



25.I001271

Raadsvoorstel

Vergaderdatum:	23 september 2025	Registratienummer:	25.I001271
Datum Presidium:	2 september 2025		
Datum B&W Besluit:	26 augustus 2025		

Onderwerp

Actualisatie lopende grondexploitaties (GREX) 2024.

Voorstel

1. De lopende grondexploitaties vast te stellen en af te sluiten:
 - 1.1 De actualisatie van grondexploitatie CPO Ekerschot-Noord op basis van eindwaarde vast te stellen op -€ 115.098,- en af te sluiten per 31-12-2026.
 - 1.2 De actualisatie van grondexploitatie De Kemmer op basis van eindwaarde vast te stellen op € 2.503.293,- en af te sluiten per 31-12-2034.
 - 1.3 De actualisatie van grondexploitatie Veld 7 Moorland op basis van eindwaarde vast te stellen op € 587.334,- en af te sluiten per 31-12-2027.
2. De op 26 augustus 2025 door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding voor de grondexploitaties als volgt op te heffen:
 - 2.1 Ten behoeve van CPO Ekerschot-Noord, met corsanummer 25.B008344, per 31 december 2029.
 - 2.2 Ten behoeve van De Kemmer, met corsanummer 25.B008345, per 31 december 2037.
 - 2.3 Ten behoeve van Veld 7 Moorland, met corsanummer 25.B008346, per 31 december 2030.
3. De financiële gevolgen van de actualisaties per 31 december 2024 verwerken in de begroting 2025.
4. De begrotingswijziging correctie budgetten met nummer 20250813 en begrotingswijziging opvoering budgetten met nummer 20250812 vast te stellen.

Aanleiding

Eenmaal per jaar worden alle lopende grondexploitaties geactualiseerd. Dit is met uw raad in 2016 afgesproken. 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 2024.

De lopende grondexploitaties zijn:

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

**Argumenten**

1.1 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.

2.1 Geheimhouding van lopende grondexploitaties handhaven.

Uitgangspunt is dat informatie waarover de overheid beschikt, in beginsel altijd openbaar is: geheimhouding wordt slechts bij uitzondering opgelegd en duurt daarom niet langer dan noodzakelijk. Geheimhouding kan worden opgelegd op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid van de Wet open overheid.

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

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

4.1 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 opgesteld op basis van verwachte te maken kosten en te realiseren opbrengsten. 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, en zijn 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 gecompenseerd / 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 GREX een voorziening te worden gevormd. Zo is bij CPO Ekerschot-Noord een voorziening van € 142k gevormd.

Pas als een plangebied wordt afgesloten wordt het eindresultaat toegevoegd aan de reserve GREX. Wel moet jaarlijks worden berekend of een tussentijdse winstuitkering mogelijk is, op basis van de stand van het

25.I001271\blz. 2



25.I001271

Oirschot

project en de ontvangen grondverkopen. In de jaarrekening 2024 is voor Veld 7 Moorland een voorlopige winst geboekt van € 320k. Dit bedrag heeft uiteraard effect op het bedrag dat bij het afsluiten van het complex per 31 december 2027 nog als winst beschikbaar is.

In onderstaande tabellen 1 en 2 zijn per plangebied de belangrijkste kerngetallen / uitkomsten van de actualisaties vermeld. Per tabel is een toelichting gegeven op de verschillende onderdelen. Daarna gaan wij op de ontwikkelingen per plangebied in. Alle bedragen zijn weergegeven in duizenden euro's. Een negatief bedrag is een nadeel / verlies, een positief bedrag geeft een voordeel / winst weer.

Tabel 1 vergelijking actualisatie 2024 versus de vorige actualisatie

Plangebied	Actualisatie 2024 (bedragen x € 1.000)				Vorige actualisatie (bedragen x € 1.000)			
	Reële waarde prijsspeil 31-12- 2024	Nominale waarde geïndexeerd	Eindwaarde inclusief rente	Contante waarde o.b.v. disconto	Reële waarde prijsspeil vorige actualisatie	Nominale waarde geïndexeerd	Eindwaarde inclusief rente	Contante waarde o.b.v. disconto
CPO Ekerschot-Noord	€ -110	€ -114	€ -115	€ -105	€ -125	€ -127	€ -142	€ -120
De Kemmer	€ 473	€ 3.743	€ 2.503	€ 2.054	€ 2.035	€ 5.007	€ 3.387	€ 2.779
Veld 7 Moorland	€ 648	€ 520	€ 587	€ 553	€ 628	€ 811	€ 833	€ 760
Totalen	€ 1.011	€ 4.149	€ 2.976	€ 2.502	€ 2.539	€ 5.691	€ 4.079	€ 3.419

Toelichting tabel 1:

De kolom *reële waarde* is het saldo van alle inkomsten minus uitgaven per prijspeil 1 januari 2025.

Bij de berekening van de kolom *nominale waarde geïndexeerd* is de reële waarde verhoogd met te verwachten kostenstijgingen (bij de uitgaven) maar anderzijds ook met hogere verkoopprijzen van de grond (bij de inkomsten).

Bij de kolom *eindwaarde inclusief rente* is uitgegaan van de nominale waarde met index, verhoogd met de rente die komende jaren wordt betaald over de uitgaven maar anderzijds wordt ontvangen over de inkomsten. Onderdeel van de begroting van een grondexploitatie is daarom een optimale liquiditeitenberekening per jaar en over de totale nog resterende exploitatieperiode. De uitkomst van de eindwaarde geeft het bedrag aan dat de gemeente bij het afsluiten van het project overhoudt of eventueel tekort komt, de bedrijfseconomische winst.

Tot slot de contante waarde o.b.v. disconto. Dit is de eindwaarde die tegen een bepaald disconto (rentevoet) wordt teruggerekend naar wat de eindwaarde per 1 januari (2025) zou zijn.

Het linkse blok bevat per plangebied en per categorie de resultaten die we op basis van de huidige actualisaties verwachten. We rekenen in totaal nog op een winst van € 2.976k.

Het rechtse blok bevat per plangebied en per categorie de resultaten die we op basis van de vorige actualisaties destijds berekend hebben. In totaal verwachtten we toen een winst van € 4.079k.



Tabel 2 verschillen actualisaties 2024 versus vorige actualisaties

Plangebied	Verschillen actualisatie 2024 versus vorige actualisatie			
	Reële waarde prijspeil 31-12- 2024	Nominale waarde geïndexeerd	Eindwaarde inclusief rente	Contante waarde o.b.v. disconto
CPO Ekerschot-Noord	€ 14	€ 13	€ 27	€ 15
De Kemmer	€ -1.562	€ -1.264	€ -884	€ -725
Veld 7 Moorland	€ 19	€ -291	€ -246	€ -207
Totalen	€ -1.528	€ -1.542	€ -1.103	€ -917

Toelichting tabel 2:

Uit tabel 2 blijkt dat het resultaat dat we nu prognosticeren op alle kolommen / soort uitkomsten minder gunstig is. De positieve ontwikkelingen bij de plangebieden CPO Ekerschot-Noord zijn onvoldoende om de minder gunstige ontwikkelingen bij De Kemmer op te vangen. De lagere eindwaarde bij Veld 7 Moorland is te verklaren door de tussentijdse winstneming in 2024. Zonder die € 320k zou de eindwaarde € 74 verbeterd zijn.

Toelichting per plangebied:*CPO Ekerschot-Noord*

Ten opzichte van de vorige actualisatie van maart 2023 verwachten wij nu dat we deze GREX met een nadelig saldo afsluiten van € 115k. Een verbetering van het resultaat met € 27k. Bij de vorige actualisatie gingen we nog uit van een verlies van € 142k. Voor dat bedrag is een voorziening getroffen.

Het betere resultaat van € 27k is als volgt te verklaren:

- | | | |
|---|----------|--------|
| - Lagere kosten terugkoop gronden Ruimte van Ruimte | voordeel | € 222k |
| - Hogere kosten bouw- en woonrijp maken prijsstijgingen | nadeel | € 137k |
| - Lagere opbrengst verkoop gronden meer openbaar gebied | nadeel | € 72k |
| - Overige kleinere verschillen | nadeel | € 13k |

Doordat de bouw van de woningen later is gestart dan oorspronkelijk gepland wordt het plangebied met deze actualisatie een jaar later afgesloten dan oorspronkelijk gepland (eind 2026 in plaats van 2025).

De Kemmer

In februari 2022 is voor dit plangebied voor het eerst een grondexploitatie vastgesteld. Toen gingen we nog uit van een positief eindresultaat van € 3.387k. We zijn nu drie jaar verder en komen tot de conclusie dat we nog een steeds positief resultaat verwachten, maar wel behoorlijk minder. Het eindresultaat dat we nu verwachten is € 2.503k positief. Een lager positief resultaat van € 884k.



25.I001271

Oirschot

De grootste oorzaken voor dit lagere resultaat zijn:

- Hogere kosten verwerving gronden marktontwikkelingen	nadeel	€ 1.344k
- Hogere kosten bouw- en woonrijp maken prijsstijgingen	nadeel	€ 918k
- Hogere kosten planontwikkeling meer uren en hogere tarieven	nadeel	€ 670k
- Verhoging onvoorzien, gerelateerd aan voorgaande kosten	nadeel	€ 226k
- Verhoging uitgifteprijsen grond door marktontwikkelingen	voordeel	€ 1.597k
- Andere fasering, kosten verwerving en BRM jaar later	voordeel	€ 297k
- Omslagrente / interne rekenrente verlaagd van 3% naar 1½%	voordeel	€ 380k

Ook bij dit plangebied is de looptijd een jaar verlengd. Begin 2022 gingen we nog uit van afsluiting (eind) 2033. Op basis van de huidige inzichten wordt dat eind 2034.

Veld 7 Moorland

Ten opzichte van de vorige actualisatie verwachten we bij Veld 7 een lager positief (eind)resultaat. Waar we in februari 2024 nog uitgingen van € 833k (positief) is een reële verwachting dat we nu naar een positief eindresultaat van € 587k gaan. Een negatief verschil van € 246k.

Het minder gunstige resultaat van € 246k is als volgt te verklaren:

- Hogere inkomsten gronden CPO en senioren (meer m2)	voordeel	€ 80k
- Verlaging onvoorzien, gerelateerd aan ontwikkelfase	voordeel	€ 60k
- Hogere kosten bouw- en woonrijp maken	nadeel	€ 66k
- Tussentijdse winstneming 2024	nadeel	€ 320k

Op basis van de huidige inzichten blijft de afsluiting (eind) 2027.

Vervolg

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



25.I001271

Oirschot

Bijlagen

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

Bijlage 1: GREX CPO Ekerschot (GEHEIM)

Bijlage 2: GREX De Kemmer (GEHEIM)

Bijlage 3: GREX Veld 7 Moorland (GEHEIM)

Bijlage 4: Begrotingswijziging 2025-2029 20250813 correctie budgetten vorige oude actualisaties vanuit
CMD raadsvoorstel september 2025

Bijlage 5: Begrotingswijziging 2025-2029 20250812 opvoering budgetten actualisaties GREX september
2025

Oirschot, 26 augustus 2025

burgemeester en wethouders,

Carlo van Esch
locosecretaris

Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester



25.I001271

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	23 september 2025	Registratienummer:	25.I001271
-----------------------	-------------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2025;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 2 september 2025;

besluit:

1. De lopende grondexploitaties vast te stellen en af te sluiten:
 - 1.1 De actualisatie van grondexploitatie CPO Ekerschot-Noord op basis van eindwaarde vast te stellen op -€ 115.098,- en af te sluiten per 31-12-2026.
 - 1.2 De actualisatie van grondexploitatie De Kemmer op basis van eindwaarde vast te stellen op € 2.503.293,- en af te sluiten per 31-12-2034.
 - 1.3 De actualisatie van grondexploitatie Veld 7 Moorland op basis van eindwaarde vast te stellen op € 587.334,- en af te sluiten per 31-12-2027.
2. De op 26 augustus 2025 door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding voor de lopende grondexploitaties als volgt op te heffen:
 - 2.1 Ten behoeve van CPO Ekerschot-Noord, met corsanummer 25.B008344, per 31 december 2029.
 - 2.2 Ten behoeve van De Kemmer, met corsanummer 25.B008345, per 31 december 2037.
 - 2.3 Ten behoeve van Veld 7 Moorland, met corsanummer 25.B008346, per 31 december 2030.
3. De financiële gevolgen van de actualisaties per 31 december 2024 verwerken in de begroting 2025.
4. De begrotingswijziging correctie budgetten met nummer 20250813 en begrotingswijziging opvoering budgetten met nummer 20250812 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 23 september 2025,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
Voorzitter