen bouwkvavels in 2025	-
Te verkopen bouwkvavels na 2025	25 st

Het plangebied bevindt zich ten noordoosten van Varik langs de Waalbandijk, begrensd door de dijk in het oosten en de achterkant van de gebouwen aan de noordzijde van de Kerkstraat. In de planningsperiode tot 2027 zullen er 25 woningen worden gebouwd. Fase 1 van het project, bestaande uit 31 woningen, werd in 2018 afgerond. De volgende fasen zijn vertraagd vanwege het dijkversterkingsproject Tiel-Waardenburg. In 2020 heeft het waterschap duidelijkheid gegeven over hoe het dijklichaam er komt uit te zien. Dit heeft geresulteerd in een gewijzigde planuitwerking waarbij voor de dijkversterking gekozen is voor een constructie. Voor de woningbouw betekent dit dat de gemeente de woningen volledig op eigen gronden kan realiseren met minimale ophogingen. Gemeente en waterschap kunnen meer onafhankelijk van elkaar opereren en met het sluiten van een beëindigingsovereenkomst in 2023 zijn de nieuwe afspraken vastgelegd.

Het bestemmingsplan voor Molenblok is onherroepelijk vastgesteld in 2023. De ontwikkelaar van fase 1 heeft in 2023 een rechtszaak aangespannen tegen de gemeente om de overige fasen ook te mogen ontwikkelen. Er is sprake van een nog lopende bodemprocedure. Tegelijkertijd is er een marktselectieprocedure opgestart – gezien de jurisprudentie volgend op het Didam-arrest - en is de gunning onder voorbehoud van de uitkomst van de bodemprocedure gedaan. Dit heeft echter geleid tot een langere looptijd van het project en juridische kosten. Wel is bekend dat het door de gemeente gewenste minimale grondbod gehaald wordt. In 2027 zal naar verwachting de overdracht plaatsvinden van de deelplannen 2, 3 en 4.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 en vanaf 2030.



Resultaat

Resultaat	Molenblok, Varik		
Kosten (gereed)	€	8.086.000	78,0%
Opbrengsten (gereed)	€	3.736.000	40,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-4.845.000	
Eindwaarde per 31 december 2028	€	-4.349.000	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	-4.018.000	
Voorziening t/m 2023	€	-3.801.000	
Voorziening in 2024	€	-217.000	
Totale voorziening t/m 2024	€	-4.018.000	
Risicoresultaat P90	€	-4.189.000	
Benodigde risicoreserve	€	-171.000	

Vanuit planologisch opzicht zit er een beperking op het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden. Ten gevolge hiervan en het goedkopere programma worden de kavels voor de woningen relatief groot ten opzichte van vergelijkbare type woningen in de rest van de gemeente. Dit heeft een prijsdrukkend effect op de grondprijs per uit te geven m². Er is een openbare aanbesteding geweest. Momenteel is er wel duidelijkheid over de opbrengst van deel 2, 3 en 4, maar nog niet over welke ontwikkelaar het plan krijgt. Dit heeft te maken met de lopende rechtszaak. De hoogte van het winnende bod is opgenomen in de grondexploitatie, aangezien dit de minimale opbrengst is.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Ten gevolge van langere looptijd zijn extra planontwikkelingskosten gemaakt.
- Extra plankosten ten gevolge van de procedure bij de rechtbank.

Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Aanvullende uitspraken in het kader van de Didam-arresten.
- Het bestemmingsplan is onherroepelijk en de aanbestedingsprocedure is afgerond. Zodra er duidelijkheid is over de afnemende ontwikkelaar, kan de overdracht plaatsvinden. Hoe langer dit proces duurt, des te hoger zullen de verdragingskosten worden (plankosten, rentelasten).

5.9 Slingerbos, Ophemert

Projectbeschrijving

Project info	Slingerbos, Ophemert
Functie(s)	Woningbouw
Totale plangebied	34.811 m²
Uitgeefbaar	19.123 m²
Project afgerond in	2027
Verkochte bouw kavels tot 2024	15 st
Verkochte bouw kavels in 2024	50 st
Te verkopen bouw kavels in 2025	-
Te verkopen bouw kavels na 2025	-

Het plangebied van Slingerbos ligt in Ophemert tussen de Waalbandijk en de Molenstraat, begrensd door woonpercelen en agrarische gronden. Het bestemmingsplan is in 2017 vastgesteld en in 2018 onherroepelijk vastgesteld na een beroep bij de Raad van State. Fase 1 (polder) is de voorbelasting/ophoging gerealiseerd, terwijl fase 2 betrekking heeft op de dijkzone. Het vervolg van de woningbouwontwikkeling is afhankelijk van het dijkversterkingsproject Tiel-Waardenburg. Het plan omvat de bouw van 65 woningen, waarvan woningbouwcorporatie De Kernen 15 huurwoningen zal bouwen. In 2018 zijn verschillende mogelijkheden voor de dijkzone besproken met het waterschap. De gekozen variant omvat de aanleg van een verlengd dijklichaam (stabiliteitsberm) en de bouw van woningen hierop. De gemeente en het waterschap hebben een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met uitgangspunten, afspraken en condities voor de gebiedsontwikkeling.

Er zijn nieuwe afspraken gemaakt tussen de gemeente en het waterschap voor een gecombineerde uitvoering van de plannen voor dijkversterking en gebiedsontwikkeling, waarbij sprake is van minder ophoging en een kleine reductie van het uitgeefbare gebied. De afspraken resulteren ook in een kortere looptijd van de grondexploitatie. Er is een beëindigingsovereenkomst getekend en dit is financieel afgehandeld in 2023.

De ontwikkelaar die de openbare aanbesteding in 2022 heeft gewonnen, heeft in 2024 alle gronden afgenomen. Dit betekent dat alle kavels zijn verkocht. De bouw is inmiddels gestart en de oplevering van de woningen vindt naar verwachting plaats in 2025.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 en vanaf 2030.



Resultaat

Resultaat	Slingerbos, Ophemert		
Kosten (gereed)	€	6.880.000	75,0%
Opbrengsten (gereed)	€	4.667.000	98,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-582.000	
Eindwaarde per 31 december 2027	€	-2.213.000	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	-2.085.000	
Voorziening t/m 2023	€	-2.140.000	
Winstneming in 2024	€	55.000	
Totale voorziening t/m 2024	€	-2.085.000	
Risicoresultaat P90	€	-2.265.000	
Benodigde risicoreserve	€	-180.000	

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Geen bijzondere verschillen.

Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Vertraging in de afronding van het project, waardoor de plankosten hoger kunnen worden dan begroot.

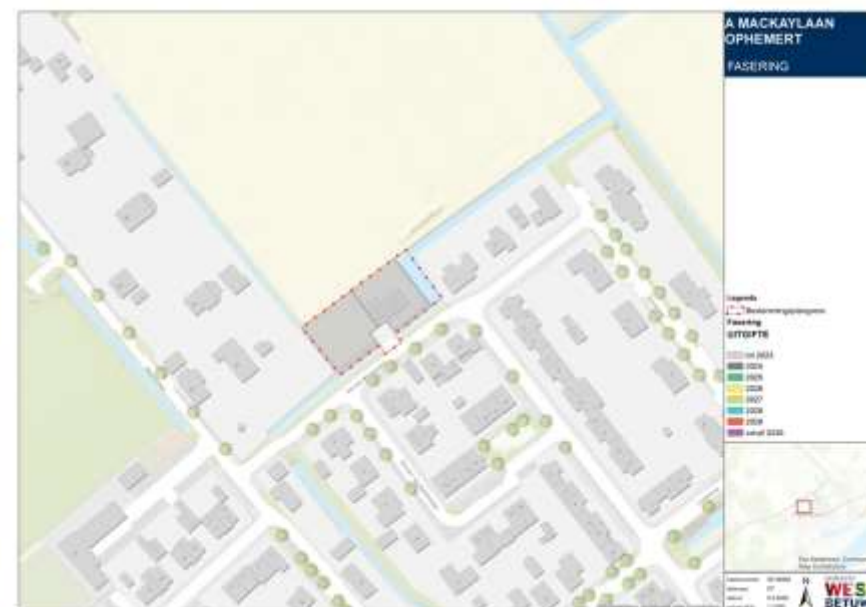
5.10 Mackaylaan, Ophemert

Projectbeschrijving

Project info	Mackaylaan, Ophemert
Type ontwikkeling	Woningbouw
Totale plangebied	1.709 m ²
Uitgeefbaar	1.419 m ²
Project afgerond in	2024
Verkochte bouwkvavels tot 2024	2 st
Verkochte bouwkvavels in 2024	-

De gebiedsontwikkeling aan de Aeneas Mackaylaan te Ophemert is actief sinds de aankoop van de woonpercelen in 2009. Eind 2016 is het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk. Op basis van aangepaste voorwaarden van het waterschap en rekening houdend met de wensen van de aanwonenden is de waterpartij in 2021 aangepast. In 2023 zijn de twee kvavels geleverd. De laatste facturen zijn in 2024 voldaan en hiermee wordt deze grondexploitatie afgesloten.

In bovenstaande kaart staat de uitgifte van de kvavels: tot en met 2023 en 2024.



Resultaat	Mackaylaan, Ophemert		
Kosten (gereed)	€	476.000	100,0%
Opbrengsten (gereed)	€	476.000	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-	
Eindwaarde per 31 december 2024	€	-	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	-	
Winstneming t/m 2023	€	217.000	
Winstneming in 2024	€	64.000	
Totale winstneming t/m 2024	€	280.000	
Risicoresultaat P90	€	-	
Benodigde risicoreserve	€	-	

Dit project is met de jaarrekening van 2024 afgesloten en afgerond. Totaal heeft dit project een resultaat opgeleverd van € 280.000.

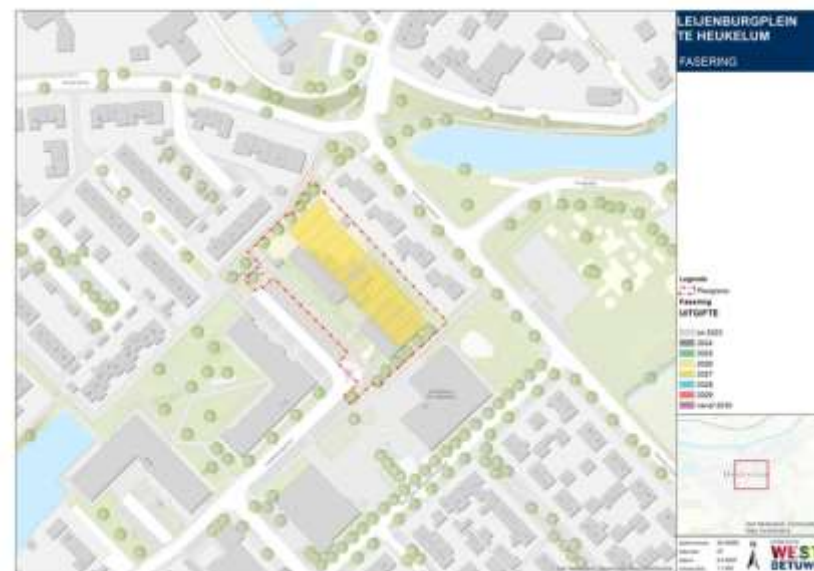
5.11 Leijenburgplein, Heukelum

Projectbeschrijving

Project info	Leijenburgplein, Heukelum
Functie(s)	Woningbouw
Totale plangebied	4.644 m²
Uitgeefbaar	1.431 m²
Project afgerond in	2027
Verkochte bouwkvavels tot 2024	-
Verkochte bouwkvavels in 2024	-
Te verkopen bouwkvavels in 2025	18 st
Te verkopen bouwkvavels na 2025	-

Sinds de start van het nieuwe schooljaar in 2019 zijn de basisscholen in Heukelum gevestigd in een nieuw schoolgebouw. Aan het Leijenburgplein in Heukelum staan sindsdien het oude schoolgebouw en de gymzaal leeg. In 2018 is door de voormalig gemeente Lingewaal besloten dat op deze locatie woningen in de sociale huursector gerealiseerd moeten worden. De afgelopen jaren is door de gemeente en Kleurrijk Wonen gewerkt aan de planvorming op dit perceel, voor de bouw van 18 sociale huurwoningen. In juli 2024 is door de raad besloten om een grondexploitatie te openen. De bestemmingsplanprocedure is in 2024 afgerond. In 2024 is de verkoopovereenkomst afgesloten. De bouwwerkzaamheden, waaronder sloop van de bestaande bebouwing, het bouw- en woonrijp maken van het plangebied en het bouwen van de woningen vindt plaats in 2025 en 2026.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 en vanaf 2030.



Resultaat

Resultaat	Leijenburgplein, Heukelum		
Kosten (gereed)	€	956.000	22,0%
Opbrengsten (gereed)	€	759.000	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-215.000	
Eindwaarde per 31 december 2027	€	-198.000	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	-186.000	
Winstneming t/m 2023	€	-	
Winstneming in 2024	€	-	
Totaal winstneming t/m 2024	€	-	
Risicoresultaat P90	€	-240.000	
Benodigde risicoreserve	€	-54.000	

Tijdens de jaarwisseling is de gymzaal afgebrand. De gemeente is bezig met de verzekeraar over de opruimkosten.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Geen bijzondere verschillen ten opzichte van de vaststelling.

Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- De opruimkosten kunnen niet op de verzekering verhaald worden.

5.12 Centrumplan Haaften, Haaften

Projectbeschrijving

Project info	Centrumplan Haaften, Haaften
Functie(s)	Woningbouw
Totale plangebied	15.813 m²
Uitgeefbaar	7.848 m²
Project afgerond in	2027
Verkochte bouwkvavels tot 2024	-
Verkochte bouwkvavels in 2024	-
Te verkopen bouwkvavels in 2025	42 st
Te verkopen bouwkvavels na 2025	-

Het plangebied betreft de locaties Dorpshuisstraat-Honekeskamp-Nelekeskamp en de Schoolstraat. Het bestemmingsplan is in december 2024 onherroepelijk geworden. Het gaat in totaal om 42 woningen, waarvan 13 sociale huurwoningen, 11 betaalbare woningen en 18 vrije sectorwoningen. De gronden zijn in december 2024 onder voorbehoud verkocht aan Dura Vermeer, waarbij de verwachting is dat de woningen in 2027 worden opgeleverd.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kvavels: tot en met 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 en vanaf 2030.



Resultaat

Resultaat	Centrum Haaften, Haaften		
Kosten (gereed)	€	2.683.000	12,0%
Opbrengsten (gereed)	€	2.975.000	7,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-115.000	
Eindwaarde per 31 december 2027	€	293.000	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	276.000	
Winstneming t/m 2023	€	-	
Winstneming in 2024	€	-	
Totaal winstneming t/m 2024	€	-	
Risicoresultaat P90	€	118.000	
Benodigde risicoreserve	€	-	

De grondexploitatie is eind 2024 door de raad vastgesteld. Er zijn geen bijzonderheden sindsdien te melden.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Geen bijzondere verschillen.

Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- De huidige marktontwikkelingen kunnen er wel eens voor zorgen dat de ontwikkelaar het contract teruggeeft aan de gemeente en dat daardoor de afzetrisico's weer bij de gemeente liggen.

5.13 Hondsgemet-Noord, Geldermalsen

Projectbeschrijving

Project info	Hondsgemet-Noord, Geldermalsen
Type ontwikkeling	Bedrijventerrein
Totale plangebied	470.050 m ²
Uitgeefbaar	240.046 m ²
Project afgerond in	2033
Verkochte bouwkvavels tot 2024	-
Verkochte bouwkvavels in 2024	-
Te verkopen bouwkvavels in 2025	-
Te verkopen bouwkvavels na 2025	240.046 m ²

Hondsgemet-Noord is een gebied van meer dan 40 hectare gelegen tussen de Plettenburglaan en de spoorlijn Geldermalsen-Tiel. Het doel is om dit gebied te ontwikkelen tot een bedrijventerrein en bedrijfslocatie die aansluit op de uitgifte van bedrijfsterreinen op Hondsgemet-Zuid.

Ongeveer twee derde van het gebied is eigendom van de gemeente en een derde is eigendom van particulieren.

De ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt regionaal gecoördineerd en vastgelegd in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). De behoefte aan Hondsgemet-Noord is aangetoond en dus groen licht gegeven.

Tijdens de planningsfase is gebleken dat de capaciteit van de Randweg-N327 als ontsluitingsweg voor Hondsgemet-Noord onvoldoende is. Er vindt overleg plaats met de provincie over maatregelen om de capaciteit te vergroten. Hierover moeten nog nadere afspraken tussen gemeente en provincie worden gemaakt, gezien de complexiteit van het vraagstuk en de diverse stakeholders die erbij betrokken zijn.

In 2024 zal een masterplan voor het bedrijventerrein worden opgesteld. De verwachting is dat de raad hierover in de tweede helft van 2024 geïnformeerd zal worden. Aan de hand van dit masterplan zal ook een herziene financiële grondexploitatie worden gemaakt.

In bovenstaande kaart staat de indicatieve verkaveling binnen het plangebied.



Resultaat

Resultaat	Hondsgemet-Noord, Geldermalsen		
Kosten (gereed)	€	65.970.000	24,0%
Opbrengsten (gereed)	€	66.219.000	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-15.471.000	
Eindwaarde per 31 december 2033	€	249.000	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	208.000	
Winstneming t/m 2023	€	-	
Winstneming in 2024	€	-	
Totaal winstneming t/m 2024	€	-	
Risicoresultaat P90	€	-4.682.000	
Benodigde risicoreserve	€	-4.682.000	

De grondexploitatie van Hondsgemet-Noord is gebaseerd op het masterplan dat in juni 2025 in de raad komt. Het betreft niet meer een normatieve grondexploitatie, maar is gebaseerd op een plan met onderliggende onderbouwing vanuit behoefte en energie. De grondprijzen voor bedrijven (met name voor grootschalige logistiek) hebben de laatste jaren een vlucht genomen. Alleen kunnen deze grondprijzen gerealiseerd worden alleen als de ontsluiting (op de N327) en energievoorziening geregeld is.

Met de provincie is een plan gemaakt voor het herziene kruispunt van de N327 met de Plettenburglaan en De Plantage. Dit betreft een forse aanpassing die ook gevolgen heeft voor de viaducten over de A15 en de Betuweroute. De kosten voor zo'n ontsluiting zullen fors zijn. In de voorliggende grondexploitatie is daarom rekening gehouden met een bijdrage van € 40 per m² uitteefbaar. Dit komt neer op een bedrag van ruim € 9 mln.

Wat betreft de opbrengsten en het uitgiftetempo is gekozen om rekening te houden met de onderkant van de bandbreedte die in de rapportage van Buck is opgenomen. Dit is gedaan vanuit zekerheid.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- De normatieve grondexploitatie is gewijzigd ten gevolge van het nieuwe masterplan en daarmee niet meer normatief.

Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Het grootste risico is dat nog onvoldoende duidelijk is wat hier ontwikkeld gaat worden met de daar bijbehorende duidelijkheid. Dit kan zowel een kans als een risico zijn. Vooralsnog wordt het risico groter ingeschat dan de kans.
- De toerekening van de kosten voor het wijzigen van de ontsluitingsweg is nog onbekend. Dit risico is op dit moment nog niet te kwantificeren.
- De levering van energie is een vereiste om de hoge grondprijzen te kunnen realiseren danwel verkopen. Als hier geen oplossing voor komt zal de uitgifte verder vertraagd worden. De inschatting is dat dit dan pas na 2032 kan opstarten.

5.14 Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen

Projectbeschrijving

Project info	Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen
Functie(s)	Bedrijventerrein
Totale plangebied	394.276 m ²
Uitgeefbaar	281.138 m ²
Project afgerond in	2028
Verkochte bouw kavels tot 2024	276.274 m ²
Verkochte bouw kavels in 2024	-
Te verkopen bouw kavels in 2025	-
Te verkopen bouw kavels na 2025	4.864 m ²

Op 27 februari 2007 werd het bestemmingsplan Hondsgemet-Zuid door de gemeenteraad van Geldermalsen goedgekeurd. Het plan omvatte de ontwikkeling van een bedrijventerrein en de bijbehorende infrastructuur, gelegen tussen de Randweg, Plettenburglaan en de Betuweroute. Het bedrijventerrein was aanvankelijk gericht op lokale en sub regionale behoeften, waardoor het verkavelingsplan een kleinschalig karakter had. Echter, vanwege de economische crisis in 2008 werden er weinig kavels verkocht en werd er een wijziging in het bestemmingsplan doorgevoerd om de ontwikkeling van grotere kavels mogelijk te maken. Inmiddels is de markt voor bedrijfskavels verbeterd en is er belangstelling voor zowel grote als kleine kavels. Alle gronden zijn eigendom van de gemeente of ontwikkelaars. In de periode van 2018 tot 2023 zijn er diverse percelen verkocht, variërend in grootte van 1.000 m² tot 18.900 m². Er is momenteel nog één kavel die waarschijnlijk dit jaar verkocht zal worden. De invulling van de eilandkavel is nog onzeker, dit komt mede door de onduidelijk betreft de N-weg en eventuele waterbergingsopgave.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 en vanaf 2030.



Resultaat

Resultaat	Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen		
Kosten (gereed)	€	35.767.000	95,0%
Opbrengsten (gereed)	€	36.140.000	98,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	1.546.000	
Eindwaarde per 31 december 2028	€	373.000	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	345.000	
Winstneming t/m 2023	€	4.264.000	
Winstneming in 2024	€	17.000	
Totaal winstneming t/m 2024	€	4.281.000	
Risicoresultaat P90	€	-355.000	
Benodigde risicoreserve	€	-355.000	

De locatie is bijna geheel uitgegeven. De enige verkoop is nog de zogenaamde eilandkavel. De uitgifte van deze kavel is naar achteren geschoven ten gevolge van allerlei zaken op het gebied van waterberging voor de N327 en Hondsgemet Zuid. Een van de onzekerheden heeft ervoor gezorgd dat de eilandkavel circa 4.200 m² kleiner moet worden om voldoende waterberging voor Hondsgemet-Zuid binnen het eigen plangebied te realiseren. De vraag is nu hoelang nog te wachten met de uitgifte van de kavel. Wachten tot alle ontwikkelingen rondom N327 bekend zijn of nu al verkopen en de eventuele waterberging voor de N327 op te lossen in Hondsgemet-Noord. Hier zit nog wel een risico, waardoor er dit jaar wel een risicoreserve nodig is voor dit plan.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 5.2, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Geen bijzondere verschillen.

Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Een kans is om de waterberging binnen het plangebied Hondsgemet-Noord op te lossen. Daarmee kan de eilandkavel wel in zijn huidige vorm worden uitgegeven.
- De eilandkavel is een unieke plek en levert een uniek gebouw op.

6 Gemeentelijke initiatieven

6.1 Beesd-Noord, Beesd

Projectbeschrijving

Project info	Beesd-Noord, Beesd
Functie(s)	Woningbouw en bedrijven
Type ontwikkeling	MVA
Fase	Definitiefase
Start uitgifte	2027
Programma	Eerste fase circa 350 woningen

Er wordt al een enige tijd gewerkt aan de voorbereidingen van woningbouw op de locatie Beesd Noord in Beesd. Dit is het gebied tussen de Schuttersweg, Parkweg en Dr. A. Kuijpersweg (zie kaartje). Na de gemeentelijke herindeling is geprobeerd de marktpartijen tot planvorming te laten overgaan. In 2021 is besloten om als gemeente de regie te nemen en de nodige voorbereidingen te treffen. Zo is bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit voor dit gebied genomen, zijn de kwaliteiten en beleidswensen geïnventariseerd en zijn de eerste vingeroefeningen gedaan om grip te krijgen op de capaciteit van het gebied. Tevens worden gesprekken gevoerd met de grondeigenaren/ontwikkelaars en is een ontwikkelstrategie opgesteld. In 2024 is er een intentieovereenkomst gesloten.



6.2 Flexwoningen Tricht

Projectbeschrijving

Project info	Flexwoningen, Tricht
Functie(s)	Woningbouw
Type ontwikkeling	MVA
Fase	Ontwikkelfase
Start uitgifte	2027
Programma	21 sociale huurwoningen

Wegens de druk op de woningmarkt is er in 2021 gezamenlijk, met de woningcorporaties Kleurrijk Wonen en De Kernen, naar de mogelijkheden gekeken voor flexwoningen. In Tricht is een geschikte locatie gevonden. In 2022 is deze locatie formeel aangewezen en zijn subsidies toegekend voor de ontwikkeling. Een RHA-subsidie vanuit het Rijk van € 250.000 die voor 50% is toegewezen aan locatie Tricht en een bedrag van € 60.000 voor planontwikkelingskosten vanuit de provincie.

KleurrijkWonen heeft een principeverzoek ingediend voor permanente woningbouw in plaats van flexwoningen. Het college heeft hier in 2023 besloten hiermee in te stemmen. Voor het gebied Tricht Noord (begrensd door Hoogeinde, Hooglandscheweg en Meersteeg) wordt de ontwikkeling naar woningbouw onderzocht. Hiervoor wordt een stedenbouwkundige visie opgesteld, waar de ontwikkeling van KleurrijkWonen onderdeel van uitmaakt. De grond voor de modulaire woningen wordt verkocht aan KleurrijkWonen, op basis van de prestatieafspraken.



6.3 Flexwoningen Opijnen

Projectbeschrijving

Project info	Flexwoningen, Opijnen
Functie(s)	Woningbouw
Type ontwikkeling	MVA
Fase	Ontwikkelfase
Start uitgifte	Onbekend
Programma	22 flexwoningen

Wegens de druk op de woningmarkt is er in 2021 gezamenlijk, met de woningcorporaties Kleurrijk Wonen en De Kernen, naar de mogelijkheden gekeken voor zgn. flexwoningen. In Opijnen is een geschikte locatie gevonden. In 2022 is deze locatie formeel aangewezen en zijn subsidies toegekend voor de ontwikkeling. Een RHA-subsidie vanuit het Rijk van € 250.000 die voor 50% is toegewezen aan locatie Opijnen en een bedrag van € 60.000 voor planontwikkelingskosten vanuit de provincie.

Omdat De Kernen mondeling heeft aangegeven geen heil meer te zien in de realisatie van flexwoningen op deze locatie, wordt dit verzoek niet verder in behandeling genomen. De mededeling van De Kernen moet nog schriftelijk worden bevestigd en aan het college worden voorgelegd.



6.4 Groeneweg 19, Buurmalsen

Projectbeschrijving

Project info	Groeneweg 19, Buurmalsen
Voormalige functie(s)	Basisschool
Nieuwe functie(s)	Woningbouw
Type ontwikkeling	Verkoop bestaand vastgoed
Fase	Haalbaarheidsfase
Programma	10 tot 15 woningen
Verkoop aan	CPO

Het voormalige schoolgebouw in Buurmalsen is niet meer in gebruik. Daarom is besloten om op deze locatie woningen te realiseren in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Via een prijsvraag is de keuze gevallen op een hergebruik van het schoolgebouw in combinatie met kleinschalige nieuwbouw. Er wordt gedacht aan 10 tot maximaal 15 woningen. Afgelopen jaar is er een taxatie uitgevoerd en zijn de eerste gesprekken gevoerd ten behoeve van de intentieovereenkomst. Dit heeft niet geleid tot een vervolg, waardoor er nu naar nieuwe initiatiefnemers wordt gezocht.



6.5 Bijdendijkstraat 1, Asperen

Projectbeschrijving

Project info	Bijdendijkstraat 1, Asperen
Voormalige functie(s)	Basisschool
Nieuwe functie(s)	Woningbouw
Type ontwikkeling	Verkoop bestaand vastgoed
Fase	Haalbaarheidsfase
Verkoop aan	onbekend

In 2022 wordt de herontwikkeling van de voormalige basisschool opgepakt. Kaders voor deze ontwikkeling moeten nog worden opgesteld. Eind 2022 is besloten om tijdelijke huisvesting voor Oekraïners te realiseren in de voormalige basisschool. Het is niet duidelijk wat dit voor gevolg heeft voor de voortgang van het ontwikkelproces. Tot heden is onbekend of dit project doorgang gaat vinden. Wel wordt er doorgegaan met de planvorming.



7 Faciliterende projecten

7.1 Klingelenberg, Tuil

Projectbeschrijving

Project info	Klingelenberg, Tuil
Functie(s)	Woningbouw
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Ontwikkel
Start uitgifte	2025
Programma	3e fase circa 60 woningen
Initiatiefnemer	Ontwikkelaars

Met ontwikkelaars is in 2007 een koop/ontwikkelovereenkomst gesloten. De eerste twee fases zijn al gerealiseerd. Er zijn twee uitwerkingsplannen eind 2023 ter inzage gelegd: voor het realiseren van 22 woningen (1) en voor het realiseren van 16 appartementen (2). In 2024 zijn deze uitwerkingsplannen door het college vastgesteld. Voor de ontwikkeling van de 16 appartementen is het kostenverhaal geregeld, omdat deze appartementen door een andere ontwikkelaar worden ontwikkeld. De ontwikkelaars gaan nu over tot indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. De stikstofproblematiek kan hierbij voor vertraging zorgen.

Voor de afronden van Klingelenberg aan de zuidzijde is in 2023 een principeverzoek ingediend voor het realiseren van 22 woningen (3). Dit principeverzoek wordt in 2025 in behandeling genomen, nu de ontwikkeling van Klingelenberg aan de oostzijde door het vaststellen van de uitwerkingsplannen is afgerond.



7.2 Lingewaarden, Geldermalsen

Projectbeschrijving

Project info	Lingewaarden, Geldermalsen
Functie(s)	Woningbouw
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Ontwikkelfase
Start uitgifte	Onbekend
Programma	Fase 1: 51 woningen Fase 2: 66 woningen
Initiatiefnemer	Ontwikkelaar

De ontwikkelaar is al een hele tijd geleden gestart met fase 1. In fase 1 moeten nog 51 woningen gerealiseerd worden. Voor de bouw van het merendeel van deze woningen is al een omgevingsvergunning verleend. Het is niet duidelijk wanneer de ontwikkelaar de woningen in de verkoop zet danwel start met de bouw. Na fase 1 kan de ontwikkelaar in de tweede fase nog eens circa 66 woningen realiseren.

7.3 Lingedonk, Geldermalsen

Projectbeschrijving

Project info	Lingedonk, Geldermalsen
Functie(s)	Woningbouw, maatschappelijk
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Realisatie
Start uitgifte	2024/2025
Programma	Laatste deel programma
Initiatiefnemer	Ontwikkelaar

Het plan Lingedonk nadert zijn einde. Alle woningbouw is inmiddels in gebruik genomen. Het laatste deel wordt in de eerste helft van 2025 woonrijp gemaakt. Daarmee is dit plan afgerond.

7.4 De Vergt, Waardenburg

Projectbeschrijving

Project info	De Vergt, Waardenburg
Functie(s)	Woningbouw
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Haalbaarheidsfase
Start uitgifte	Onbekend
Programma	Onbekend
Initiatiefnemer	Ontwikkelaar

Het betreft een ontwikkeling achter de supermarkt in Waardenburg. Tijdens de haalbaarheidsfase loopt de initiatiefnemer tegen diverse problemen op het gebied van planologische hinder. Hier moeten eerst oplossingen voor worden gevonden om te kijken hoe dit project doorgang kan vinden.

7.5 Heuffterrein, Vuren

Projectbeschrijving

Project info	Heuffterrein, Vuren
Functie(s)	Woningbouw
Type ontwikkeling	Facilitair
Fase	Ontwikkelfase
Start uitgifte	2028
Programma	16 woningen

Met initiatiefnemer en eigenaar van de voormalige steenfabriek is maart 2024 een anterieure overeenkomst gesloten. Het project omvat de realisatie van 12 dijkwoningen in het nieuw aan te leggen dijklichaam en 4 uiterwaardwoningen aan de zuidoostzijde van de voormalige steenfabriek. Daarnaast worden de uiterwaarden herontwikkeld met een kwalitatieve impuls voor de natuurontwikkeling naar Gelders Natuur Netwerk normen en wordt het Heuffterrein toegankelijk als uitloopgebied voor de inwoners met recreatief medegebruik van het natuurterrein. Aan de raad is in 2024 het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd. Start bouw woningen is gepland 2028. Dit kan pas nadat de werkzaamheden aan de dijk gereed zijn.

7.6 Julianaplantsoen, Waardenburg

Projectbeschrijving

Project info	Julianaplantsoen, Waardenburg
Functie(s)	Woningbouw, maatschappelijk
Type ontwikkeling	Facilitair
Fase	Realisatiefase
Start uitgifte	2024/2025
Programma	32 woningen

Het principeverzoek van woningbouwcorporatie De Kernen betreft een herontwikkeling van het gebied. In het plangebied worden 29 grondgebonden woningen gesloopt. Het woonprogramma bestaat uit 22 grondgebonden sociale huurwoningen, 8 gestapelde huurwoningen en een twee-onder-een-kapper. Het bestemmingsplan is in 2023 door de gemeenteraad vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de 30 woningen door de Kernen is verleend. Bouw van de woningen is gestart en de woningen zijn deels opgeleverd. De bouw van de tweede fase van het plan is gestart.

7.7 Fruitvillage, Geldermalsen

Projectbeschrijving

Project info	Fruitvillage, Geldermalsen
Voormalige functie(s)	Proeftuinen
Nieuwe functie(s)	Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten
Type ontwikkeling	Facilitair met verkoop grondpositie
Fase	Ontwikkelfase
Programma	Circa 350 opvangplekken (ca. 185 woonruimten) + voorzieningen
Verkoop aan	Ontwikkelaar

Als onderdeel van de huidige Fruit Tech Campus is er een ontwikkeling voorgenomen voor de realisatie van tijdelijke verblijfsruimten en voorzieningen voor arbeidsmigranten en andere spoedzoekers. Een lokale ontwikkelaar is in gesprek met de gemeente om dit project te realiseren. Daartoe zal de ontwikkelaar de grond kopen van de gemeente. De arbeidsmigranten werken binnen de gemeente West Betuwe, waaronder de dichtbijgelegen Fruitveiling.

Het Rijk heeft een zogenaamde RHA-subsidie van circa € 1,3 miljoen toegezegd om dit te realiseren. Belangrijk item is hoe deze subsidie verstrekt kan worden zonder staatssteun te plegen.



7.8 Deil-West, Deil

Projectbeschrijving

Project info	Deil-West, Deil
Functie(s)	Woningbouw
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Initiatieffase
Start uitgifte	Onbekend
Programma	Ca. 330 woningen, waarvan 35% sociaal
Initiatiefnemer	Ontwikkelaar

In de periode 2022-2023 heeft de gemeente in samenspraak met de bewoners van Deil een kansenkaart voor woningbouw opgesteld. Op basis van de verkregen inzichten heeft het college de locaties afgewogen en besloten dat de locaties gelegen in het westen van Deil (aan beide zijden van de Mr. W.M. Kolffstraat) tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

Betreffende gronden zijn in bezit van private partijen. Zij willen de gronden graag ontwikkelen voor woningbouw. De gemeente heeft een faciliterende rol in het project. Als onderdeel van de initiatieffase van de gebiedsontwikkeling wil de gemeente een intentieovereenkomst sluiten met de ontwikkelaar. Voorafgaand wordt de gemeenteraad gevraagd (raadsvergadering 27 mei 2025) bij de ontwikkelomstandigheden passende ruimtelijke ontwikkelkaders vast te stellen. Met de kaders geeft de gemeenteraad op hoofdlijnen richting aan de planuitwerking.

Na vaststelling van het Ruimtelijk ontwikkelkader door de gemeenteraad, kan het college met de ontwikkelaar de intentieovereenkomst aangaan, naar verwachting voor de zomervakantie 2025. Na ondertekening van de intentieovereenkomst gaat de planuitwerking van start.

7.9 De Wauer, Hellouw

Projectbeschrijving

Project info	Hellouw Oost - De Wauer
Functie(s)	Woningbouw
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Haalbaarheidsfase
Start uitgifte	Onbekend
Programma	ca 90 woningen waarvan 30% sociaal
Initiatiefnemer	Ontwikkelaar

In het tweede kwartaal van 2023 is besloten principemedewerking te verlenen om voor het gebied Hellouw Oost een plan voor woningbouw te ontwikkelen. Destijds is meegegeven dat het plan 20 woningen tot 2030 bevat en 20 woningen na 2030 met de verdeling van 30% sociale huur, 35% betaalbare koop en 35% duur. In een omgevingsdialoog met de bewoners heeft de ontwikkelaar een schetsplan voorgelegd waarbij goed geluisterd is en rekening gehouden met de wensen van de bewoners van Hellouw. Dit heeft geleid tot een collegebesluit van 15 oktober 2024 waarbij het aantal is aangepast tot ca 90 woningen en de fasering van ca 45 woningen tot 2030 en 45 woningen na 2030.

7.10 Huizenkamplaan, Beesd

Projectbeschrijving

Project info	Huizenkamplaan, Beesd
Functie(s)	Woningbouw
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Haalbaarheidsfase
Start uitgifte	Onbekend
Programma	ca 23 woningen waarvan 30% sociaal/goedkoop
Initiatiefnemer	Ontwikkelaar

De initiatiefnemer heeft het voornemen om woningen te realiseren ter hoogte van de Huizenkamplaan, perceel langs de begraafplaats. Het college heeft oktober 2022 besloten in principe hieraan medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van 25 tot maximaal 30 woningen in een parkachtige setting. Momenteel vinden de gesprekken plaats over het kostenverhaal en de anterieure overeenkomst.

7.11 DJ Van Wijkstraat, Geldermalsen

Projectbeschrijving

Project info	DJ van Wijkstraat 9-11, Geldermalsen
Functie(s)	Woningbouw
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Ontwikkelfase
Start uitgifte	Onbekend
Programma	48 huurappartementen
Initiatiefnemer	Ontwikkelaar

In het voorjaar 2024 is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten. Het project houdt in dat op eigen percelen aan de D.J. van Wijkstraat 9-11 te Geldermalsen voor eigen rekening en risico een voormalig autobedrijf en tankstation wordt gesaneerd en herontwikkeld naar een woonlocatie van 48 huurappartementen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk waardoor de realisatie kan worden gestart.

8 Bijlage

8.1 Nadere toelichting risicomanagement

Een goede financiële beheersing van ruimtelijke ontwikkelingen kan niet zonder professioneel risicomanagement. Signalering en beheersing van risico's voorkomt vertragingen, onverwachte gebeurtenissen en budgetoverschrijdingen. De veranderde marktomstandigheden benadrukken nog eens extra het belang van risicomanagement voor het welslagen van het project binnen de vastgestelde financiële kaders, maar ook voor het financieel (gezond) functioneren van de Grondexploitatie. Risicomanagement maakt in toenemende mate een belangrijk onderdeel uit van projecten en programma's in de gebiedsontwikkeling.

Onder risicomanagement verstaan wij de wijze waarop de risicoanalyse in projecten is georganiseerd en de wijze waarop sturing wordt gegeven aan het beheersen van de (belangrijkste) risico's. Goed uitgevoerd risicomanagement maakt het mogelijk om voorafgaand aan de start van het project in gezamenlijkheid te 'simuleren' en te inventariseren welke gebeurtenissen kunnen optreden waardoor het beoogde eindresultaat in gevaar komt. Inzicht in het projectverloop en de risico's per projectfase maken het mogelijk om bewuste afwegingen en keuzen te maken en tegenvallers 'achteraf' te voorkomen.

Om risicomanagement goed te laten werken, is een stevige verankering in de organisatie nodig. Deze verankering vindt plaats binnen het project, maar ook op het totaalniveau van de Grondexploitatie. De verantwoordelijkheid van risicomanagement is belegd bij mensen binnen het project of de organisatie. Hierbij nemen de projectleider en de planeconoom sleutelposities in. De projectleider heeft een coördinerende en sturende rol bij het uitvoeren van risicomanagement in het desbetreffende project. Als het gaat om de (financiële) risicoanalyse bij grondexploitaties is de planeconoom leidend. Hij is primair verantwoordelijk voor het leveren van goede (financiële) risicoanalyses bij projecten en het aangeven van de benodigde risicoreserve voor het individuele project of het totaal aan projecten binnen een gemeente.

Bewustwording en analyse van risico's en de implementatie van risicobeheersing moeten een prominente plaats innemen bij het projectmatig werken. Hierdoor kunnen in elke fase weloverwogen beslissingen worden genomen met in achtneming van het bijbehorende, samengestelde risicoprofiel. Risicomanagement is ook een repeterend proces wat gedurende een project, enigszins afhankelijk van het soort project (omvang, doorlooptijd, complexiteit etc.), regelmatig wordt doorlopen.



8.2 Begrippenlijst

- **Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV):** voor de opzet en inhoud van de begroting en jaarrekening gelden wettelijke eisen die zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Uitgangspunt van het BBV is dat de begroting en jaarstukken allereerst voldoen aan de informatiebehoefte van de gemeenteraad.
- **Boekwaarde:** de som van de investeringen en opbrengsten op 1 januari van een bepaald jaar, zoals deze in de administratie is vastgelegd.
- **Bouwrijp maken:** de grond geschikt maken voor uitgifte om gebouwen te kunnen realiseren door allereerst te slopen en op te ruimen van gebouwen, bomen, afrasteringen enzovoorts en vervolgens door het uitvoeren van grondwerk (bijvoorbeeld ophogen, egaliseren en andere).
- **Civieltechnische werken (bouw- en woonrijp maken):** werkzaamheden die ertoe leiden, dat er sprake is van grond die ondergronds en bovengronds obstakelvrij is en van te bebouwen gronden die op een goede wijze zijn ontsloten en kunnen functioneren. Hierbij moet worden gedacht aan de aanleg van wegen, riolering, groenvoorzieningen en waterpartijen, met alles wat daar - in het openbaar gebied - bij hoort.
- **Netto Contante Waarde (NCW):** de waarde van toekomstige kasstromen, die zijn uitgedrukt in de geldwaarden van nu, met behulp van een rentefactor.
- **Eindwaarde:** de waarde van kasstromen, die zijn uitgedrukt, per einddatum van het project.
- **Grondexploitatie:** het proces van de productie en daarmee ook van de prijsvorming van bouw- en woonrijpe grond en het zorgdragen voor de bouwrijpe grond, dat deze op het juiste tijdstip op de markt wordt gebracht (2).
- **Indexering:** periodische aanpassing van prijzen.
- **Meerjaren Prognose grondexploitaties (MPG):** het MPG is een inventarisatie en prognose van de resultaten van de lopende grondexploitaties. Het doel hiervan is het geïntegreerd inzichtelijk maken van de financiën, planning, programma's en de mogelijke risico's van de lopende grondexploitaties.
- **Percentage Of Completion (POC):** winstneming naar rato van de verrichte prestaties, kosten en opbrengsten, bij de uitvoering van het project
- **Prijspeil:** kosten zijn gekoppeld aan een prijspeil, dat aangeeft, op welk tijdstip een kosten- of opbrengstenpost van toepassing is. Om prijzen uit verschillende jaren onderling te vergelijken, corrigeren we de gevonden bedragen met een indexwaarde, die een relatieve stijging of daling aangeeft (inflatie).

- **Residuele grondwaarde:** de grondwaarde die gezien wordt als het residu dat overblijft, nadat van de marktprijs van de woningen, de bouwkosten van die woningen zijn afgetrokken. Het is de maximale prijs die voor de grond betaald kan worden.
- **Risicoanalyse:** het biedt de mogelijkheid om risico's te kwantificeren en posten met de grootste risicobijdrage op te sporen. Dit resulteert in uitspraken over de kansverdeling van het resultaat of de aanbeveling om voor een bepaalde post tot risicobeheersmaatregelen over te gaan.
- **Risicoreserve:** het geld dat opzij wordt gezet om kosten van verwachte risico's mee op te vangen.
- **Tussentijdse winstneming:** winstneming voordat de exploitatie wordt afgesloten. Dit kan alleen als de exploitatie dit toelaat. Dit houdt in, dat op momenten, waarbij met zekerheid kan worden gezegd, dat de genomen winst, geen gevaar oplevert voor de betreffende exploitatieberekening. Dit moet plaatsvinden via de POC-methode.
- **Woonrijp maken:** het woonrijp maken omvat alle activiteiten die nodig zijn om een bruikbaar maaiveld (openbare ruimte) te realiseren.