

**Raadsvoorstel**

Vergaderdatum	22 september 2026	Registratienummer	0823356229
		Zaaknummer	082382061
Datum Presidium	1 september 2026		
Datum B&W Besluit	25 augustus 2026		

Onderwerp

Actualisatie lopende grondexploitaties (GREX) 2025

Voorstel

1. Onder geheimhouding kennis te nemen van bijlage 1, op grond van artikel 87 jo. artikel 88, tweede lid, van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onder b en i, van de Woo, en de geheimhouding op te heffen 1 jaar na afsluiting van de grondexploitatie.
2. Onder geheimhouding kennis te nemen van bijlage 2, op grond van artikel 87 jo. artikel 88, tweede lid, van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onder b en i, van de Woo, en de geheimhouding op te heffen 1 jaar na afsluiting van de grondexploitatie.
3. Onder geheimhouding kennis te nemen van bijlage 3, op grond van artikel 87 jo. artikel 88, tweede lid, van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onder b en i, van de Woo, en de geheimhouding op te heffen 1 jaar na afsluiting van de grondexploitatie.
4. De lopende grondexploitaties te actualiseren en als volgt af te sluiten:
 - 4.1 De actualisatie van grondexploitatie De Kemmer op basis van eindwaarde vast te stellen op € 414.000,- en positief af te sluiten per 31-12-2034. (bijlage 1)
 - 4.2 De actualisatie van grondexploitatie Veld 7 Moorland op basis van eindwaarde vast te stellen op € 564.000,- en positief af te sluiten per 31-12-2027. (bijlage 2)
 - 4.3 De actualisatie van grondexploitatie Ekerschot Noord CPO op basis van eindwaarde vast te stellen op € 123.000,- en negatief af te sluiten per 31-12-2026. (bijlage 3)

Aanleiding

Eenmaal per jaar worden alle lopende grondexploitaties geactualiseerd. Dit is afgesproken met de gemeenteraad in 2016.

Hiermee maken we inzichtelijk hoe de nieuwbouwprojecten er (financieel) voorstaan.

Dit voorstel heeft betrekking op de actualisatie van deze lopende grondexploitaties naar de peildatum 31 december 2025. Daarbij ontbreekt De Scheper 2B, aangezien deze grondexploitatie recent geopend is in december 2025 en toen is voorzien van een actuele exploitatieopzet.



De lopende grondexploitaties zijn:

1. De Kemmer
2. Veld 7 Moorland
3. Ekerschot Noord CPO

Argumenten

1. De in bijlage 1 opgenomen informatie bevat financiële, bedrijfseconomische en onderhandelingsgevoelige gegevens.

Openbaarmaking van deze informatie kan de economische en financiële belangen van de gemeente en betrokkenen derden schaden, onder meer doordat inzicht ontstaat in financiële uitgangspunten, taxaties, kostenramingen, opbrengstverwachtingen en strategische afwegingen. Ook kan dit de onderhandelingspositie van de gemeente bij grondtransacties en contractuele afspraken nadelig beïnvloeden.

Geheimhouding is daarom noodzakelijk op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder b en i, van de Woo. De bijlage wordt op grond van artikel 88 van de Gemeentewet onder geheimhouding aan de raad verstrekt. Zodra geheime informatie aan de raad is verstrekt, is enkel de raad bevoegd tot opheffing van die geheimhoudingsverplichting. De raad moet daarom worden voorgesteld de geheimhouding uiterlijk 1 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie op te heffen, omdat de te beschermen financiële en onderhandelingsgevoelige belangen dan naar verwachting zijn vervallen.

2. De in bijlage 2 opgenomen informatie bevat financiële, bedrijfseconomische en onderhandelingsgevoelige gegevens.

Openbaarmaking van deze informatie kan de economische en financiële belangen van de gemeente en betrokkenen derden schaden, onder meer doordat inzicht ontstaat in financiële uitgangspunten, taxaties, kostenramingen, opbrengstverwachtingen en strategische afwegingen. Ook kan dit de onderhandelingspositie van de gemeente bij grondtransacties en contractuele afspraken nadelig beïnvloeden.

Geheimhouding is daarom noodzakelijk op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder b en i, van de Woo. De bijlage wordt op grond van artikel 88 van de Gemeentewet onder geheimhouding aan de raad verstrekt. Zodra geheime informatie aan de raad is verstrekt, is enkel de raad bevoegd tot opheffing van die geheimhoudingsverplichting. De raad moet daarom worden voorgesteld de geheimhouding uiterlijk 1 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie op te heffen, omdat de te beschermen financiële en onderhandelingsgevoelige belangen dan naar verwachting zijn vervallen.

3. De in bijlage 3 opgenomen informatie bevat financiële, bedrijfseconomische en onderhandelingsgevoelige gegevens.

Openbaarmaking van deze informatie kan de economische en financiële belangen van de gemeente en betrokkenen derden schaden, onder meer doordat inzicht ontstaat in financiële uitgangspunten, taxaties,



kostenramingen, opbrengstverwachtingen en strategische afwegingen. Ook kan dit de onderhandelingspositie van de gemeente bij grondtransacties en contractuele afspraken nadelig beïnvloeden.

Geheimhouding is daarom noodzakelijk op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder b en i, van de Woo. De bijlage wordt op grond van artikel 88 van de Gemeentewet onder geheimhouding aan de raad verstrekt. Zodra geheime informatie aan de raad is verstrekt, is enkel de raad bevoegd tot opheffing van die geheimhoudingsverplichting. De raad moet daarom worden voorgesteld de geheimhouding uiterlijk 1 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie op te heffen, omdat de te beschermen financiële en onderhandelingsgevoelige belangen dan naar verwachting zijn vervallen.

4.1 Door een einddatum en bedrag van betreffende exploitaties te noemen is duidelijk waartoe de raad besluit.

Zeker gezien de grote financiële belangen is de raad het bevoegde orgaan om te besluiten over wijzigingen in de grondexploitaties. Om geen enkel misverstand te laten ontstaan waarover de raad nu een besluit neemt is voor de drie plangebieden expliciet het te verwachten resultaat op eindwaarde in het raadsbesluit genoemd.

4.2. De cijfermatige aanpassingen houden nauw verband met ontwikkelingen binnen de plangebieden.

Op grond van informatie van de projectleiders en planeconomen zijn nieuwe berekeningen gemaakt. De verschillen tussen die berekeningen en de voorafgaande actualisaties zijn verderop in dit voorstel onder het onderdeel "financieel" in beeld gebracht met daarbij een korte toelichting per project.

4.3 Wijziging van budgetten is uitsluitend mogelijk in de huidige begroting / meerjarenbegroting.

Op grond van het budgetrecht van de raad is aanpassing van begrotingsposten uitsluitend mogelijk in het begrotingsjaar zelf en de daarop volgende jaren passend binnen de meerjarenbegroting. De raad is met uitsluiting van ieder ander bestuursorgaan bevoegd om de begroting te wijzigen.

Risico's

De actualisaties worden jaarlijks opgesteld op basis van verwachte te maken kosten en te realiseren opbrengsten naar de inzichten van dat moment.

Bij het opstellen is getracht om een zo reëel mogelijk beeld te geven. De programmering is gebaseerd op eerder vastgestelde grondexploitaties en inschattingen van de markt. Dit is een indicatie van de potentiële vraag. Er kunnen verschillende redenen zijn waardoor de werkelijke investeringen, opbrengsten en vraag naar bouwgrond in meer of mindere mate aansluit bij de geactualiseerde grondexploitaties.

Kosten en dekking

Uitgangspunt bij een grondexploitatie is dat alle kosten minimaal gedekt worden uit opbrengsten. Verkoop van gronden is daarvan veruit het belangrijkste. Als zich de situatie voordoet dat een



verlies wordt verwacht dient ten laste van de reserve grondexploitatie/ruimtelijke ontwikkelingen een voorziening te worden gevormd.

Dit is gebeurd in 2025 bij CPO Ekerschot Noord voor € 123.000,-.

Verliesvoorziening	Saldo 01-01-2025	Saldo 31-12-2025
Ekerschot Noord CPO	142	123
Verliesvoorziening	142	123

Pas als een plangebied wordt afgesloten wordt het eindresultaat toegevoegd aan de reserve grondexploitatie/ruimtelijke ontwikkelingen. Wel moet jaarlijks worden berekend of een tussentijdse winstuitkering mogelijk is, op basis van de stand van het project en de ontvangen opbrengsten van grondverkoop.

Tabel 1 geeft inzicht in de lopende complexen. We gaan daarbij uit van de boekwaarde per 31 december 2024 (op basis van cijfers vastgestelde jaarrekening) en rekenen vervolgens de uitgaven en inkomsten in 2025 (op basis van de vastgestelde jaarrekening) en daarnaast de begrote uitgaven en inkomsten 2026 door naar een te verwachten boekwaarde per 31 december 2026.

Tabel 1. Verloop boekwaarde inclusief prognose (bedragen x € 1.000)								
Complex	Saldo 31-12-24	Uitgaven 2025	Inkomsten 2025	Saldo 31-12-25	Uitgaven 2026	Inkomsten 2026	Saldo 31-12-26	Afsluiting complex
Ehvdijk/Kemmer	€ 3.859	€ 1.075	€ -	€ 4.934	€ 4.102	€	€ 9.036	31-12-34
Veld 7 Moorland	€ -2.020	€ 503	€ 1.062	€ -2.579	€ 2.060	€	€ - 519	31-12-27
Ekerschot Noord CPO	€ 44	€ 25		€ 68	€ 55	€	€ 123	31-12-26
Woningbouw	€ 1.882	€ 1.604	€ 1.062	€ 2.424	€ 6.217	€	€ 8.641	
De Scheper 2B	€ 42	€ 63	€ -	€ 105	€ 635		€ 740	31-12-31
Bedrijventerreinen	€ 42	€ 63	€ -	€ 105	€ 635	€	€ 740	
TOTAAL GREX	€ 1.924	€ 1.667	€ 1.062	€ 2.529	€ 6.852	€	€ 9.381	

Bij 'Veld 7 Moorland' hanteert de gemeente Oirschot een actief grondbeleid. In 2025 zijn de laatste gronden geleverd aan het CPO. De 18 eengezinswoningen van woningcorporatie 'thuis zijn opgeleverd en ook de 13 projectmatige nieuwbouwkooptoningen van Jansen Bouwontwikkeling. De zelfbouwers zitten in verschillende stadia van bouw, maar gaan alle zeer voortvarend.. De openbare gronden worden niet geleverd. Deze gronden blijven in eigendom van de gemeente Oirschot.



Bij 'Ehvdijk/Kemmer' zijn er stappen gezet om van een gebiedsvisie naar een ontwikkelkader te komen. Dit is gedaan samen met de samenwerkingspartij Heijmans en woningcorporaties. Met alle partijen zijn intentieovereenkomsten gesloten.

Bij 'Ekerschot Noord CPO' is er door het CPO collectief gebouwd en is er een start gemaakt met het woonrijp maken van het gebied. De verwachte eindwaarde is iets minder negatief geworden, waardoor de voorziening kon worden verlaagd bij de jaarrekening 2025.

Bij 'De Scheper 2B' is het ontwerp-omgevingsplan op 24 december 2025 ter inzage gelegd. Dit zal naar verwachting 2^e helft 2026 ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Bij de actualisatie per 31 december 2026 loopt ook De Scheper 2B mee in de reguliere actualisaties.

Tabel 2 geeft inzicht in de verwachte resultaten als de complexen worden afgesloten.

Tabel 2. Prognose resultaten grondexploitatie (bedragen x € 1.000)				
Complex	Prognose resultaat	Positief Negatief	Afsluiting complex	Afwikkeling
Ehvdijk/Kemmer	€ 414	Positief	31-12-34	Reserve GREX/RO
Veld 7 Moorland	€ 564	Positief	31-12-27	Reserve GREX/RO
Ekerschot Noord CPO	€ 123	Negatief	31-12-26	Reserve GREX/RO
Woningbouw	€ 855			
De Scheper 2B	€ 3.059	Positief	31-12-31	Reserve GREX/RO
Bedrijventerreinen	€ 3.059			
TOTAAL GREX	€ 3.914	Positief		

Het resultaat in tabel 2 is afgeleid van de berekeningen die ten grondslag liggen aan het raadsbesluit van 18 juni 2024 voor 'Veld 7 Moorland', het raadsbesluit van 2 april 2024 voor 'Eindhovensedijk de Kemmer', het raadsbesluit van 28 maart 2023 voor 'Ekerschot Noord CPO' en het raadsbesluit van 2 december 2025 voor De Scheper 2B. De volgende uitgangspunten gelden als basis voor het opstellen van de berekeningen:

- Informatie van de projectleiders Wonen;
- Gegevens over loon- en prijsontwikkelingen in de weg- en waterbouw;
- Planningen ten aanzien van de uitvoering van bouw- en woonrijp maken van plangebieden.

Tot 2016 was het gebruikelijk dat een gerealiseerde winst pas werd ingeboekt bij het afsluiten van het complex. Tussentijdse winstneming kwam alleen voor als er geen of slechts beperkte risico's waren. Uitgangspunt was dat (nagenoeg) alle gronden verkocht moesten zijn. Ook moest het totaal van de op dat moment nog te betalen kosten opgevangen kunnen worden uit de boekwaarde van de grond. Dit alles vanuit het oogpunt van risicomijding.



Vanaf 2016 zijn de voorschriften gewijzigd. Voortaan moet jaarlijks beoordeeld worden in welke mate tussentijds winstneming mogelijk is. In 2025 hebben wij geen tussentijdse winst genomen. De financiële gevolgen van de actualisaties per 31 december 2025 is al verwerkt in de jaarrekening 2025.

Beoordeling Wet arhi – preventief toezicht

Dit voorstel valt niet onder de Wet arhi.

Vervolg

De projectleiders zijn belast met de uitvoering van deze grondexploitaties, waarbij de exploitatieberekeningen die nu voorliggen leidend zijn.

Bijlagen

Bijlage 1 t/m 3 liggen vertrouwelijk ter inzage bij de griffie:

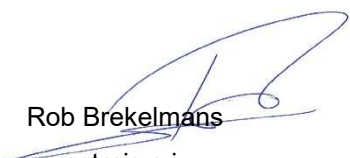
Bijlage 1: GREX De Kemmer (GEHEIM)

Bijlage 2: GREX Veld 7 Moorland (GEHEIM)

Bijlage 3: GREX Ekerschot Noord CPO (GEHEIM)

Oirschot, 25 augustus 2026

burgemeester en wethouders,



Rob Brekelmans
secretaris a.i.



Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester