

MEERJAREN PROGNOSE GRONDEXPLOITATIES 2026

MPG 2026

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.....	12
2.5 Voorzieningen	13
2.6 Stand van zaken	14
2.7 Risicoreservering.....	16
2.8 Risicoreserve versus algemene reserve	17
2.9 Totaaloverzicht.....	17
3 Beleid.....	19
3.1 Nationale Woon- en Bouwagenda	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Regionaal beleid.....	21
3.4 Gemeentelijk beleid	21
4 Algemene uitgangspunten en parameters	23
4.1 Aanpak.....	23
4.2 Marktontwikkelingen 2025	27
4.3 Prognoses voor 2026 en verder	30

5	Grondexploitaties	35
5.1	Inleiding.....	35
5.2	Wijzigingen in grondexploitaties	35
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	Klingenberg Noord, Tuil.....	44
5.8	Molenblok, Varik	46
5.9	Slingerbos, Ophemert	49
5.10	Leijenburgplein, Heukelum	51
5.11	Centrumplan Haaften, Haaften.....	53
5.12	Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	55
5.13	Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	58
6	Gemeentelijke initiatieven.....	60
6.1	Beesd-Noord, Beesd.....	60
6.2	Tricht Noord, Tricht.....	61
6.3	Groeneweg 19, Buurmalsen.....	62
6.4	Bijdendijkstraat 1, Asperen	63
7	Faciliterende projecten.....	64
7.1	Klingenberg, Tuil.....	64
7.2	Lingewaarden, Geldermalsen.....	65
7.3	Heuffterrein, Vuren	65
7.4	Julianaplantsoen, Waardenburg	66
7.5	Fruitvillage, Geldermalsen	67
7.6	Deil-West, Deil.....	68
7.7	De Wauer, Hellouw	69
7.8	Huizenkamplaan, Beesd	69
7.9	DJ Van Wijkstraat, Geldermalsen	70

8	Bijlage.....	71
8.1	Nadere toelichting risicomanagement.....	71
8.2	Begrippenlijst	72

Samenvatting

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2026 van de gemeente West Betuwe geeft op een transparante wijze inzicht in de gemeentelijke grondexploitaties per 1 januari 2026. Deze zijn geactualiseerd met als grondslag de cijfers van de jaarrekening 2025. Voorliggend document is de achtste 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 en Hondsgemet-Zuid is in 2025 winst genomen. Hierdoor is er in 2025 totaal een tussentijdse winstneming van minus € 12.000.

Tussentijdse winstneming (TTW) (in €)	t/m 2024	aanvullend in 2025	Totaal
Woningbouw			
Achter het Dorpshuis, Spijk	4.000	11.000	15.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	1.777.000	-1.000	1.776.000
Bedrijventerrein			
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	4.272.000	-22.000	4.250.000
Totaal	6.333.000	-12.000	6.041.000

Voorzieningen

In onderstaande tabel staat de stand van de voorzieningen per 1 januari 2026 weergegeven.

Voorzieningen (in €)	MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	MPG 2026 (Jaarrekening 2025)	Vershil
Woningbouw			
De Plantage, Meteren	-18.482.000	-16.738.000	1.744.000
Klingelenberg Noord, Tuil	-221.000	-212.000	9.000
Molenblok, Varik	-3.993.000	-4.266.000	-273.000
Slingerbos, Ophemert	-2.066.000	-2.056.000	10.000
Leijenburgplein, Heukelum	-186.000	-185.000	1.000
Bedrijventerrein			
Totaal	-24.948.000	-23.457.000	1.491.000

Uit de tabel blijkt dat in totaal een bedrag van ca. € 23,5 miljoen aan voorzieningen moet worden getroffen. Dat is € 1,5 miljoen minder dan in de jaarrekening 2024. Deze afname is het gevolg van het inboeken van de WBI subsidie in de grondexploitatie De Plantage.

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 2026, ofwel het verwachte resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld bedraagt € 20,8 miljoen negatief. In de tabel is per grondexploitatie ook het resultaat van vorig MPG 2025, de verschillen en het eindjaar van de grondexploitatie weergegeven.

Resultaat (in €)	Eindjaar	Resultaat MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	Resultaat MPG 2026 (Jaarrekening 2025)	Vershil
Woningbouw				
Achter het Dorpshuis, Spijk	2027	126.000	25.000	-101.000
De Plantage, Meteren	2032	-18.482.000	-16.738.000	1.744.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	2028	110.000	112.000	2.000
Klingelenberg Noord, Tuil	2030	-221.000	-212.000	9.000
Molenblok, Varik	2029	-3.993.000	-4.266.000	-273.000
Slingerbos, Ophemert	2027	-2.066.000	-2.056.000	10.000
Leijenburgplein, Heukelum	2027	-186.000	-185.000	1.000
Centrum Haaften, Haaften	2028	276.000	156.000	-120.000
Bedrijventerrein				
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	2034	270.000	1.994.000	1.724.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	2029	345.000	347.000	2.000
Totaal		-23.821.000	-20.823.000	2.998.000
Winstneming over 2025				-12.000
Gecorrigeerd resultaat				2.986.000

Ten opzichte van het verwachte resultaat per 1 januari 2026 bij de jaarrekening 2025 van € 20,8 miljoen, betekent dit een verbetering van circa € 3,0 mln van het resultaat per 1 januari 2026.

Hieronder staan kort de belangrijkste aanleidingen voor de verschillen.

De Plantage, Meteren

Bij de uitwerking van deelplan 3 blijkt dat de woningmarkt wijzigt en dit heeft consequenties voor de grootte van de woningen met bijbehorende kavels om toch aan het gewenste woningbouwprogramma te voldoen. Met andere woorden kleinere woningen met kleinere kavels, omdat ze anders niet in de voorgeschreven prijscategorie vallen. De woningen in deze prijscategorieën zijn wel vereist om aanspraak te kunnen blijven maken op de toegezegde WBI-subsidie. Dit heeft tot gevolg dat de verkaveling van deelplan 4 is aangepast en kleiner is verkaveld. Dit laatste heeft consequenties voor de uitgeefbaarheid. Minder uitgeefbaar, minder grondopbrengsten en meer openbare ruimte, meer woonrijp maken.

Tevens mag vanuit BBV-regelgeving rekening gehouden worden met de WBI-subsidie € 3,6 miljoen voor De Plantage nu de gemeente de eerst grondopbrengsten gaat realiseren. Daarom is deze is verwerkt in de cijfers. Deze subsidie mag pas bij 'realisatie' van de woningen van De Woongaard (deelplan 3 en deelplan 4) (deels) 'ingerekend' worden. De definitieve afrekening van de subsidie vindt plaats aan het einde van het project daarom wordt dit als risico meegenomen bij de bepaling van het weerstandsvermogen.

Hondsgemet-Noord, Geldermalsen

Het masterplan Hondsgemet Noord met bijbehorende herziene grondexploitatie is in juni 2025 vastgesteld. In het vorige MPG was nog rekening gehouden met het 'oude' plan voor Hondsgemet-Noord op verzoek van de accountant. De grondexploitatie bij het masterplan is in het najaar van 2025 beoordeeld door de adviseurs van de accountant. De belangrijkste wijzigingen zijn de parameters voor indexering, vertraging van een jaar uitgifte en een betere onderbouwing van de bijdrage aan de ontsluitingsstructuur. Met name het feit dat de parameters voor de indexering van de kosten meevallen ten opzichte van de prognoses van MPG 2025 en de iets positievere opbrengsten zorgen voor een hoger resultaat. Met dien verstande dat het resultaat van het vastgestelde masterplan ook al hoger was dan die van MPG 2025.

Totaaloverzicht

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

1 Inleiding

1.1 Doelstelling MPG

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2026 van de gemeente West Betuwe. Met deze MPG willen we op een transparante wijze inzicht geven in de gemeentelijke grondexploitaties die per 1 januari 2026 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 waarde 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 2025 liggen ten grondslag aan de MPG 2026. 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 2026. Hiermee 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 bouwkvavels 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 gronden van particuliere eigenaren. De gemeente heeft een faciliterende rol als een planologische procedure noodzakelijk is. Op grond van de Omgevingswet 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 2025 bedroeg € 57,2 miljoen. De boekwaarde per 1 januari 2026 bedraagt € 60,4 miljoen en neemt op basis van de geactualiseerde grondexploitaties naar verwachting de komende jaren toe.

De toename van de boekwaarde is te verklaren door het bouwrijp maken van Deelplan 3 van de Plantage, het woonrijp maken van Slingerbos, de rente lasten en de plankosten van de nieuwe projecten. De afname van de boekwaarde op Achter het Dorpshuis en Leijenburgplein wordt veroorzaakt door de overdracht (opbrengsten) van de kavels.

Boekwaarden (in €)	MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	MPG 2026 (Jaarrekening 2025)	Vershil
Woningbouw			
Achter het Dorpshuis, Spijk	-462.000	672.000	1.134.000
De Plantage, Meteren	-36.002.000	-38.565.000	-2.563.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	-145.000	-274.000	-129.000
Klingelenberg Noord, Tuil	-1.073.000	-1.089.000	-16.000
Molenblok, Varik	-4.820.000	-5.031.000	-211.000
Slingerbos, Ophemert	-563.000	-1.348.000	-785.000
Leijenburgplein, Heukelum	-215.000	145.000	360.000
Centrum Haaften, Haaften	-115.000	-397.000	-282.000
Bedrijventerrein			
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	-15.388.000	-15.980.000	-592.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	1.545.000	1.514.000	-31.000
Totaal	-57.238.000	-60.353.000	-3.115.000

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 2026 bedragen de nog te realiseren kosten over de gehele looptijd € 87,4 miljoen.

Alleen in Hondsgemet-Noord moeten nog kosten worden gemaakt voor het verwerven van gronden. De belangrijkste overige kostenposten zijn het bouw- en woonrijp maken van locaties en de planontwikkelingskosten.

Te realiseren kosten (in €)	MPG 2024 (Jaarrekening 2023)	MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	Vershil
Woningbouw			
Achter het Dorpshuis, Spijk	-613.000	-671.000	-58.000
De Plantage, Meteren	-34.955.000	-29.446.000	5.509.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	-243.000	-185.000	58.000
Klingenberg Noord, Tuil	-506.000	-532.000	-26.000
Molenblok, Varik	-1.748.000	-1.676.000	72.000
Slingerbos, Ophemert	-1.706.000	-867.000	839.000
Leijenburgplein, Heukelum	-742.000	-510.000	232.000
Centrum Haaften, Haaften	-2.358.000	-2.137.000	221.000
Bedrijventerrein			
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	-18.066.000	-49.426.000	-31.360.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	-1.921.000	-1.915.000	6.000
Totaal	-62.858.000	-87.365.000	-24.507.000

2.3 Nog te realiseren opbrengsten

Een grondexploitatie bestaat op hoofdlijnen uit de volgende opbrengstesoorten: grondverkopen, 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 2026 bedragen de nog te realiseren opbrengsten over de gehele looptijd € 124,4 miljoen. In dit bedrag zit ook de WBI-subsidie.

Te realiseren opbrengsten (in €)	MPG 2024 (Jaarrekening 2023)	MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	Vershil
Woningbouw			
Achter het Dorpshuis, Spijk	1.209.000	25.000	-1.184.000
De Plantage, Meteren	49.727.000	48.785.000	-942.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	505.000	578.000	73.000
Klingelenberg Noord, Tuil	1.340.000	1.387.000	47.000
Molenblok, Varik	2.245.000	2.089.000	-156.000
Slingerbos, Ophemert	76.000	75.000	-1.000
Leijenburgplein, Heukelum	759.000	173.000	-586.000
Centrum Haafden, Haafden	2.766.000	2.699.000	-67.000
Bedrijventerrein			
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	33.777.000	67.789.000	34.012.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	748.000	777.000	29.000
Totaal	93.152.000	124.377.000	31.225.000

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 2024	aanvullend in 2025	Totaal
Woningbouw			
Achter het Dorpshuis, Spijk	4.000	11.000	15.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	1.777.000	-1.000	1.776.000
Bedrijventerrein			
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	4.272.000	-22.000	4.250.000
Totaal	6.333.000	-12.000	6.041.000

2.5 Voorzieningen

In onderstaande tabel staat de stand van de voorzieningen per 1 januari 2026 weergegeven.

Voorzieningen (in €)	MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	MPG 2026 (Jaarrekening 2025)	Vershil
Woningbouw			
De Plantage, Meteren	-18.482.000	-16.738.000	1.744.000
Klingelenberg Noord, Tuil	-221.000	-212.000	9.000
Molenblok, Varik	-3.993.000	-4.266.000	-273.000
Slingerbos, Ophemert	-2.066.000	-2.056.000	10.000
Leijenburgplein, Heukelum	-186.000	-185.000	1.000
Bedrijventerrein			
Totaal	-24.948.000	-23.457.000	1.491.000

Uit de tabel blijkt dat in totaal een bedrag van ca. € 23,5 miljoen aan voorzieningen moet worden getroffen. Dat is € 1,5 miljoen minder dan in de jaarrekening 2024. Deze afname is het gevolg van het inboeken van de WBI subsidie in de grondexploitatie De Plantage. Deze mag conform BBV-regelgeving al naar gelang realisatie van de grondopbrengsten worden opgenomen. Echter definitieve zekerheid over de rechtvaardigheid van de subsidie krijgt de gemeente pas aan het einde van het project. Dit risico is opgenomen in de bepaling van het weerstandsvermogen.

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 2026, ofwel het verwachte resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld bedraagt € 20,8 miljoen negatief. In de tabel is per grondexploitatie ook het resultaat van de vorige MPG 2025, de verschillen en het eindjaar van de grondexploitatie weergegeven.

Resultaat (in €)	Eindjaar	Resultaat MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	Resultaat MPG 2026 (Jaarrekening 2025)	Vershil
Woningbouw				
Achter het Dorpshuis, Spijk	2027	126.000	25.000	-101.000
De Plantage, Meteren	2032	-18.482.000	-16.738.000	1.744.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	2028	110.000	112.000	2.000
Klingenberg Noord, Tuil	2030	-221.000	-212.000	9.000
Molenblok, Varik	2029	-3.993.000	-4.266.000	-273.000
Slingerbos, Ophemert	2027	-2.066.000	-2.056.000	10.000
Leijenburgplein, Heukelum	2027	-186.000	-185.000	1.000
Centrum Haaften, Haaften	2028	276.000	156.000	-120.000
Bedrijventerrein				
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	2034	270.000	1.994.000	1.724.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	2029	345.000	347.000	2.000
Totaal		-23.821.000	-20.823.000	2.998.000
Winstneming over 2025				-12.000
Gecorrigeerd resultaat				2.986.000

Uit de tabel blijkt dat in totaal een bedrag van ca. € 20,8 miljoen aan voorzieningen moet worden getroffen. Dat is € 3,0 miljoen minder dan in de jaarrekening 2024. Deze afname is het gevolg van het inboeken van de WBI subsidie in de grondexploitatie De Plantage.

Hieronder staan kort de belangrijkste aanleidingen voor de verschillen.

De Plantage, Meteren

Bij de uitwerking van deelplan 3 blijkt dat de woningmarkt wijzigt en dit heeft consequenties voor de grootte van de woningen met bijbehorende kavels om toch aan het gewenste woningbouwprogramma te voldoen. Met andere woorden kleinere woningen met kleinere kavels, omdat ze anders niet in de voorgeschreven prijscategorie vallen. De woningen in deze prijscategorieën zijn wel vereist om aanspraak te kunnen blijven maken op de toegezegde WBI-subsidie. Dit heeft tot gevolg dat de verkaveling van deelplan 4 is aangepast en kleiner is verkaveld. Dit laatste heeft consequenties voor de uitgeefbaarheid. Minder uitgeefbaar, minder grondopbrengsten en meer openbare ruimte, meer woonrijp maken.

Tevens mag vanuit BBV-regelgeving rekening gehouden worden met de WBI-subsidie € 3,6 miljoen voor De Plantage nu de gemeente de eerst grondopbrengsten gaat realiseren. Daarom is deze is verwerkt in de cijfers. Deze subsidie mag pas bij 'realisatie' van de woningen van De Woongaard (deelplan 3 en deelplan 4) (deels) 'ingerekend' worden. De definitieve afrekening van de subsidie vindt plaats aan het einde van het project daarom wordt dit als risico meegenomen bij de bepaling van het weerstandsvermogen.

Hondsgemet-Noord, Geldermalsen

Het masterplan Hondsgemet Noord met bijbehorende herziene grondexploitatie is in juni 2025 vastgesteld. In het vorige MPG was nog rekening gehouden met het 'oude' plan voor Hondsgemet-Noord op verzoek van de accountant. De grondexploitatie bij het masterplan is in het najaar van 2025 beoordeeld door de adviseurs van de accountant. De belangrijkste wijzigingen zijn de parameters voor indexering, vertraging van een jaar uitgifte en een betere onderbouwing voor de bijdrage aan de ontsluitingsstructuur. Met name het feit dat de parameters voor de indexering van de kosten meevallen ten opzichte van de prognoses van MPG 2025 en de iets positievere voor de opbrengsten zorgen voor een hoger resultaat. Met dien verstande dat het resultaat van het vastgestelde masterplan ook al hoger was dan die van MPG 2025.

2.7 Risicoreservering

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

Benodigde risicoreserve per grondexploitatie (in €)	MPG 2025 (Jaarrekening 2024)	MPG 2026 (Jaarrekening 2025)	Vershil
Woningbouw			
Achter het Dorpshuis, Spijk	-	-	-
De Plantage, Meteren	1.044.000	4.413.000	3.369.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	-	-	-
Klingelenberg Noord, Tuil	183.000	171.000	-12.000
Molenblok, Varik	196.000	121.000	-75.000
Slingerbos, Ophemert	199.000	29.000	-170.000
Leijenburgplein, Heukelum	-	28.000	-26.000
Centrum Haaften, Haaften	54.000	-	-
Bedrijventerrein			
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	4.682.000	3.543.000	-1.139.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	355.000	358.000	3.000
Totaal	6.713.000	8.663.000	1.950.000

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het risicoprofiel per 1 januari 2026 voor het totaal van de grondexploitaties is toegenomen met circa € 2,0 mln.

De toenames is voornamelijk toe te schrijven aan de verlaging van het aantal risico's:

- De ontwikkeling van Deelplan 3 van De Plantage is gestart waardoor veel kosten en opbrengsten vaststaan en er dus minder risico's zijn, maar de hele WBI-subsidie is al wel ingeboekt en de definitieve toekenning is nog niet zeker en vindt pas plaats aan het einde van het project.
- Door duidelijkheid in de rechtszaak met een ontwikkelaar is er nu wel zekerheid over de ontwikkeling van fase 2 en 3.
- Bij het project Slingerbos in Ophemert is nagenoeg geen risico meer omdat het project dit jaar opgeleverd gaat worden en het alleen nog maar om de restpunten gaat.
- Het risico voor wat betreft Hondsgemet-Noord blijft nagenoeg hetzelfde als vorig jaar. Echter door het verwachte positieve resultaat is er minder risico op verlies.

2.8 Risicoreserve versus algemene reserve

Het totale risicoprofiel is becijferd op maximaal € 8,7 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 afzonderlijk 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 2025. 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 2026, exclusief de resultaatbestemming 2025 omtrent de verliesneming.

2.9 Totaaloverzicht

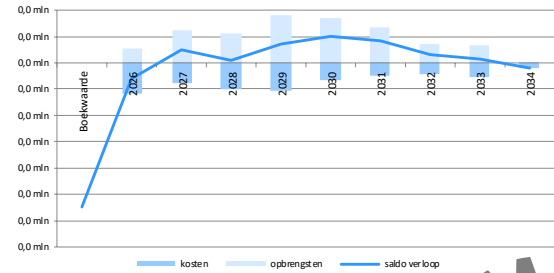
In onderstaande afbeelding is het totaaloverzicht van de MeerjarenPrognose Grondexploitaties (MPG) 2025 weergegeven.

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 1-1-2026 € 60,4 miljoen bedraagt en in de periode 2026-2032 deels wordt terugverdiend met grondverkoop.
- In het **lichtblauwe** tandwiel staan de nog te realiseren kosten en opbrengsten. De nog te realiseren kosten bedragen € 87,4 miljoen en de nog te realiseren opbrengsten bedragen € 124,4 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 € 20,8 miljoen negatief. In de bijbehorende grafiek zijn de resultaten op netto contante waarde per 1-1-2026 uitgesplitst per grondexploitatie.
- In het **donkerrode** tandwiel staat de stand van de voorzieningen per 1-1-2026 voor een bedrag van € 23,5 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 € 8,7 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

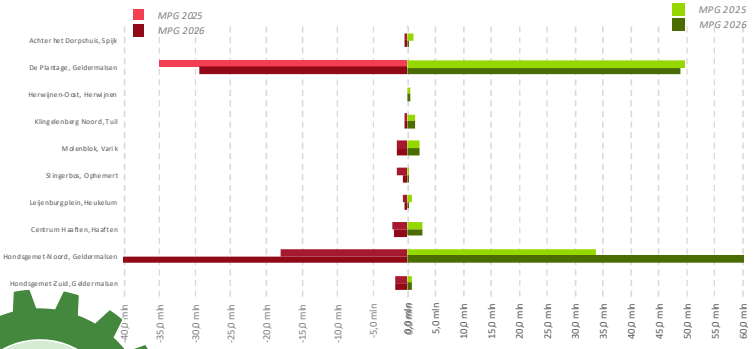
Boekwaarde



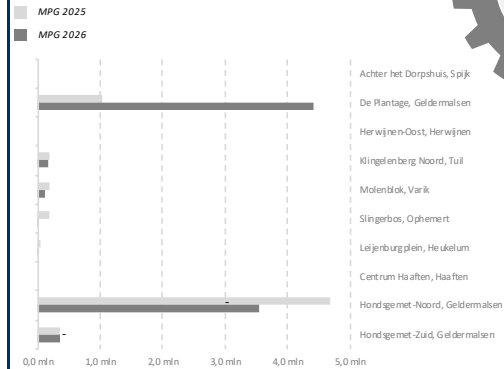
Boekwaarde
€ 60,4 mln

Kosten
€ 87,4 mln
Opbrengsten
€ 124,4 mln

Te realiseren kosten en opbrengsten



Benodigde risicoreserve

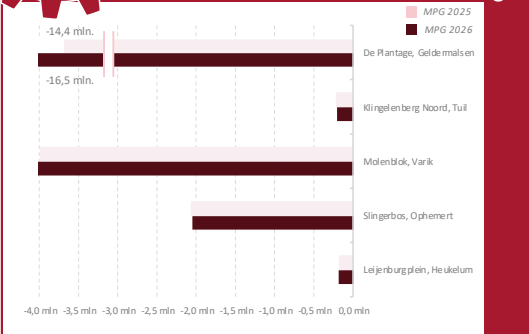


Benodigde risicoreserve
€ 8,7 mln

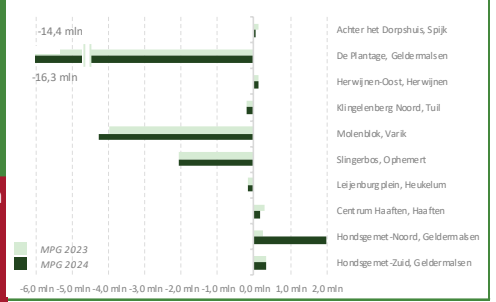
Verwacht resultaat
€ -20,8 mln

Voorziening toekomstige verliezen
€ 23,5 mln

Voorzieningen



Verwacht resultaat



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
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 op 1 januari 2026 om sociale huur (tot € 932,93 per maand), midden huur (tot € 1.228,07 per maand) en betaalbare koop (aankoopprijs tot € 420.000). 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 coördinatie van dit laatste proces is belegd bij de provincies, waarbij de opdracht is om in regionaal verband te komen tot realisatieafspraken op gemeenteniveau.

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.

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, woonwagenebeleid, 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 is inmiddels in procedure gebracht. Besluitvorming is nog niet afgerond. Op dit moment is de verwachting dat deze wet in 2026 in werking kan treden.

3.2 Provinciaal beleid

Gelderse Woondeal

Het Rijk heeft in 2023 met de provincies afspraken gemaakt over de provinciale bijdrage aan de nationale opgaven. Deze zijn in 2025 geactualiseerd. In Gelderland is afgesproken de komende jaren in te zetten op de bouw van 136.000 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 2025-2027

In 2025 heeft de provincie Gelderland het Actieplan Wonen 2020-2025 geactualiseerd. Dit vernieuwde actieplan met een focus op versnelling loopt tot eind 2027 en bevat 22 acties verdeeld over 6 thema's:

1. Capaciteit en kennis gemeenten versterken
2. Actief grondbeleid voor woningbouw
3. Bestaande voorraad beter benutten
4. Vernieuwing stimuleren
5. Bouwsector ondersteunen
6. Randvoorwaarden invullen

3.3 Regionaal beleid

De Gelderse Woondeal is in 2023 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. In 2025 is deze woondeal geactualiseerd en bestuurlijk bekrachtigd.

Voor de regio Rivierenland gaat het om circa 18.000 te realiseren woningen vanaf 2025 tot en met 2034, waarvan minstens 28% een sociale huurwoning is en in totaal 61% een betaalbare woning is. De bijdrage van West Betuwe is minstens 2.720 woningen. De Plantage, Beesd en Deil West zijn opgenomen als regionaal grootschalige woningbouwlocaties. Conform de kaders vanuit het Rijk gaat het 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

Met de in december 2025 vastgestelde geactualiseerde Woonvisie geven we richting aan de opgaven voor het wonen. De geactualiseerde Woonvisie biedt een koers voor de lange termijn (tot 2040) met een focus op de opgaven tot 2030. Daarmee geeft de geactualiseerde Woonvisie houvast bij de aanpak van actuele woningvraagstukken en toekomstige ontwikkelingen.

De pijlers uit de oude Woonvisie 2020-2030 vertegenwoordigen de voor West Betuwe belangrijke balans tussen de lange termijn opgave op het gebied van wonen zoals voldoende betaalbare woonruimte voor onze inwoners en het behoud van de eigenheid van de kernen en de landschappelijke kwaliteit

van West Betuwe en zijn daarom gehandhaafd. Daarnaast is er de aanstaande invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting. De verwachting is dat deze wet in 2026 van kracht wordt. Deze wet schrijft voor dat de Woonvisie binnen afzienbare tijd vervangen moet worden door een volkshuisvestingsprogramma, dat gezien moet worden als een nadere uitwerking van de gemeentelijke Omgevingsvisie. De geactualiseerde Woonvisie is dan ook een belangrijke inhoudelijke tussenstap tussen de vorige woonvisie en een toekomstig volkshuisvestingsprogramma.

De geactualiseerde Woonvisie wil waarborgen dat er voor iedere inwoner een passende woning haalbaar en betaalbaar is. Om tegemoet te komen aan de grote behoefte aan woonruimte van inwoners en woningzoekenden zetten we de komende jaren vol in op de bouw van met name betaalbare woningen. Waar het gaat om betaalbaar wonen, kijken we verder dan nieuwbouw alleen.

De geactualiseerde Woonvisie benadrukt gezond en veilig wonen voor iedereen als uitgangspunt. We vinden het belangrijk dat iedereen gezond en veilig kan wonen. Dat begint met een woning die past bij iemands levensfase, maar gaat verder dan alleen het dak boven het hoofd. Hierbij is een sterke samenhang met het Programma Wonen, zorg en leven dat op dit moment verder uitgewerkt wordt.

De geactualiseerde Woonvisie biedt ruimte voor bouwen in de kernen. We zoeken de komende jaren de balans tussen twee belangrijke ambities: enerzijds willen we voldoende en betaalbare woningen realiseren om te kunnen voldoen aan de groeiende vraag naar woonruimte. Anderzijds hechten we er sterk aan dat woningbouw in alle kernen mogelijk blijft. Dat betekent dat een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd op een aantal grotere, strategisch gekozen locaties. Tegelijk zorgen we ervoor dat ook kleinschalige woningbouw in de kleinere kernen doorgang kan vinden.

De geactualiseerde Woonvisie houdt rekening met het karakter van onze gemeente. De ambitie voor de komende jaren is helder: we willen voldoende woningen bouwen om aan de vraag te voldoen én tegelijkertijd het unieke karakter van onze gemeente beschermen.

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 2026 van Metafoor
- Prognose parameters grondexploitaties 2026 van Stadkwadraat
- Najaarsraming 2025 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 2029 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 te hanteren parameters 2026

	MPG 2026			MPG 2025		
	2026	2027-2028	2029 >	2025	2026-2027	2028 >
Grondopbrengsten						
Woningen (koop)	3,5%	2,5%	2,0%	5,0%	3,0%	2,0%
Woningen (sociaal)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bedrijven	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Overige opbrengsten	3,0%	2,5%	2,0%	3,5%	2,5%	2,0%
Kosten						
GWW-kosten	3,5%	3,0%	2,0%	4,5%	3,5%	2,0%
Plankosten	4,5%	3,0%	2,0%	5,5%	3,5%	2,0%
Overige kosten	3,0%	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 over 2025 is in de grondexploitaties gerekend met 3,3%. De plankosten zijn geïndexeerd met 4,6% conform CBS indexreeks lonen overheid. De overige kosten worden geïndexeerd op basis van de CPI met 3,0%. Voor de geprognostiseerde grondopbrengsten voor zowel woningbouw als bedrijventerrein waarvoor geen contracten zijn afgesloten worden de grondprijzen geïndexeerd met de CPI van 3,0%. Al deze uit te geven gronden zullen in de toekomst openbaar worden aanbesteed en op dat moment in de markt gezet worden tegen taxatiewaarde bepaald door een onafhankelijke taxateur.

Gemeente West Betuwe indexeert, in overeenstemming met BBV-regels, na 2035 geen opbrengsten binnen de grondexploitaties (richttermijn 10 jaar).

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).

³ De rente is ten behoeve van MPG 2025 in een later stadium van het proces bijgesteld van 2,25% naar 2,00% op verzoek van onze accountant.

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
Slingerbos, Ophemert	Contract
Leyenburgplein, Heukelum	Contract
Centrumplan, Haaften	Contract
Bedrijventerrein	
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	Notitie
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	Notitie
Totaal	

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

Marktonwikkeling

De woningmarkt blijft onder druk staan. Ondanks een lichte toename van het aanbod door de uitponing van huurwoningen, blijft de krapte groot en zet de prijsstijging door. De verwachting is dat woningprijzen verder stijgen, al neemt het tempo op de middellange termijn af. Regionale verschillen worden kleiner: in randgebieden stijgen de prijzen relatief sterk, terwijl in de Randstad extra aanbod door uitponing de groei enigszins tempert. Opvallend is dat grondgebonden woningen harder in prijs stijgen dan appartementen, door een mismatch tussen vraag en aanbod. De eisen aan betaalbaarheid en binnenstedelijk bouwen zijn terug te zien in het aanbod: het aantal appartementen neemt toe, terwijl het aantal grondgebonden woningen terugloopt.

De nieuwbouwproductie blijft achter bij de beleidsdoelstellingen. In de eerste acht maanden van 2025 zijn er ruim 40.000 woningen bijgekomen, een daling van 8,2% ten opzichte van 2024. Hoewel het aantal bouwstarts toeneemt, neemt het absolute aantal projecten af. Dit wijst op de trend dat projecten in omvang gemiddeld groter worden.

Ook de huursector blijft zeer krap. Het aanbod krimpt door uitponing van particuliere beleggers, mede veroorzaakt door de Wet Betaalbare Huur en hogere belastingdruk. Wachtlijden lopen op en huurprijzen namen in 2025 met gemiddeld 7,6% toe. Beleidsmaatregelen blijken ineffectief: betaalbaarheidswetgeving verkleint het aanbod, terwijl de vraag naar betaalbare huurwoningen structureel hoog blijft. Op de beleggingsmarkt is het sentiment gematigd positief. Aanvangsrendementen stabiliseren. Institutionele beleggers blijven actief, terwijl particuliere beleggers verkopen door lagere rendementen en fiscale druk. Buitenlandse institutionele partijen keren voorzichtig terug, en een nieuwbouwopslag op huurprijzen ondersteunt rendementen enigszins.

De bouwkosten in de woningbouw blijven stijgen, vooral door oplopende personeelskosten. De krapte op de arbeidsmarkt houdt aan, waardoor aannemers hun prijzen verhogen en vakbonden forse loonstijgingen eisen. Nieuwe cao-afspraken zorgen bovendien voor extra personeelskosten in 2026 en 2027. Materiaalprijzen stabiliseren, maar staan onder druk vanwege de kosten voor energie en CO2-uitstoot. Ondanks deze uitdagingen groeit de bouwsector, met een verwachte omzetstijging in 2026.

De nieuwbouwprijzen, evenals de bouwkosten, blijven stijgen, maar in een gematigder tempo. Na een periode van sterke groei stijgen de grondwaarden nog steeds, zij het minder hard dan in 2025. Duurdere segmenten kennen een sterkere stijging dan gereguleerde segmenten, terwijl voor appartementen de grondwaarestijging beperkt blijft door hoge bouwkosten en prijsdruk.

De markt voor commercieel vastgoed laat duidelijke verschillen zien tussen toplocaties en overige locaties. De vraag concentreert zich op toplocaties, wat zich vertaalt in hogere grondprijzen. Lokale marktdynamiek speelt daarnaast een belangrijke rol in de prijsvorming. De bedrijfsruimtemarkt herstelt voorzichtig na een overgangsjaar. Nederland blijft aantrekkelijk door de goede infrastructuur en strategische ligging. Voor logistiek vastgoed zijn de vooruitzichten gemengd: toplocaties profiteren van geopolitieke spanningen en toenemende voorraden, terwijl buiten die locaties de leegstand toeneemt door overaanbod en economische onzekerheid.

De kantorenmarkt kent een sterke vraag naar duurzame en goed bereikbare locaties, terwijl het aanbod beperkt blijft. Dit zorgt voor schaarste en opwaartse druk op huurprijzen. De retailmarkt houdt stand ondanks de druk van online verkoop. Toplocaties profiteren van de voorkeur voor fysiek winkelen, terwijl minder onderscheidende gebieden verder onder druk komen. Hierdoor stijgen grondprijzen op toplocaties, terwijl ze op minder aantrekkelijke locaties stagneren of dalen.

Door grote bouwopgaven blijft de vraag naar ambtelijke capaciteit hoog, terwijl personeelstekorten aanhouden. Nieuwe cao-afspraken zorgen voor structurele loonstijgingen tot 2027, wat de kosten verder opdrijft. Ook externe inhuur beweegt mee met deze trend, waardoor plankosten naar verwachting sterker stijgen dan de inflatie.

De ECB houdt de beleidsrente sinds medio 2025 stabiel na eerdere verlagingen. Hierdoor blijven kortlopende rentes naar verwachting stabiel, terwijl langlopende rentes licht stijgen door hogere financieringsbehoeften, geopolitieke spanningen en structurele beleidswijzigingen. Hypotheekrentes volgen deze trend: variabele rentes blijven stabiel, terwijl langlopende rentes rond het huidige niveau blijven. De inflatie in Nederland daalt ten opzichte van 2025, maar blijft hoog door diensteninflatie en loonstijgingen.

Bron: Outlook grondexploitaties 2026 van Metafoor

4.2 Marktontwikkelingen 2025

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	2024 Q3	2025 Q2	2025 Q3	%-jr.	%-kw
Aantal transacties	519	610	643	24%	5%
Aantal in aanbod	422	477	476	13%	0%
Transactieprijs per m ² (bestaand)	€ 4.092	€ 4.379	€ 4.409	8,7%	2,2%
Verkooptijd	25	25	28		
Krapte-indicator	2,4	2,3	2,2		
Vraag-verkooprijverschil	3,7%	4,7%	3,7%		
% Boven vraagprijs verkocht	66%	71%	69%		

De prijzen zijn ten opzichte van vorig jaar met bijna 9 procent gestegen (waarbij er in het laatste kwartaal sprake is van een stijging van 2,2 procent ten opzichte van het vorige kwartaal), terwijl het aantal transacties met ruim 24 procent is gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024. Het aanbod van woningen is met 13 procent toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Dit komt met name door het zogenoemde uitponden, waarmee beleggers hun (voormalige) huurwoningen verkopen. De markt is krapper geworden, gezien de krapte-indicator verder terugloopt.

De NVM-cijfers voor nieuwbouwwoningen laat zien dat de gemiddelde transactieprijs met circa 5,1 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. Daarbij is het vereiste dat de gronden openbaar aanbesteed moeten gaan worden en daarbij hoort een taxatie van een onafhankelijk taxateur. Vooralsnog adviseren we daarom om de grondprijzen voor koopwoningen met de CPI te indexeren.

Voor de grondprijzen voor sociale huurwoningen wordt aangesloten bij de vast te stellen grondprijnsbrief per 1 januari 2026.

Bedrijfskavelsmarkt

Hier is geen duidelijke vergelijkende marktinformatie voor beschikbaar. Daarnaast heeft de gemeente in het komend jaar ook geen bedrijfskavels beschikbaar. Bij de uitgifte zal dit via een openbare aanbesteding gaan en daarbij hoort dan ook een onafhankelijk taxatierapport. Het voorstel is dan ook de richtprijzen die Buck Consultants heeft aangegeven in haar rapportage te indexeren met de CPI-index.

GWW-kosten

Om de GWW-kosten te kunnen bepalen voor 2025 hebben we drie reeksen bekeken, namelijk:

- IGG Bouwkostenindex (basisjaar 2020=100)
- BDB-GWW (1-1-2021=100)
- CBS Grond-, weg- en waterbouw (1-1-2020=100) reeks 4312 Bouwrijp maken van terreinen

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 2025.

REEKS	2024 Q3	2025 Q3	INDEX
IGG Bouwkostenindex GWW (basisjaar 1-1-2020=100)	122,2	126,8	3,8%
BDB GWW (1-1-2021=100)	123,1	127,5	3,6%
CBS Grond-, weg- en waterbouw (1-1-2020=100)	141,1	144,8	2,4%
Gemiddeld			3,3%

De stijging van de GWW-kosten blijft binnen het geprognostiseerde percentage van 4,5%. Dit heeft te maken met de samenstelling van de index. De prijzen van materialen stijgen gestaag door, net zoals in 2024. Voor de stijging van de GWW-kosten nemen we daarom in 2025 3,3% op.

Plankosten

Voor de prijsstijging van de plankosten hebben we een CBS reeks gehanteerd die gebaseerd is op het totaal CAO-sectoren.

REEKS	2024 Q3	2025 Q3	INDEX
CBS Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur totaal CAO-sectoren (2020=100)	120,4	125,9	4,6%

Uit deze reeks blijkt dat de stijging van de lonen circa 4,6% is geweest. Daarom lijkt het aannemelijk dat de plankosten over 2025 met dit percentage moeten stijgen. Dit percentage ligt onder onze prognose van 5,5%. Voor de indexering van de (afgeronde) uurtarieven van 2025 gaan we uit van deze 4,6%.

CPI

De overige kosten worden geïndexeerd op basis van de CPI.

REEKS	2024 Q3	2025 Q3	INDEX
Consumentenprijzen (2015=100)	122,7	126,4	3,0%

Uit deze reeks blijkt dat de stijging van de consumentenprijzen circa 3,0 procent is geweest. Daarom lijkt het aannemelijk dat de overige kosten over 2025 met dit percentage moeten stijgen. Dit percentage ligt onder onze prognose van 3,5%. Voor de indexering van de (afgeronde) de overige kosten van 2025 gaan we uit van deze 3,0%.

4.3 Prognoses voor 2026 en verder

In de outlook grondexploitaties 2026 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 basis- en middensegment relatief gezien gelijkwaardig aan elkaar. Dit terwijl de prijsstijgingen van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen beperkt zijn. Dit verschil wordt veroorzaakt door de overheidsregulering voor deze laatste twee categorieën, terwijl de stijging in de vrije sector fors hoger is.

Daarom hebben we op basis van de woningcategorieën van de woonvisie een gewogen gemiddelde gemaakt voor de prijsstijging van koopwoningen. De gemeente West Betuwe wordt de grondprijs voor sociale huurwoningen anders bepaald. Daarom wordt de prijsstijging ook apart behandeld t.o.v. koopwoningen. Uit de woonvisie blijkt dat 35% betaalbare koopwoningen moet zijn en 35% vrije sector koopwoningen. Dit betekent dat de verdeling 50%-50% is hoe met de grondprijzen omgegaan moet worden. Naast bovenstaande categorieën moeten ook nog 30% sociale huurwoningen gerealiseerd worden.

Opbrengststijging woningbouwgrond

Grondopbrengsten	Outlook grondexploitaties 2026, Metafoor			Prognose parameters grondexploitaties 2026, Stadkwadraat	
	2026	2027-2028	2029 >	2026	2027
Woningen (koop)	3,5 – 6,5%	2,0 – 5,0%	2,0%	2,0 – 5,0%	1,0 – 4,0%
Woningen (vrije sector) – 35%	5,0 – 8,0%	3,0 – 6,0%	2,0%		
Woningen (betaalbaar) – 35%	2,0 – 5,0%	1,0 – 4,0%	2,0%		
Woningen (sociaal)	1,0 – 3,0%	1,0 – 3,0%	2,0%		

In de MPG 2025 was een stijgingspercentage voor woningbouw opgenomen van 2 tot 3 % in 2026. De verwachting is dat de prijsontwikkeling dit jaar hoger zal zijn, omdat de vraag op de markt nog steeds het aanbod overstijgt.

Kijkend naar de prognoses van beide bureaus ligt het gemiddelde tussen de 3,5 – 5,0% voor 2026 en 2,5 – 3,5% voor 2027-2028. Daarom stellen we voor om voorzichtigheidshalve een percentage van 3,5% voor 2026. Voor 2027-2028 stellen we voor om 2,5% 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.

Zoals al aangegeven vindt de indexatie van kavels voor sociale huurwoningen op een andere wijze plaats. Deze loopt niet gelijk aan de stijging van de grondprijzen van koopwoningen. We stellen voor om deze prijsstijgingen vooralsnog 2% 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 2026, Metafoor			Prognose parameters grondexploitaties 2026, Stadkwadraat	
	2026	2027-2028	2029 >	2026	2027
Bedrijven (gemiddelde)	1,5 – 4,0%	1,5 – 4,0%	2,0%	1,0 – 4,0%	0,0 – 4,0%
<i>Bedrijven (logistiek top) – 50%</i>	2,0 – 5,0%	2,0 – 5,0%	2,0%		
<i>Bedrijven (midden) – 50%</i>	1,0 – 3,0%	1,0 – 3,0%	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. Alleen op logistieke toplocaties wordt nog fors geïnvesteerd, gezien de strategische ligging hiervan. Aangezien Hondsgemet Noord voor 50% voor logistiek en 50% lokale en regionale markt wordt ontwikkeld is een gemiddelde bepaald voor de te verwachten prijsstijgingen.

Kijkend naar de prognoses van beide bureaus ligt het gemiddelde tussen de 2,5 – 2,75% voor 2026 en 2,0 – 2,75% voor 2027-2028. Daarom stellen we voor om voorzichtigheidshalve een percentage van 2,5% voor 2026. Voor 2027-2028 stellen we voor om 2,0% te hanteren.

Samenvatting van het voorstel staat in onderstaande tabel:

	MPG 2026			MPG 2025		
	2026	2027-2028	2029 >	2025	2026-2027	2028 >
Grondopbrengsten						
Woningen (koop)	3,5%	2,5%	2,0%	5,0%	3,0%	2,0%
Woningen (sociaal)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bedrijven	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Overige opbrengsten (CPI)	3,0%	2,5%	2,0%	3,5%	2,5%	2,0%

Kostenstijging

In de outlook grondexploitaties 2026 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 2026, Metafoor			Prognose parameters grondexploitaties 2026, Stadskwadraat	
	2026	2027-2028	2029 >	2026	2027
Kosten					
GWW-kosten	2,5 – 4,5%	2,0 – 4,0%	2,0%	2,0 – 4,0%	1,0 – 4,0%
Plankosten	3,5 – 5,5%	2,0 – 4,0%	2,0%		
Overige kosten (CPI)	2,5 – 3,5%	1,5 – 3,5%	2,0%		

Zoals eerder vermeld, zijn de materiaalkosten over 2025 gestaag verder gestegen. Door de (verwachte) handelsbarrières en importheffingen, is de verwachting voor 2026 dat deze gestaag door blijven stijgen. Dit komt boven op de kosten voor personeel, die in een nog harder tempo doorstijgen. In de nieuwe CAO Gemeenten is dit redelijk tot bedaren gebracht, maar blijft dit boven het niveau van algehele inflatie liggen. Wij stellen voor om het gemiddelde van de bandbreedte te hanteren voor de kostenparameters. De Nederlandsche Bank geeft aan dat de stijging van de CPI over 2026 en 2027 rond de 2,5 procent zal zijn. Met het advies zitten we daar iets boven.

Dit zorgt voor het onderstaande voorstel van de kostenparameters:

	MPG 2026			MPG 2025		
	2026	2027-2028	2029 >	2025	2026-2027	2028 >
Kosten						
GWW-kosten	3,5%	3,0%	2,0%	4,5%	4,0%	2,0%
Plankosten	4,5%	3,0%	2,0%	5,5%	4,0%	2,0%
Overige kosten (CPI)	3,0%	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 2026, Metafoor			Prognose parameters grondexploitatie 2026, Stadskwadraat	
	2026	2027-2028	2029 >	2026	2027
Rente					
Rente (kortlopend)	1,5% – 2,5%	1,0% – 3,0%	2,0%	2,2%	*Euribor 12 mnd
Rente (langlopend)	2,0% – 3,0%	2,0% – 4,0%	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 2026			MPG 2025		
	2026	2027-2028	2029 >	2025	2026-2027	2028 >
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%.

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 2026 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

In de risicoanalyses is geen rekening gehouden met de volgende twee consequenties waarop de gemeente geen invloed heeft, namelijk:

- Mogelijke aanpassing van het beleid van het waterschap op het gebied van waterberging binnen het plangebied.
- Het verder optreden van netcongestie met als extreem gevolg een bouwstop voor de gehele regio.

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 bouw kavels tot 2025	-
Verkochte bouw kavels in 2025	9 st
Te verkopen bouw kavels in 2026	-
Te verkopen bouw kavels na 2026	-

De grondexploitatie Achter het Dorpshuis te Spijk is in 2018 geopend. Het plan omvat de bouw van een brede school en 9 uitgifte 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(soverlast) 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. De kavels zijn inmiddels allemaal verkocht en zijn in 2025 geleverd (betaald). Dit betekent dat naar verwachting in 2026/2027 alleen nog woonrijp gemaakt moet worden.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 en vanaf 2031.



Resultaat

Resultaat	Achter het Dorpshuis, Spijk		
Kosten (gereed)	€	1.275.000	47,0%
Opbrengsten (gereed)	€	1.301.000	98,0%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	672.000	
Eindwaarde per 31 december 2027	€	26.000	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	25.000	
Winstneming t/m 2024	€	4.000	
Winstneming in 2025	€	11.000	
Totaal winstneming t/m 2025	€	15.000	
Risicoresultaat P90	€	33.000	
Benodigde risicoreserve	€	-	

De locatie is bouwrijp gemaakt. Alle kavels zijn geleverd in 2025. Na afronding van de bouw zal in 2026/2027 alles nog woonrijp gemaakt worden. Vooral snog 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:

- Er zijn in 2025 drie verzoeken tot nadeelcompensatie binnengekomen die leiden tot extra kosten voor nadeelcompensatie (het oude planschade).

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

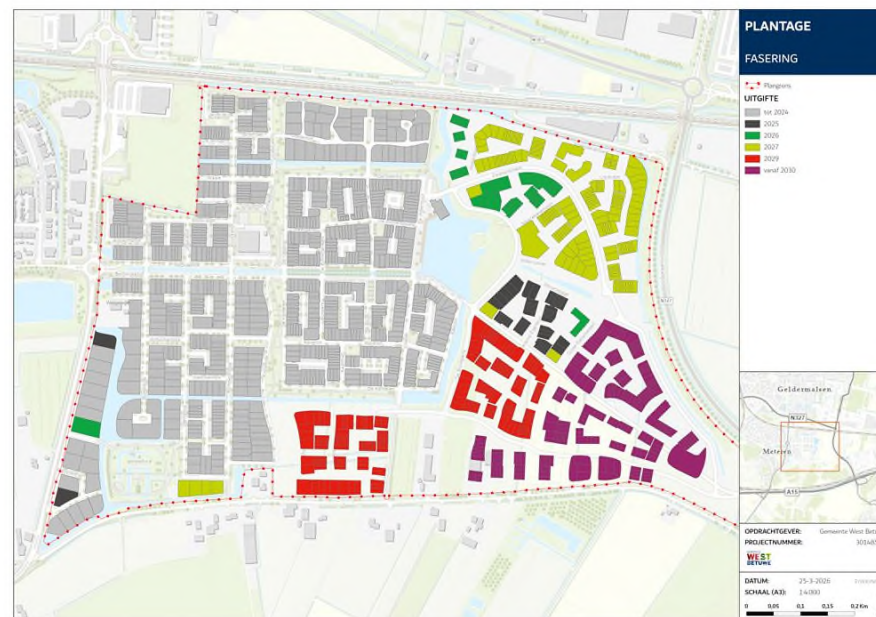
Projectbeschrijving

Project info	De Plantage, Meteren
Functie(s)	Woningbouw en school
Totale plangebied	724.137 m ²
Uitgeefbaar	321.689 m ²
Project afgerond in	2032
Verkochte bouw kavels tot 2025	872 st
Verkochte bouw kavels in 2025	47 st
Te verkopen bouw kavels in 2026	77 st
Te verkopen bouw kavels na 2026	629 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 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 en vanaf 2031.



Resultaat

Resultaat	De Plantage, Meteren		
Kosten (gereed)	€	135.567.000	78,0%
Opbrengsten (gereed)	€	116.341.000	58,0%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-38.565.000	
Eindwaarde per 31 december 2032	€	-19.226.000	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	-16.738.000	
Voorziening t/m 2024	€	-18.482.000	
Vrijval voorziening in 2025	€	1.744.000	
Totale voorziening t/m 2025	€	-16.738.000	
Risicoresultaat P90	€	-21.150.000	
Benodigde risicoreserve	€	-4.413.000	

Deelplan 3 is in 2025 bouwrijp gemaakt. Start bouw van Deelplan 3 heeft in Q4 2025 plaatsgevonden. Dit is een belangrijke mijlpaal waaraan voldaan moet worden voor definitieve toekenning van de WBI aanvraag. De uitgifte van Deelplan 3 vindt plaats in twee jaarschijven. Jaarschijf 2 gaat waarschijnlijk pas medio 2027 in productie. Dit heeft te maken met het aanleggen van de kabels en leidingen. Liander legt niet meer de kabels en leidingen per deelgebied aan maar per jaarschijf. Dit zorgt voor de nodige versnelling. De ontwikkelaars zijn namelijk wel al klaar voor start verkoop. Dat zal waarschijnlijk medio 2026 plaatsvinden.

In deelplan 2 komen de laatste vrije kavels in Q2 2026 op de markt. Voor de rest is deelplan 2 nagenoeg gereed.

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 van de subsidie 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:

- Door startbouw van deelplan 3 is voldaan aan voorwaarde van WBI-subsidie, waardoor de subsidie ingeboekt mag worden in grondexploitatie.
- Woningprogramma aanpassen aan de markt, waardoor meer woningen op kleinere kavels gewenst zijn.
- Minder uitgeefbaar door programma en meer openbaar gebied wat ingericht moet worden.

- 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. De subsidiebedragen mogen conform BBV wel opgenomen worden, maar er is nog risico van niet toekenning als niet 50% van de woning in de betaalbare categorie worden gerealiseerd of dat de exploitatie minder negatief is.
- De benodigde maatregelen voor 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.
- Mogelijk extra maatregelen aan ontsluiting op 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	78.041 m ²
Uitgeefbaar	43.175 m ²
Project afgerond in	2028
Verkochte bouw kavels tot 2025	215 st
Verkochte bouw kavels in 2025	-
Te verkopen bouw kavels in 2026	-
Te verkopen bouw kavels na 2026	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 bouw kavels aan de Achterweg zijn beide verkocht en inmiddels geleverd.

Daarnaast kan de gemeente op de oude woonwagenlocatie aan De Strobbel nog enkele woningen realiseren en uitgeven. De verwachting is dat de tweekappers in 2026 in de verkoop gaan. Kleurrijk Wonen zal de overige vier sociale huurwoningen gaan realiseren.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 en vanaf 2031.



Resultaat

Resultaat	Herwijnen-Oost, Herwijnen	
Kosten (gereed)	€	12.383.000 99,0%
Opbrengsten (gereed)	€	12.503.000 95,0%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-274.000
Eindwaarde per 31 december 2028	€	119.000
Contante waarde per 1 januari 2026	€	112.000
Winstneming t/m 2024	€	1.777.000
Terugboeking te veel winst in 2025	€	-1.000
Totaal winstneming t/m 2025	€	1.776.000
Risicoresultaat P90	€	90.000
Benodigde risicoreserve	€	-

De laatste kavels zullen in 2026 op de markt gezet worden. Doordat al 99% van de kosten en 95% 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:

- Geen bijzondere verschillen.

Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Vooralsnog geen kansen en risico's in beeld.

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	2030
Verkochte bouw kavels tot 2025	-
Verkochte bouw kavels in 2025	-
Te verkopen bouw kavels in 2026	-
Te verkopen bouw kavels na 2026	20 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 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 en vanaf 2031.

Resultaat

Resultaat	Klingenberg Noord, Tuil		
Kosten (gereed)	€	1.646.000	68,0%
Opbrengsten (gereed)	€	1.412.000	2,0%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-1.089.000	
Eindwaarde per 31 december 2030	€	-234.000	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	-212.000	
Voorziening t/m 2024	€	-221.000	
Vrijval voorziening in 2025	€	8.000	
Totale voorziening t/m 2025	€	-212.000	
Risicoresultaat P90	€	-384.000	
Benodigde risicoreserve	€	-171.000	

Doordat de ontwikkeling dit jaar stil heeft gelegen wordt de realisatie ook naar achteren geschoven. In 2026 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.
- Op deze locatie kan de gemeente een deel van het gewenste woonprogramma snel regelen.

5.8 Molenblok, Varik

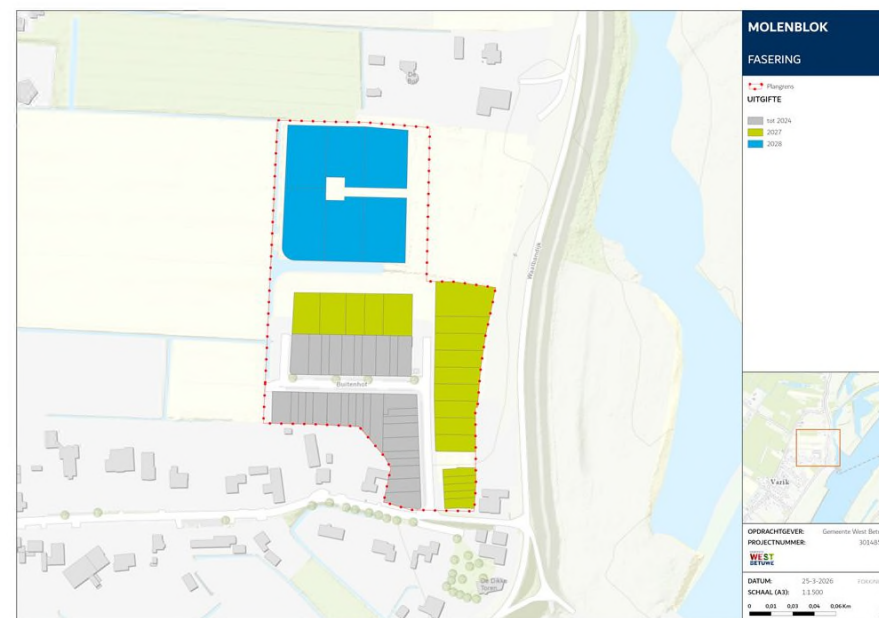
Projectbeschrijving

Project info	Molenblok, Varik
Functie(s)	Woningbouw
Totale plangebied	30.470 m ²
Uitgeefbaar	20.277 m ²
Project afgerond in	2029
Verkochte bouw kavels tot 2025	-
Verkochte bouw kavels in 2025	-
Te verkopen bouw kavels in 2026	-
Te verkopen bouw kavels na 2026	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. 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.

Het wijzigingsplan voor Molenblok is onherroepelijk vastgesteld in 2023. 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. De ontwikkelaar van fase 1 heeft in 2023 een rechtszaak aangespannen tegen de gemeente om de overige fasen ook te mogen ontwikkelen. 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.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 en vanaf 2031.



Resultaat

Resultaat	Molenblok, Varik		
Kosten (gereed)	€	8.198.000	80,0%
Opbrengsten (gereed)	€	3.580.000	42,0%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-5.031.000	
Eindwaarde per 31 december 2029	€	-4.618.000	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	-4.266.000	
Voorziening t/m 2024	€	-3.993.000	
Voorziening in 2025	€	-273.000	
Totale voorziening t/m 2025	€	-4.266.000	
Risicoresultaat P90	€	-4.388.000	
Benodigde risicoreserve	€	-121.000	

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 waarbij de gronden met een opschortende voorwaarde in verband met lopende rechtszaak zijn vergund.

Ten gevolge van de uitspraak Didam II, heeft de gemeente de gronden van deel 2 en 3 moeten aanbieden aan de ontwikkelaar die ook deelgebied 1 heeft ontwikkeld. Het heeft een jaar geduurd voordat er een koopovereenkomst is gesloten met deze ontwikkelaar over deelgebied 2 en 3. De ontwikkelaar is nu de plannen voor deze woningen aan het uitwerken, de verwachting is dat zij het einde van dit jaar een eerste vergunning aanvragen. Met deze ontwikkelaar is in het najaar van 2025 de koopovereenkomst getekend voor fase 2 en 3. De gemeente heeft met de ontwikkelaar, waaraan ook fase 4 in de verkoopprocedure gegund is, overeenstemming bereikt tot de verkoop en levering van fase 4. Dit heeft geleid tot lagere opbrengsten voor fase 4 ten gevolge van het ontbreken van voordelen tijdens bouw van alle fasen.

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.
- Lagere opbrengsten voor fase 4.

Kansen en risico's

De belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- 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 m ²
Uitgeefbaar	19.123 m ²
Project afgerond in	2027
Verkochte bouw kavels tot 2025	65 st
Verkochte bouw kavels in 2025	-
Te verkopen bouw kavels in 2026	-
Te verkopen bouw kavels na 2026	-

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 woningen zijn in 2025 opgeleverd.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 en vanaf 2031.



Resultaat

Resultaat	Slingerbos, Ophemert	
Kosten (gereed)	€	6.805.000 87,0%
Opbrengsten (gereed)	€	4.666.000 98,0%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-1.348.000
Eindwaarde per 31 december 2027	€	-2.139.000
Contante waarde per 1 januari 2026	€	-2.056.000
Voorziening t/m 2024	€	-2.066.000
Vrijval voorziening in 2025	€	10.000
Totale voorziening t/m 2025	€	-2.056.000
Risicoresultaat P90	€	-2.085.000
Benodigde risicoreserve	€	-29.000

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 Leijenburgplein, Heukelum

Projectbeschrijving

Project info	Leijenburgplein, Heukelum
Functie(s)	Woningbouw
Totale plangebied	4.644 m ²
Uitgeefbaar	1.402 m ²
Project afgerond in	2027
Verkochte bouw kavels tot 2025	-
Verkochte bouw kavels in 2025	18 st
Te verkopen bouw kavels in 2026	-
Te verkopen bouw kavels na 2026	-

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 vinden plaats in 2025 en 2026.

In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 en vanaf 2031.



Resultaat

Resultaat	Leijenburgplein, Heukelum		
Kosten (gereed)	€	954.000	47,0%
Opbrengsten (gereed)	€	761.000	77,0%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	145.000	
Eindwaarde per 31 december 2027	€	-193.000	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	-185.000	
Voorziening t/m 2024	€	-186.000	
Vrijval voorziening in 2025	€	1.000	
Totale voorziening t/m 2025	€	-185.000	
Risicoreultaat P90	€	-213.000	
Benodigde risicoreserve	€	-28.000	

Geen bijzonderheden dit jaar.

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:

- Geen belangrijke kansen en risico's in beeld.

5.11 Centrumplan Haaften, Haaften

Projectbeschrijving

Project info	Centrumplan Haaften, Haaften
Functie(s)	Woningbouw
Totale plangebied	15.814 m ²
Uitgeefbaar	7.425 m ²
Project afgerond in	2028
Verkochte bouw kavels tot 2025	-
Verkochte bouw kavels in 2025	-
Te verkopen bouw kavels in 2026	-
Te verkopen bouw kavels na 2026	42 st

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. Momenteel wordt de grond bouwrijp gemaakt, waarbij de verwachting is dat de woningen in 2027 worden opgeleverd.



In bovenstaande kaart staat de verwachte uitgifte van de kavels: tot en met 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 en vanaf 2031.

Resultaat

Resultaat	Centrum Haافتen, Haافتen		
Kosten (gereed)	€	2.746.000	22,0%
Opbrengsten (gereed)	€	2.912.000	7,0%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-397.000	
Eindwaarde per 31 december 2028	€	166.000	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	156.000	
Winstneming t/m 2024	€	-	
Winstneming in 2025	€	-	
Totaal winstneming t/m 2025	€	-	
Risicoresultaat P90	€	31.000	
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 Schoolstraat is nog niet in verkoop door moeilijkheden rondom het thema water. Dit kan nog leiden tot hogere kosten danwel lagere opbrengsten i.v.m. minder woningen.

5.12 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	2034
Verkochte bouwkvavels tot 2025	-
Verkochte bouwkvavels in 2025	-
Te verkopen bouwkvavels in 2026	-
Te verkopen bouwkvavels na 2026	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.

Medio 2025 is het masterplan met herziene grondexploitatie door de raad vastgesteld. Het masterplan wordt nader uitgewerkt.

In bovenstaande kaart staat het huidige eigendom aangegeven.



Resultaat

Resultaat	Hondsgemet-Noord, Geldermalsen		
Kosten (gereed)	€	65.525.000	25,0%
Opbrengsten (gereed)	€	67.908.000	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-15.980.000	
Eindwaarde per 31 december 2024	€	2.383.000	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	1.994.000	
Winstneming t/m 2024	€	-	
Winstneming in 2025	€	-	
Totaal winstneming t/m 2025	€	-	
Risicoresultaat P90	€	-4.682.000	
Benodigde risicoreserve	€	-4.682.000	

De grondexploitatie van Hondsgemet-Noord is gebaseerd op het masterplan dat medio 2025 door de raad is vastgesteld. 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. Deze grondprijzen kunnen alleen gerealiseerd worden 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 zijn fors.

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:

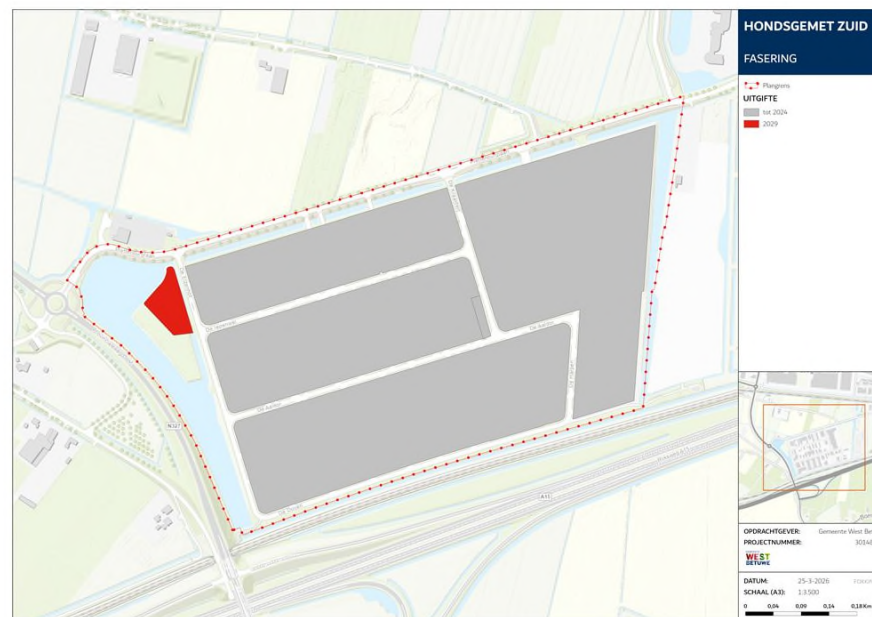
- Het grootste risico is dat nog onvoldoende duidelijk is wat hier ontwikkeld gaat worden met de daar bijbehorende duidelijkheid. Dit kan zowel een kans als een risico zijn. Vooralsnog wordt het risico groter ingeschat dan de kans.
- De toerekening van de kosten voor het wijzigen van de ontsluitingsweg 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.

5.13 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	2029
Verkochte bouw kavels tot 2025	276.274 m ²
Verkochte bouw kavels in 2025	-
Te verkopen bouw kavels in 2026	-
Te verkopen bouw kavels na 2026	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 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 en vanaf 2031.

Resultaat

Resultaat	Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen		
Kosten (gereed)	€	35.792.000	95,0%
Opbrengsten (gereed)	€	36.168.000	98,0%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	1.514.000	
Eindwaarde per 31 december 2029	€	376.000	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	347.000	
Winstneming t/m 2024	€	4.272.000	
Terugboeking te veel winst in 2025	€	-22.000	
Totaal winstneming t/m 2025	€	4.250.000	
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

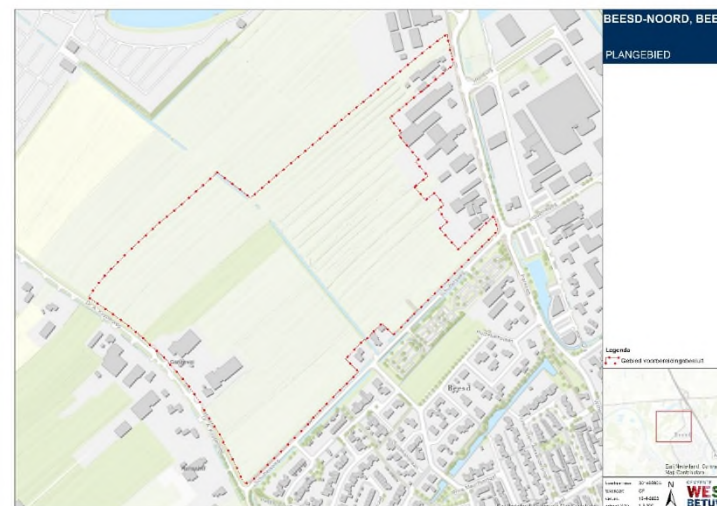
6.1 Beesd-Noord, Beesd

Projectbeschrijving

Project info	Beesd-Noord, Beesd
Functie(s)	Woningbouw en bedrijven
Type ontwikkeling	MVA
Fase	Definitie
Start uitgifte	2028
Programma	Eerste fase circa 350 woningen, tweede 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. Momenteel wordt er gewerkt aan de uitwerking van een masterplan tot stedenbouwkundige verkaveling.



6.2 Tricht Noord, Tricht

Projectbeschrijving

Project info	Tricht Noord, Tricht
Functie(s)	Woningbouw
Type ontwikkeling	MVA
Fase	Ontwikkelfase
Start uitgifte	2028
Programma	50 tot 70 woningen

Er wordt al een enige tijd gewerkt aan de voorbereidingen van woningbouw op de locatie Tricht Noord in Tricht. Dit is het gebied tussen het Hoogeinde en de Hooglandscheweg (zie kaartje). In 2024 is besloten om als gemeente de regie te nemen en de nodige voorbereidingen te treffen. Zo is het geldend beleid geïnventariseerd en is een ruimtelijke analyse uitgevoerd. Ook 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.

Het college heeft de stedenbouwkundige visie in juni 2025 voorlopig vastgesteld. In september 2025 is de visie gedeeld met de omgeving. De reacties van de omwonenden en de instanties, zoals b.v. het Waterschap, worden nu beoordeeld. Er wordt toegewerkt naar een definitieve visie.

KleurrijkWonen heeft een principeverzoek ingediend voor permanente woningbouw in plaats van flexwoningen. Het college heeft in 2023 besloten hiermee in te stemmen. In het plangebied wordt ruimte gezocht voor het realiseren van sociale huurwoningen. De onderliggende gronden worden op basis van de Prestatieafspraken verkocht aan KleurrijkWonen.

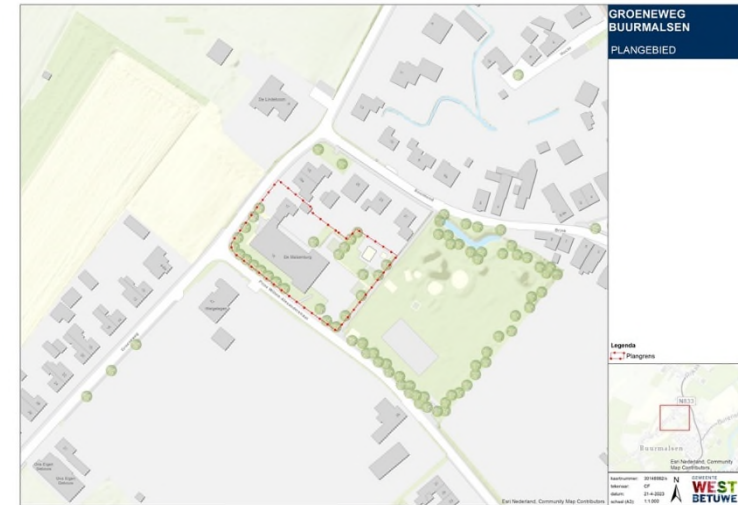


6.3 Groeneweg 19, Buurmalsen

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	Gedeeltelijk Kleurrijk Wonen en via Tender

Het voormalige schoolgebouw in Buurmalsen is niet meer in gebruik. De CPO vereniging die is ontstaan uit de “Challenge Steengoed Benutten” kende geen leden meer. Het traject is hiermee beëindigd. Vervolgens zijn de mogelijkheden onderzocht om over te gaan tot realiseren van woningbouw in de gewenste doelgroep (starters/ senioren). Het college heeft een voorkeursrichting uitgesproken: Verkoop van een gedeelte van het perceel aan de woningcorporatie ten behoeve van sociale huurwoningen en verkoop van het overige gedeelte ten behoeve van koopwoningen (via tender).



6.4 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	Gedeeltelijk Kleurrijk Wonen en via Tender

In 2022 wordt de herontwikkeling van de voormalige basisschool opgepakt. Eind 2022 is besloten om tijdelijke huisvesting voor Oekraïners te realiseren in de voormalige basisschool. De ontwikkeling van dit gebied wordt, stedenbouwkundig, als één gebied gezien met het naastgelegen perceel van Kleurrijk Wonen. Op dit perceel worden 45 rijwoningen gesloopt en komt een gemêleerd aanbod voor terug. Rijwoningen, appartementen, levensloopbestendige woningen en beneden-boven woningen. Dit wordt ontwikkeld door Kleurrijk Wonen. Voor de voormalige schoollocatie zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden uitgewerkt en hetzelfde stedenbouwkundige bureau als Kleurrijk Wonen maakt verschillende invullingen / varianten op het perceel. Dit wordt meegenomen in het participatietraject.



7 Faciliterende projecten

7.1 Klingelenberg, Tuil

Projectbeschrijving

Project info	Klingelenberg, Tuil
Functie(s)	Woningbouw
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Ontwikkelen
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 2026 verder 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.

De gronden van zowel Lingewaarden fase 1 als fase 2 zijn rond de jaarwisseling gewisseld van eigenaar. Deze ontwikkelaar is de bouw van de verleende vergunningen aan het voorbereiden en wil ook voortvarend aan de slag met de ontwikkeling van fase 2. Voor fase 2 wordt onderzocht hoeveel woningen er mogelijk zijn door het inmiddels veranderde beleid.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 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.

Eind 2025 heeft de initiatiefnemer een masterplan opgesteld voor het gebied tussen de Oudenhof en de Engweg. In dit gebied moeten wonen, leren en werken in relatie tot de fruitsector een plaats krijgen in respectievelijk de vorm van FruitVillage, een verbrede Fruit Tech Campus en een Agri Business Park. De visie van de initiatiefnemer is dat deze drie onderdelen elkaar versterken en van West Betuwe het centrum van de fruitsector maken. Het college heeft een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het voorgenomen initiatief en ingestemd met het starten van een visievorming voor het gebied ten zuiden van Fruitvillage en de Fruit Tech Campus.



7.6 Deil-West, Deil

Projectbeschrijving

Project info	Deil-West, Deil
Functie(s)	Woningbouw
Rol gemeente	Facilitair
Fase	Definitie
Start uitgifte	Onbekend
Programma	325 tot 365 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 Van Daalen Ontwikkeling BV. Zij willen de gronden graag ontwikkelen voor woningbouw. De gemeente heeft een faciliterende rol in het project. De gemeenteraad stelde hiervoor op 27 mei 2025 het Ruimtelijk Ontwikkelkader Deil-West vast. Hierin staan op hoofdlijnen de regels waarbinnen de ontwikkelaar de plannen verder kan uitwerken. Op 11 juli 2025 hebben de gemeente en de ontwikkelaar vervolgens een intentieovereenkomst gesloten. Hierin staan de eerste afspraken over het samenwerken aan de plannen. Na ondertekening van de intentieovereenkomst gaat de planuitwerking en participatie van start, beginnend bij de stedenbouwkundige visie. Dit traject is september 2025 van start gegaan.

In 2026 zal de stedenbouwkundige visie door het college worden vastgesteld. Op basis hiervan wordt het omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en de anterieure overeenkomst uitgewerkt. Hiermee wordt in 2026 een start gemaakt.

7.7 De Wauer, Helloww

Projectbeschrijving

Project info	Helloww 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 Helloww 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 Helloww. 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. De ontwikkelaar is sindsdien de plannen verder aan het uitwerken om de bopa voor te bereiden. De verwachting is dat de ontwikkelaar voor de zomer van 2026 een bopa indienen.

7.8 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, de anterieure overeenkomst en de uitwerking van water en riool.

7.9 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. Eind november is gestart met de bouw van de appartementen.

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 achtname 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, afrastreringen 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.