

MPG 2026

Meerjaren Prognose Grondexploitatie



Versie: definitief
Datum: 29 april 2026

Inhoudsopgave

1	BEGRIPSBEPALING.....	3
1.1	Inleiding en aanleiding.....	3
1.2	Status van de MPG	3
1.3	Leeswijzer	4
2	GRONDBELEID 2024 – 2028 & GRONDPRIJZEN.....	5
2.1	Grondprijzen	6
2.2	Financiële spelregels grondexploitaties.....	6
2.3	Voorbeeld grondexploitatieberekening	6
2.4	Rentepercentage en disconteringsvoet.....	8
3	ACTIEVE GEMEENTELIJKE GRONDEXPLOITATIES.....	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Verantwoording 2025.....	10
3.3	Prognose 2026 en verder	11
4	TOELICHTINGEN PROJECTEN WONINGBOUW	12
4.1	Masterplan Centrum en Masterplan Treebeek	12
1.	Victoriapark.....	13
2.	Raadhuisstraat	16
3.	Kloosterstraat.....	17
4.	Entree Dorpstraat	19
5.	Masterplan Centrum: Lindeplein Westwand	20
6.	Masterplan Treebeek.....	22
4.2	Overige woningbouwprojecten	24
7.	Oeloven (voormalige Erkenslocatie)	24
8.	GTD-Locatie.....	25
4.3	Bedrijvenlocaties	27
9.	Rode Beek	27
10.	Voormalige BSV Locatie	28
5	VOORZIENINGEN, WINSTNEMINGEN, RISICO'S	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Voorzieningen.....	29
5.3	Winstnemingen	29
5.4	Strategische aankopen	30
5.5	Algemene reserve grondbedrijf.....	31
5.6	Risico's	31

1 BEGRIPSBEPALING

1.1 Inleiding en aanleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grondexploitaties, oftewel de MPG van de gemeente Brunssum. De MPG verschaft inzicht in het te verwachten financiële resultaat van de grondexploitatie-projecten, de mutatie van dit resultaat ten opzichte van het voorgaand begrotingsjaar, de financiële risico's en de mate waarin dit kan worden opgevangen. Daarnaast biedt de MPG inzicht in het bouwprogramma en de planning daarvan.

Binnen het gemeentelijk grondbeleid dient de MPG als sturing- en beheerinstrument om grip te houden op de grondexploitaties.

De volgende vragen staan centraal bij een MPG:

1. Wat willen we bereiken met de grondexploitatieprojecten en wat gaan we daarvoor doen?
2. Hoe zijn de programma's in de grondexploitaties afgestemd met de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en daarbij behorende programma's?
3. Wat gaat het kosten en wat zijn de opbrengsten?
4. Wat zijn de financiële mutaties / ontwikkelingen ten opzichte van het voorgaande jaar?
5. Welke risico's lopen we daarbij?
6. Waaruit kunnen deze risico's worden gedekt?

In de MPG worden voor de toekomst aannames gedaan gebaseerd op onderzoek en ervaring. Deze aannames blijven onzeker en kunnen altijd nog positief of negatief afwijken.

De actuele calculaties van de grondexploitaties en bijbehorende resultaten zijn door de accountant beoordeeld.

1.2 Status van de MPG

Met de MPG wordt de raad inzicht gegeven in de programmering in de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en de financiële vertaling daarvan in de grondexploitaties. De raad kan zijn controlerende taak daarmee invullen. Wanneer er inhoudelijke bijstelling van de projecten wenselijk is, worden deze afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd. De grondexploitaties dienen jaarlijks te worden geactualiseerd en worden in dat kader bij het vaststellen van de jaarrekening door de gemeenteraad vastgesteld in de vorm van de MPG.

De MPG geeft een totaalbeeld van de grondexploitaties met informatie over de belangrijkste ontwikkelingen. Het doel is om op overzichtelijke wijze een beeld te schetsen van de ontwikkelingen van de projecten en de grondexploitatie. Daarbij wordt eveneens ingegaan op financiële gevolgen van eventuele tussentijdse herzieningen.

Doordat inzicht wordt gegeven in de uitgangspunten van de grondexploitaties, kan ook voor de raad een beter beeld worden geschetst van ontwikkelingen waarmee rekening is gehouden en welke risico's of kansen zich kunnen voordoen.

Middels de niet-openbare bijlage 1 Grondexploitatieberekeningen stelt de raad de budgetten beschikbaar voor de investeringen in de grondexploitaties en worden de prognoses voor de jaarlijkse verkoopopbrengsten vastgelegd.

Actualisatie grondexploitaties bij de jaarrekening 2025

Bij de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening worden de volgende acties doorlopen:

- De boekingen die in het voorafgaande boekjaar zijn gemaakt ten laste van de grondexploitatieprojecten zijn verwerkt;
- Parameters van rente, kostenstijging en opbrengstenstijging zijn getoetst op de huidige marktontwikkelingen en eventueel bijgesteld;
- De grondexploitaties zijn op het actuele prijspeil gebracht. Budgetten voor nog te realiseren werkzaamheden zijn waar nodig gecorrigeerd voor kostenstijgingen;
- Grondprijzen zijn aangepast aan het vigerend grondprijnsbeleid en de afgesloten contracten.
- Er is getoetst of de budgetten voor de nog te realiseren werkzaamheden voldoende zijn of dat moet worden bijgesteld;
- De fasering is aangepast op werkelijke stand van zaken van het project.

We maken onderscheid tussen het *actualiseren* en het *herzien* van grondexploitaties: De actualisatie vindt plaats binnen de door de raad gestelde kaders. Herziening van de grondexploitatie is aan de orde als bij de actualisatie van grondexploitatie sprake is van significante wijzingen in de vastgestelde kaders (programma, begrenzing, kwaliteit, e.d.), dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen. De herziene grondexploitatie wordt door de Raad opnieuw vastgesteld.

In de MPG is informatie ontleend aan diverse kaderstellende documenten met het doel de samenhang te laten zien met de grondexploitaties. Het betreft de volgende beleidsdocumenten:

- Koerskompas 2050;
- De Grondprijzenbrief 2026 geeft actuele informatie over de prijsontwikkelingen. De prijsontwikkelingen zijn verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.
- De Nota Grondbeleid 2024 - 2028 (vastgesteld door de raad op 12 december 2023, zaaknummer 202350894) waarin de gemeente Brunssum uitgaat van een situationeel grondbeleid. Per locatie wordt bekeken welke strategie welke ontwikkelstrategie het best kan worden gevolgd.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit MPG vindt u een korte toelichting op het beleidskader rondom grondexploitaties (grondbeleid en grondprijzenbeleid) en de financiële spelregels vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de ontwikkelingen in de totale grondexploitatieportefeuille, waarna in hoofdstuk 4 de individuele grondexploitaties kort worden toegelicht. In hoofdstuk 5 geven we inzicht in de gevolgen van de ontwikkelingen in de grondexploitaties op de stand van de voorzieningen, de winstnemingen en de risico's.

2 GRONDBELEID 2024 – 2028 & GRONDPRIJZEN

In december 2023 is de Nota Grondbeleid 2024 – 2028 vastgesteld. Als beleidsvisie is vastgelegd dat per locatie wordt beschouwd welke ontwikkelstrategie passend is: actief participeren in de ontwikkeling of meer faciliterend optreden en het initiatief aan de markt laten.

Dit betekent dat de gemeente de invulling van haar grondbeleid per situatie toesnijdt. Dit impliceert maatwerk en wordt situationeel grondbeleid genoemd.

Voor elke nieuwe ontwikkeling zal de gemeente daartoe in een zo vroeg mogelijk stadium de uitvoeringsstrategie bepalen. Met deze uitvoeringsstrategie (zoals de Omgevingswet bedoelt) wordt de kernvraag beantwoord in welke mate en op welke wijze de gemeente wil sturen op de kwaliteit van de locatie en het tempo van realisatie daarvan. Dat hangt vooral af van:

- de maatschappelijke- en beleidsdoelen die de locatie dient;
- de belangstelling van marktpartijen voor de locatie;
- de financiële ruimte van de gemeente en de financiële risico's die de ontwikkeling van de locatie met zich meebrengt;
- de grondposities die de gemeente op de locatie heeft.

Maatschappelijk belang

Het (maatschappelijk) belang van een bepaalde ontwikkeling voor Brunssum is een belangrijke factor. Alle ontwikkelingen in Brunssum moeten als vanzelfsprekend passen in de visie van de gemeente die onder meer is verwoord in het 'Koerskompas 2025' en straks in de Omgevingsvisie. Maar ook bijvoorbeeld de lokale en regionale Woonvisie, en daarin opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven, is in deze van belang. Particuliere initiatieven die passen in de visie van de gemeente en die in het belang van de gemeente zijn, worden gestimuleerd. In dat geval is actief ingrijpen door de gemeente niet nodig en kan voor faciliterend grondbeleid worden gekozen. Actief ingrijpen zal wel noodzakelijk zijn bij ontwikkelingen die van groot belang voor Brunssum zijn, maar die niet (geheel) door de markt worden opgepakt.

Risico's die met de ontwikkeling gepaard gaan

Voorafgaand aan de start van gebiedsontwikkelingen geldt dat een financiële analyse wordt opgesteld. Onderdeel van die analyse is een gedegen inschatting van het risicoprofiel en de mogelijkheid om risico's te beheersen. In samenhang met het (maatschappelijk) belang van de ontwikkeling zal een bepaalde mate van risico worden geaccepteerd en geeft dit richting aan het te volgen grondbeleid.

Grondposities

De eigendomssituatie bepaalt mede de keuze voor een bepaald type grondbeleid. Indien een ontwikkeling wordt gerealiseerd zoals de gemeente die voor ogen staat, kan die ontwikkeling vanuit een meer faciliterende rol door de gemeente worden gestimuleerd. Grondeigendom is wel gewenst als actieve gemeentelijke regie noodzakelijk is. Het grondeigendom vergroot de mogelijkheden tot het voeren van die regie.

2.1 Grondprijzen

In de collegevergadering van 16 december 2025 is de grondprijzenbrief 2026 vastgesteld. Hierin worden de richtgrondprijzen per functionaliteit vermeld en tevens wordt ingegaan op de gekozen methode van grondprijsbepaling. Uitgangspunten bij het grondprijzbeleid zijn, op grond van de vigerende nota Grondbeleid; objectiviteit, uniformiteit en transparantie: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld en we bieden met deze grondprijzenbrief inzicht in de prijzen die we als richtprijs hanteren.

2.2 Financiële spelregels grondexploitaties

De commissie BBV heeft met betrekking tot grondbeleid en de financiële verslaglegging hierover een aantal spelregels en richtlijnen opgesteld.

De belangrijkste richtlijnen zijn:

- Startpunt van bouwgrond in exploitatie is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting.
- Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad vastgesteld.
- Richttermijn duur grondexploitaties maximaal 10 jaar (vanaf peildatum heden). Het is mogelijk om een grondexploitatie langer dan 10 jaar te laten lopen mits de raad daartoe een gemotiveerd besluit heeft genomen en de nodige maatregelen worden getroffen om de risico's die gepaard gaan met de lange looptijd te ondervangen. De gemeente Brunssum heeft op dit moment geen grondexploitaties met een langere looptijd vanaf peildatum heden met een doorlooptijd langer dan 10 jaar.
- De presentatie van de te verwachten resultaten dient in te gebeuren tegen eindwaarde.
- Wanneer bij de waardering van de voorziening voor verliesgevende grondexploitaties wordt geopteerd voor de contante waarde moet een disconteringsvoet van 2% worden toegepast, zijnde het streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie.
- In de situatie dat voldoende zekerheid bestaat over de tussentijdse winstneming, dient de winst te worden genomen. Hierbij dient de Percentage of Completion (POC)-methode te worden gevolgd (zie toelichting par. 5.3).

2.3 Voorbeeld grondexploitatieberekening

Een grondexploitatie is de begroting van een ruimtelijk project. De kostenkant bestaat veelal uit de kosten van aankoop van gronden, de productie van bouwrijpe grond, de inrichtingskosten (woonrijp maken) en de planvoorbereidingskosten (de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan bijvoorbeeld) van het plan.

Daartegenover staan de opbrengsten van de uitgifte van de grond voor de te realiseren functie. Het saldo van kosten en opbrengsten is het resultaat van de grondexploitatie.

Een ruimtelijke ontwikkeling heeft al snel een doorlooptijd van 3 tot 5 jaar. In een grondexploitatie speelt het rekenen met de factor tijd daarom een grote rol. De financiële parameters zijn de

uitgangspunten voor het rekenen met de factor tijd en zorgen ervoor dat de rente- en indexatie-invloeden inzichtelijk worden gemaakt.

Hieronder een voorbeeld van een (fictieve) grondexploitatieberekening:

Kosten	Totaal	Boekwaarde per 31-12	Nog te realiseren	2024	2025	2026	2027
Kostenstijging op jaarbasis				4%	4%	2%	2%
Verwerving	€ 200.000	€ 200.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 300.000	€ -	€ 300.000	€ -	€ 100.000	€ 50.000	€ 150.000
Planontwikkelingskosten	€ 50.000	€ -	€ 50.000	€ 20.000	€ 15.000	€ 15.000	€ -
Vorbereiding en toezicht op uitvoering	€ 25.000	€ -	€ 25.000	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ -
Totaal kosten	€ 575.000	€ 200.000	€ 375.000	€ 25.000	€ 125.000	€ 75.000	€ 150.000
Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde per 31-12	Nog te realiseren	2024	2025	2026	2027
Opbrengstenstijging op jaarbasis				0%	0%	0%	2%
Opbrengsten woningbouw	€ 600.000	€ -	€ 600.000	€ -	€ 300.000	€ 300.000	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winkels/horeca	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijke voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	€ 600.000	€ -	€ 600.000	€ -	€ 300.000	€ 300.000	€ -
Kostenstijging	€ 27.250		€ 27.250	€ 750	€ 10.000	€ 4.500	€ 12.000
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kasstroom				€ 25.750	€ -165.000	€ -220.500	€ 162.000
Rente	€ 2.395		€ 2.395	€ 1.800	€ 2.028	€ 370	€ -1.803
Eindwaarde	€ 4.645	€ 200.000		€ 227.550	€ 64.578	€ -155.552	€ 4.645
Contante waarde per 01-01-2024	€ 4.291	Negatief		Netto contante waarde o.b.v. 2% op jaarbasis			

In bovenstaand voorbeeld is te zien dat de geraamde kosten € 575.000 bedragen. Hiervan is € 200.000 al uitgegeven (kolom boekwaarde). De opbrengsten van gronduitgifte zijn geraamd op € 600.000.

De nog te realiseren kosten en opbrengsten zijn gefaseerd over verschillende jaren. De verwachting is dat de grondopbrengsten worden gerealiseerd in 2025 en 2026. Om de opbrengsten te kunnen realiseren moeten kosten t.b.v. planvoorbereiding worden gemaakt en zullen werkzaamheden moeten worden verricht in het kader van het bouwrijp maken. Deze kosten zijn gefaseerd in 2024 – 2027.

Omdat de prijzen in 2027 waarschijnlijk hoger liggen dan nu houden we ook rekening met kostenstijging (in bovenstaand model 4,0%, 4,0% en 2,0% meerjarig). Dit geldt in principe ook voor de opbrengstenstijging (in bovenstaand model 0,0% en 2,0% meerjarig). De laatste jaren zijn de grondopbrengsten a.g.v. de druk op de woningmarkt gestegen, de komende jaren wordt geen stijging verwacht. Ook daarmee wordt rekening gehouden in een grondexploitatiemodel.

Per jaar wordt een boekwaarde per betreffend jaar berekend. Over dat bedrag wordt vervolgens de rente berekend (in bovenstaand bedrag op basis van een percentage van 0,9%) en wordt gekomen tot de eindwaarde per jaarschijf.

Het saldo van kosten en opbrengsten op 31-12 van het laatste jaar van het project inclusief rentelasten en kosten en opbrengstenstijging wordt de eindwaarde van een project genoemd. Om de resultaten van de verschillende projecten met verschillende looptijden en eindwaarden toch vergelijkbaar te kunnen maken, presenteren we de eindwaarde ook op de huidige waarde ofwel de contante waarde (afgekort CW). Daarvoor rekenen we de eindwaarde terug naar moment nu met een rentevoet of disconteringsvoet. In deze voorbeeldberekening 2%.

2.4 Rentepercentage en disconteringsvoet

Voor de rentetoerekening aan grondexploitaties dient gebruik te worden gemaakt van de reguliere omslagrente conform de notitie Rente van de commissie BBV of de specifieke rente van de projectfinanciering indien daar sprake van is.

De rente wordt jaarlijks berekend bij het opstellen van de begroting (voorcalculatie) en na afloop van het jaar bij het opstellen van de jaarrekening (nacalculatie).

In de MPG is gerekend met een rentepercentage van 0,5%, zijnde de omslagrente Begroting 2025.

De disconteringsvoet, het rentepercentage waarmee het eindresultaat van de grondexploitatie wordt 'teruggerekend' naar de huidige waarde is voorgeschreven in het BBV en is afgeleid van het streefpercentage voor de inflatie van de Europese Centrale Bank. De disconteringsvoet bedraagt 2%.

2.4.1. Opbrengstenstijging

De onderbouwing van de indexcijfers is conform de interne 'Parameternotitie actualisatie grondexploitaties 1-1-2026'. Wat betreft opbrengstenstijging wordt in de grondexploitaties voor woningbouw en bedrijfskavels rekening gehouden met 0,0% van 2025 t/m 2027 en met 2,0% vanaf 2028.

2.4.2. Kostenstijging

De onderbouwing van de indexcijfers is conform de interne 'Parameternotitie actualisatie grondexploitaties 1-1-2026'. Deze notitie is in januari 2026 opgesteld met de kennis van dat moment, echter de geopolitieke omstandigheden zijn van invloed op de inflatiecijfers.

	2026	2027	2028	2029 e.v.
Kosten bouw- en woonrijp maken	3,25%	2,75%	3%	2%
Planontwikkelingskosten	4,5%	3%	3%	2%

3 ACTIEVE GEMEENTELIJKE GRONDEXPLOITATIES

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de grondexploitatieprojecten (Bouwgronden in exploitatie, oftewel BIE's) van de gemeente Brunssum. Daarbij lichten we per BIE de resultaten en de mutaties toe. Op deze manier is inzichtelijk wat de voortgang is van het project.

De grondexploitatieprojecten zijn door de Raad vastgesteld en daarmee ook de financiële, programmatische en ruimtelijke kaders van het betreffende project.

Voor elk project benoemen we de beleidsdoelstelling, het programma, het financiële resultaat, de kasstromen en de belangrijkste risico's en kansen.

Grondexploitatieprojecten Brunssum



- | | | |
|---|---|---|
|  <u>Masterplan Centrum</u> |  <u>Masterplan Treebeek</u> |  <u>Bedrijventerreinen</u> |
| 1 Victoriapark | 6 Treebeek | 9 Rode Beek |
| 2 Raadhuisstraat | | 10 vm BSV terrein |
| 3 Kloosterstraat / Dorpstraat |  <u>Overige woningbouwlocaties</u> | |
| 4 Entree Dorpstraat | 7 Oeloven / vm Erkens locatie | |
| 5 Lindeplein Westwand | 8 GTD locatie | |

Indien het project buiten de door de Raad vastgestelde kaders treedt, dan is het gebruikelijk om buiten de MPG om de nieuwe kaders te laten vaststellen door de Raad.

3.2 Verantwoording 2025

In onderstaande tabel zijn de werkelijke uitgaven en inkomsten over het jaar 2025 per project zichtbaar gemaakt. Bij een positieve boekwaarde op een project is tot en met 31-12-2025 meer geld uitgegeven dan er opbrengsten zijn gerealiseerd.

	Boekwaarde 1-1-2025	Mutaties 2025	Boekwaarde 31-12-2025
Masterplannen			
Masterplan Treebeek	-496.328	16.846	-479.482
Masterplan Centrum	10.339.952	-1.250.316	9.089.636
<i>Entree Dorpstraat</i>	-10.841	19.357	8.516
<i>Kloosterstraat</i>	377.255	23.387	400.642
<i>Raadhuisstraat</i>	-662.898	13.173	-649.725
<i>Victoriapark</i>	7.373.858	-785.943	6.587.914
<i>Lindeplein/Westwand</i>	3.262.578	-520.289	2.742.290
Totaal masterplannen	9.843.624	-1.233.470	8.610.154
Overige complexen in exploitatie			
Oeloven	-187.146	83.585	-103.562
vm GTD locatie	1.462.687	55.316	1.518.002
Rode Beek	246.448	13.009	259.457
vm BSV terrein	-143.055	11.961	-131.094
Totaal overige complexen	1.378.933	163.871	1.542.803
TOTAAL GRONDEXPLOITATIES	11.222.557	-1.069.600	10.152.957
TOTAAL C-STAAT 830 (excl. Strategische gronden)			10.152.957

-/- is voordeling exploitatieresultaat, + is nadelig exploitatieresultaat

3.3 Prognose 2026 en verder

In de onderstaande tabellen is de prognose voor 2026 en verder opgenomen en vergeleken met 2025.

	Kosten	Opbrengsten	Eindwaarde	1-1-2026	1-1-2025
Masterplannen					
Masterplan Treebeek	559.426	85.087	-5.143	-4.944 positief	-398 positief
Masterplan Centrum	5.088.214	3.574.541	10.603.309	9.791.740 negatief	9.694.392 negatief
<i>Entree Dorpstraat</i>	<i>160.296</i>	<i>137.056</i>	<i>31.755</i>	<i>30.522 negatief</i>	<i>34.120 negatief</i>
<i>Kloosterstraat</i>	<i>55.418</i>	<i>466.072</i>	<i>-10.012</i>	<i>-9.623 positief</i>	<i>12.016 negatief</i>
<i>Raadhuisstraat</i>	<i>544.800</i>	<i>217.728</i>	<i>-322.653</i>	<i>-316.327 positief</i>	<i>-263.476 positief</i>
<i>Victoriapark</i>	<i>4.227.329</i>	<i>2.735.515</i>	<i>8.079.728</i>	<i>7.318.059 negatief</i>	<i>7.263.712 negatief</i>
<i>Lindeplein/Westwand</i>	<i>100.371</i>	<i>18.170</i>	<i>2.824.491</i>	<i>2.769.109 negatief</i>	<i>2.648.019 negatief</i>
Totaal masterplannen	5.647.640	3.659.628	10.598.166	9.786.796 negatief	9.693.994
Overige complexen in exploitatie					
Oeloven	252.114	518	148.034	145.132 negatief	155.990 negatief
vm GTD locatie	1.613.875	1.657.734	1.474.143	1.335.177 negatief	991.252 negatief
Rode Beek	67.155	102.772	223.839	210.928 negatief	190.386 negatief
vm BSV terrein	16.177	187.655	-302.572	-296.639 positief	-269.850 positief
Totaal overige complexen	1.949.321	1.948.680	1.543.445	1.394.599 negatief	1.067.778
TOTAAL GRONDEXPLOITATIES	7.596.962	5.608.308	12.141.611	11.181.394 negatief	10.761.772 negatief
TOTAAL C-STAAT 830 (excl. Strategische gronden)					

4 TOELICHTINGEN PROJECTEN WONINGBOUW

4.1 Masterplan Centrum en Masterplan Treebeek

In december 2008 heeft de raad het Masterplan Centrum vastgesteld met daarin benoemd een aantal deelgebieden waarvoor een gemeentelijke grondexploitatie is opgesteld:

- Victoriapark
- Lindeplein/Westwand
- Zorgplein (Entree Prins Hendriklaan)
- Raadhuisstraat
- Kloosterstraat
- Entree Dorpstraat
- Kerkeveld

Daarnaast is ook een deexploitatie “Centrum algemeen” geopend waarin algemene kosten van communicatie zijn geboekt. In de praktijk vinden op deze deexploitatie nauwelijks mutaties plaats. Daarom is deze deexploitatie bij de jaarrekening 2024 ‘afgesloten’ en is het negatieve saldo ten laste van de voorziening te verwachten tekorten gebracht. Deze deexploitatie zal dan ook niet verder worden toegelicht in deze paragraaf.

Dit impliceert formeel dat het Masterplan Centrum één grondexploitatie betreft met een aantal deexploitaties. Dit heeft de volgende implicaties:

- De voorziening wordt bepaald op het totaal van deze deexploitaties waarin een deel van de tekorten wordt gecompenseerd door de resultaten van de positieve deexploitaties.
- Bij significante mutaties in de grondexploitaties ten aanzien van bijvoorbeeld programma, ruimtegebruik, kwaliteiten (zie ook par. 2.5 Financiële spelregels grondexploitaties) zal de totale grondexploitatie Masterplan Centrum opnieuw ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

1. Victoriapark

Algemene projectinformatie

Het Victoriapark maakt onderdeel uit van het Masterplan Centrum. Het omvat de aanpak van het zogenoemde Victoriapark wat bestaat uit het binnengebied tussen de Y-Staetes en de Kerkstraat. Het doel is de transformatie van een gebied dat momenteel weinig ruimtelijke, economische en maatschappelijke kwaliteit kent naar een gebied dat deze functies uitermate goed invult.



Er wordt 4.000 m² plancapaciteit retail uit de markt onttrokken en er komt een significante toevoeging van openbaar groen (ca. 6.500 m²) in de openbare ruimte van het centrumgebied voor in de plaats. Het plan omvat verder circa 88 woningen inclusief parkeergarage, retail en een horecapunt. Het plan wordt in 3 stappen uitgevoerd, waarvan stap 1 en 2 samen wordt uitgevoerd.

Samenwerking / juridisch/planologisch

- Middels vaststelling van het bestemmingsplan Victoriapark, 12 december 2023, is het bestemmingsplan Doorsteek Centrum en het uitwerkingsplan Doorsteek Centrum vervallen.
- Samenwerkingsagenda Kwaliteitsimpuls Limburgse centra (KLC; € 1 miljoen).
Op 18 oktober 2021 heeft de gemeente Brunssum de Samenwerkingsagenda Versterken centra, kernen en wijken met de Provincie Limburg gesloten. In deze agenda zijn inhoudelijke en procedurele afspraken ten behoeve van de realisatie van uw (project)voorstel, inclusief bijbehorende resultaten, vastgelegd. Vervolgens zijn de plannen verder uitgewerkt, waarna in maart 2024 een subsidieaanvraag is ingediend en 22 januari 2025 de subsidie is toegekend.
- Stadsregio Parkstad Limburg; subsidie middels Regiodeal, restant DU bevolkingsdaling en Woningbouwimpuls.
- Op 19 december 2024 is met de projectontwikkelaar Grouwels Daelmans Projectontwikkeling BV een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten.

Programma

Stap 1 en 2 omvat de bouw van 59 appartementen in het segment koop en (midden-)huur, 92 parkeerplaatsen waarvan 45 ondergronds, een horecapunt in het stadspark, 8 winkeleenheden/horeca en het nieuwe stadspark, Victoriapark. De nu aan te leggen parkeerplaatsen zijn tevens bedoeld voor het opvangen van het parkeren in fase 3.

Stap 3 omvat de bouw van circa 30 appartementen en een aantal dienstverlenende / consumentverzorgde functies in de plint. Verder wordt in stap 3 het Victoriapark afgerond.

Ontwikkelingen 2025

Na een aanbestedingsprocedure is gestart met de sloop van de bestaande winkels/woningen binnen fase 1 en 2. De sloopwerkzaamheden zijn binnen beschikbaar gestelde budget uitgevoerd.

Ontwikkelingen 2026 e.v.

De Omgevingsvergunning voor fase 1 en 2 is in het eerste kwartaal afgegeven. Naar verwachting wordt in de tweede helft van 2026 de bouwrijpe grond aan de ontwikkelaar geleverd. Waarna gestart wordt met de realisatie.

Voor de inrichting van het park en de aanleg van de openbare ruimte zal een aparte aanvraag Omgevingsvergunning worden ingediend. De gesprekken met de ontwikkelaar over de definitieve inrichting zijn op dit moment nog niet afgerond.

De (voor)verkoop van de appartementen is gestart. Met de woningcorporatie is door de ontwikkelaar overeenstemming bereikt over realisatie van de middenhuur woningen.

De ontwikkelovereenkomst voor fase 1 en 2 met GD bevat een voorkeursrecht voor de ontwikkeling van fase 3. Afhankelijk van de verkoop van de woningen in stap 1 en 2 zal de ontwikkelaar hiervan gebruik maken. Indien met de ontwikkelaar geen overeenstemming wordt bereikt, zal fase 3 opnieuw moeten worden aanbesteed.

Na afronding van de realisatie en afloop van de garantietermijn koopt de gemeente de openbare ruimte terug voor het symbolisch bedrag van € 1,--.

Risico's

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregel
Subsidie	Voor het masterplan Centrum Victoriapark ontvangen we diverse subsidies, zoals RegioDeal, KLC en Woningbouwimpuls. Aan deze subsidies zijn voorwaarden verbonden. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan bestaat het risico dat de subsidie niet wordt ontvangen of lager wordt vastgesteld.	Intensief sturen op planning en voorwaarden subsidie.
Grondopbrengst	De geraamde grondopbrengst stap 3 kan niet gerealiseerd worden.	Minimale grondopbrengst in tender opnemen.

Financieel

(Bedragen x1000)					Jaarrekening	
Verloop		2022	2023	2024	2025	
Masterplan Centrum Victoriapark		Boekwaarde	€ 3.720	€ 4.076	€ -7.374	€ -6.588
		Verwacht resultaat	€ -7.419	€ -8.245	€ -8.180	€ -8.080
		Verwachte einddatum	2023	2030	2030	2030

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)					
	Totaal		Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	€ 4.613		€ 1.877	€ 2.736	
Investerings	€ 12.693		€ 8.465	€ 4.227	
Saldo	€ -8.080		€ -6.588	€ -1.492	
Saldo netto contante waarde (huidige waarde)	€ -7.318				

- Afwijking meer dan > € 75.000
- Afwijking <= € 25.000 - € 75.000
- Afwijking < € 25.000

Toelichting afwijking > € 50.000

De grondopbrengst Stap 3 Victoriapark is aangepast aan de Grondprijzennota 2026. Het lagere tekort op de grondexploitatie van € 100.000 is voornamelijk het gevolg van de meerjarig lagere kostenstijgingspercentages.

2. Raadhuisstraat

Algemene projectinfo

De grondexploitatie Raadhuisstraat is een deexploitatie van het Masterplan Centrum en ligt tussen de Raadhuisstraat en de Dorpstraat. Het plangebied is ca. 1,5 ha groot. De ontwikkelingslocatie ligt centraal en sluit direct aan op het centrum van Brunssum. Hier bevond zich de Brunahal en de basisschool de Trampoline. Deze zijn beide gesloopt in 2017.



Samenwerking / juridisch / planologisch

- Per 22 februari 2024 is het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Raadhuisstraat' vigerend.
- In 2022 is met Wonen Limburg Accent een koop en ontwikkelovereenkomst gesloten voor de realisatie van 52 middenhuur woningen.
- Op 24 april 2024 is de aangevraagde omgevingsvergunning voor de realisatie van 22 levensloopbestendige grondgebonden woningen en 30 appartementen onherroepelijk geworden.

Programma

Er worden door Wonen Limburg Accent op deze gronden woningen 52 gerealiseerd, bestaande uit 22 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 30 gestapelde huurwoningen. Ook worden alle bijbehorende voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen op eigen terrein, een nieuw aan te leggen park en infrastructurele voorzieningen gerealiseerd.

Ontwikkelingen 2025

In 2025 is de realisatie van zowel de grondgebonden woningen als de appartementen voortgezet.

Ontwikkelingen 2026 e.v.

Naar verwachting worden de woningen door wonen Limburg Accent in het tweede deel van 2026 opgeleverd. Eind 2026 zal de gemeente de locatie woonrijp maken en zal ook het park worden opgeleverd.

Financieel

(Bedragen x1000)		Jaarrekening			
Verloop		2022	2023	2024	2025
Masterplan Centrum Raadhuisstraat	Boekwaarde	€ 137	€ 225	€ 663	€ 650
	Verwacht resultaat	€ 561	€ 344	€ 280	€ 323
	Verwachte einddatum	2026	2027	2027	2026

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		€ 2.021	€ 1.803	€ 218
Investerings		€ 1.698	€ 1.153	€ 545
Saldo		€ 323	€ 650	€ -327
Saldo netto contante waarde (huidige waarde)		€ 316		

- Afwijking meer dan > € 75.000
- Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
- Afwijking < € 25.000

3. Kloosterstraat

Algemene projectinfo

De grondexploitatie Kloosterstraat is een deelexploitatie van het Masterplan Centrum en ligt op de hoek Dorpstraat/Kloosterstraat. Het plangebied is ruim. 0,6 ha groot. Ook deze ontwikkelingslocatie ligt centraal en sluit direct aan op het centrum van Brunssum. Hier bevond zich basisschool de Opstap. Deze is in 2017 gesloopt. Op deze locatie wordt woningbouw gerealiseerd.



• Samenwerking / juridisch / planologisch

- Op 1 februari 2024 is met de ontwikkelaar de koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten.
- Op 3 juni 2025 is het wijzigingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Kloosterpark' vastgesteld en op 10 juni 2025 is de vergunning verleend voor de ruimtelijke bouwactiviteit (gecoördineerde procedure).
- Zowel het wijzigingsplan als de vergunning zijn onherroepelijk geworden.

Programma

De ontwikkelaar heeft ingeschreven met een plan waarbij is uitgegaan van 26 koopwoningen volgens de onderstaande verdeling:

- o 15 appartementen gericht op leeftijdsmix
- o 5 patiowoningen gericht op senioren
- o 6 grondgebonden woningen gericht op starters

Ontwikkelingen 2025

Het omgevingsplan ten behoeve van de Kloosterstraat is 3 juni 2025 vastgesteld en inmiddels ook onherroepelijk.

Ontwikkeling 2026 e.v.

In het eerste kwartaal van 2026 heeft de grondoverdracht plaatsgevonden. Medio 2026 wordt gestart met de realisatie van de woningen.

Nadat de woningen zijn voltooid realiseert de ontwikkelende partij eveneens de openbare ruimte. Na afronding van de realisatie en afloop van de garantietermijn koopt de gemeente de openbare ruimte terug voor het symbolisch bedrag van € 1,--.


De verwachting is dat eind 2027 het project gerealiseerd is.




Risico

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregel
Subsidie	Voor de ontwikkeling Kloosterstraat is een subsidie ontvangen uit de Woningbouwimpuls. Aan deze subsidies zijn voorwaarden verbonden. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan bestaat het risico dat de subsidie niet wordt ontvangen of lager wordt vastgesteld.	Intensief sturen op planning en voorwaarden subsidie.

Financieel

(Bedragen x1000)					Jaarrekening	
Verloop		2022	2023	2024	2025	
Masterplan Centrum Kloosterstraat	Boekwaarde	€ 223	€ 319	€ -377	€ -401	
	Verwacht resultaat	€ -156	€ -169	€ -13	€ 10	
Verwachte einddatum		2025	2027	2027	2027	

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)					
	Totaal		Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	€ 466		€ -	€ 466	
Investerings	€ 456		€ 401	€ 55	
Saldo	€ 10		€ -401	€ 411	
Saldo netto contante waarde (huidige waarde)	€ 10				

-  Afwijking meer dan > € 75.000
-  Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
-  Afwijking < € 25.000

4. Entree Dorpstraat

Algemene projectinfo

De grondexploitatie Entree Dorpstraat is een deelexploitatie van het Masterplan Centrum en ligt op de hoek Dorpstraat/Prins Hendriklaan (excl. garage Claus). Het plangebied is ca. 0,65 ha groot. Ook deze ontwikkelingslocatie ligt centraal en sluit direct aan op het centrum van Brunssum.



Samenwerking / juridisch / planologisch

- In 2022 is met Wonen Limburg een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten voor de realisatie 39 sociale huurappartementen.
- Het vigerende bestemmingsplan is 'Woningbouwontwikkeling Entree Dorpstraat', 12 juni 2023. Er mogen maximaal 39 woningen gerealiseerd worden.
- Op 14 november 2025 is de aangevraagde omgevingsvergunning voor de realisatie van 39 appartementen onherroepelijk geworden.

Programma

Wonen Limburg realiseert 39 sociale appartementen in de vorm van een appartementencomplex dat nagenoeg volledig in houtbouw wordt uitgevoerd. Daarnaast worden een parkeerterrein en een park rondom het complex aangelegd.”

Ontwikkelingen 2025

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is Wonen Limburg op 10 December 2025 gestart met de bouw van de woningen aan de Dorpstraat.

Ontwikkeling 2026 e.v.

Er wordt in 2026 doorgebouwd aan het complex. Na oplevering van zowel het appartementencomplex als het parkeerterrein eind 2026, wordt eveneens de openbare ruimte ingericht.

Financieel

(Bedragen x1000) Verloop	Jaarrekening			
	2022	2023	2024	2025
Masterplan Centrum Entree Dorpstraat	€ 757	€ 766	€ 11	€ -9
Verwacht resultaat	€ -262	€ -20	€ -36	€ -32
Verwachte einddatum	2023	2026	2027	2027

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)				
	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	€ 1.888	€ 1.751	€ 137	
Investerings	€ 1.920	€ 1.760	€ 160	
Saldo	€ -32	€ -9	€ -23	
Saldo netto contante waarde (huidige waarde)	€ -31			

- Afwijking meer dan > € 75.000
- Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
- Afwijking < € 25.000

5. Masterplan Centrum: Lindeplein Westwand

Algemene Projectinformatie

Aan het Lindeplein ter plaatse van de Oude Brikke Oave heeft de gemeente een perceel grond in eigendom waarop volgens het bestemmingsplan een appartementencomplex kan worden gerealiseerd met maximaal 43 appartementen. Tevens zijn in deze grondexploitatie de aankoopkosten opgenomen van de panden die nodig waren voor de bouw van de nieuwe Brikke Oave en een deel van de sloopkosten van de oude Brikke Oave.



Samenwerking / juridisch / planologisch

Eind december 2022 is met Kaspro BV een koop- en ontwikkelovereenkomst afgesloten.

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Lindehof'.

Programma

Ontwikkeling van 43 appartementen/studio's inclusief parkeergarage alsmede 2 commerciële ruimten op de begane grond.

Ontwikkelingen 2025

In het eerste kwartaal 2025 is door de ontwikkelende partij gestart met het verkooptraject van de appartementen. In het tweede kwartaal van 2025 heeft de overdracht van de grond plaatsgevonden waarna de ontwikkelende partij is gestart met de bouwwerkzaamheden. Overeenkomstig de gesloten ontwikkelovereenkomst heeft de ontwikkelde partij in opdracht van de gemeente de laatste bouwrijp werkzaamheden uitgevoerd.

Ontwikkeling 2026 e.v.

Afronding van de bouwwerkzaamheden is voorzien begin 2027. Op dit moment is nog bekend op welke manier de plint van het gebouw zal worden ingevuld (horeca). Aangezien de grond is overgedragen, de bouwrijpwerkzaamheden in 2026 zijn afgerond en geen werkzaamheden met betrekking tot woonrijp maken voor rekening van de gemeente komen, wordt de grondexploitatie in 2026 afgerond.

Financieel

(Bedragen x1000)		Jaarrekening			
		2022	2023	2024	2025
Verloop					
Masterplan Centrum Lindeplein/Westwand	Boekwaarde	€ 3.123	€ 3.214	€ -3.263	€ -2.742
	Verwacht resultaat	€ -2.867	€ -2.853	€ -2.755	€ -2.824
	Verwachte einddatum	2026	2026	2026	2026

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		€ 1.869	€ 1.851	€ 18
Investerings		€ 4.694	€ 4.594	€ 100
Saldo		€ -2.824	€ -2.742	€ -82
Saldo netto contante waarde (huidige waarde)		€ -2.769		

- Afwijking meer dan > € 75.000
- Afwijking <= € 25.000 - € 75.000
- Afwijking < € 25.000

Toelichting afwijking > € 50.000

In de koopovereenkomst van de herontwikkelingslocatie Lindeplein is opgenomen dat de gemeente bouwrijpe grond levert. Volgens de overeenkomst sloopt de ontwikkelaar de achtergebleven

fundering. De gemeente betaalt deze kosten vanwege de verplichting om bouwrijpe grond te leveren. Er heeft een toetsing plaatsgevonden op marktconformiteit qua kosten door een externe partij. Deze sloopwerkzaamheden waren omvangrijker dan geraamd in verband met meer achtergebleven funderingsresten. Vorenstaande heeft tot gevolg dat het verlies op de grondexploitatie € 69.000 hoger is dan in 2024.

6. Masterplan Treebeek

Algemene projectinfo

De grondexploitatie Masterplan Treebeek heeft betrekking op de herontwikkeling van het gebied rondom het huidige Orionplein, de Schildstraat en de Wijenweg.

Het betreft in feite het gemeentelijk deel van de herstructurering van Treebeek die Wonen Zuid en de gemeente samen uitvoeren. In deze grondexploitatie is opgenomen de uitgifte van de grond ten behoeve van de supermarkt. De sloop van de openbare basisschool, de sloop van de gymzaal aan de Schildstraat en de realisatie van 4 woningen op die locatie en de realisatie van een maatschappelijke voorziening met 17 woningen daarboven. Tot slot zal ook de Wijenweg en de Schildstraat opnieuw worden ingericht.



Samenwerking / juridisch / planologisch

De gemeente heeft in 2008 met Wonen Zuid een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarbij afspraken zijn gemaakt over een taakverdeling:

- de Gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich tot het (doen) ontwikkelen van het vastgoed voor de commerciële- en maatschappelijke functies met bijbehorende bovenwoningen alsmede voor de openbare ruimte in het gehele Plangebied.
- Wonen Zuid neemt de inspanningsverplichting op zich tot het (doen) ontwikkelen van grondgebonden woningen aan het Treebeekplein en aan de Wijenweg.

Programma

Maatschappelijk voorziening (gerealiseerd)

17 appartementen (gerealiseerd)

4 woningen aan de Schildstraat (nog te realiseren)

Opnieuw inrichten van de Wijenweg en de Schildstraat (nog te realiseren)

Ontwikkeling 2025 e.v.

Wonen Zuid heeft kenbaar gemaakt dat de herontwikkeling van de voormalige gymzaal tot vier woningen niet leidt tot een rendabele businesscase. In goed overleg met Wonen Zuid is daarom besloten de samenwerking voor deze locatie te beëindigen. Er is inmiddels gestart met het verkennen van mogelijkheden om op een haalbare wijze invulling te geven aan woningbouw.

Ontwikkeling 2026 e.v.

Het onderzoek naar een haalbare businesscase zal in 2026 voortgezet worden.


De inrichting van de Wijenweg en de Schildstraat wordt meegenomen in een bredere aanpak van de openbare ruimte in Treebeek.




Risico

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregel
Grondopbrengst	De grond kan niet verkocht worden ten behoeve van woningbouw en het perceel moet een andere invulling krijgen.	

Financieel

(Bedragen x1000)					Jaarrekening	
Verloop		2022	2023	2024	2025	
Masterplan Treebeek	Boekwaarde	€ -550	€ -492	€ 496	€ 479	
	Verwacht resultaat	€ 97	€ 86	€ 0	€ 5	
Verwachte einddatum		2024	2025	2026	2027	

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)						
	Totaal		Gerealiseerd	Te realiseren		
Opbrengsten	€ 3.727		€ 3.642	€ 85		
Investerings	€ 3.722		€ 3.162	€ 559		
Saldo	€ 5		€ 479	€ -474		
Saldo netto contante waarde (huidige waarde)	€ 5					

-  Afwijking meer dan > € 75.000
-  Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
-  Afwijking < € 25.000

4.2 Overige woningbouwprojecten

7. Oeloven (voormalige Erkenslocatie)

Algemene projectinfo

De grondexploitatie Oeloven heeft betrekking op de ontwikkeling van de voormalige bakkerij Erkens. Deze locatie, gelegen tussen de Oelovenstraat, Bouwbergstraat en Hoogenboschweg, is in het verleden door de gemeente aangekocht. Het plangebied is circa 1ha.



Samenwerking / juridisch / planologisch

Het vigerend bestemmingsplan is 'Woningbouwlocatie Erkens'. Deze locatie is in de markt gezet als ontwikkellocatie voor 20 vrije kavels (particuliere zelfbouw) die welstandsvrij kunnen worden gerealiseerd.

De individuele kavels zijn verkocht en voor iedere kavel is inmiddels een omgevingsvergunning ingediend.

Programma

Het door het College goedgekeurde verkavelingsplan voor deze locatie voorziet in 20 vrijstaande zelfbouwkavels die via een lotingsprocedure zijn uitgegeven.

Ontwikkelingen 2025

In 2025 is de realisatie meerdere woningen door de particuliere eigenaren voortgezet. 11 kavels waren eind 2025 gereed gemeld bij de gemeente.

Ontwikkeling 2026 e.v.

Naar verwachting wordt in het laatste kwartaal van 2026 overgegaan tot de verdere inrichting van de openbare ruimte, aangezien op dat moment minimaal 85% van de woningen gereed zullen zijn.

Financieel

(Bedragen x1000)	Jaarrekening				
	2022	2023	2024	2025	
Verloop					
Oeloven					
Boekwaarde	€ 1.220	€ 341	€ 187	€	104
Verwacht resultaat	€ -90	€ -109	€ -162	€	-148
Verwachte einddatum	2025	2025	2026	2026	

Jaarrekening 2025					
(Bedragen x1000)					
	Totaal		Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	€ 1.870		€ 1.870	€	1
Investerings	€ 2.018		€ 1.766	€	252
Saldo	€ -148		€ 104	€	-252
Saldo netto contante waarde (huidige waarde)	€ -145				

- Afwijking meer dan > € 75.000
- Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
- Afwijking < € 25.000

8. GTD-Locatie

Algemene projectinfo

De grondexploitatie GTD-locatie heeft betrekking op de ontwikkeling van de locatie van de voormalige Gemeentewerf aan de Kruisbergstraat alsook enkele percelen ten zuiden hiervan. De opstallen zijn gesloopt en de grond is (gedeeltelijk) gesaneerd. Het plangebied is circa 1,6 ha.

Samenwerking / juridisch / planologisch

De bestemming van het terrein is bijzondere doeleinden. Om hier woningbouw te realiseren is een nieuw bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsprocedure noodzakelijk.

Programma

In de grondexploitatie is een indicatief programma opgenomen op basis van circa 39% uitgeefbare grond. Het programma dient nog nader uitgewerkt te worden.

Ontwikkelingen 2025

Na een niet-succesvolle aanbesteding vanwege teveel onzekerheden vanuit de markt, is de gemeente verder gegaan met de opstelling van een wijziging van het Omgevingsplan. Tevens zijn diverse onderzoeken uitgevoerd (explosievenonderzoek, geluid, flora- en fauna-onderzoek). Hieruit zijn geen grote aandachtspunten voor de planontwikkeling gekomen.

Wel heeft Enexis zich gemeld om binnen het plangebied een nieuw verdeelstation te realiseren. In de verdere planuitwerking wordt hier rekening mee gehouden, maar betekent wel dat op deze plek geen woningen meer gerealiseerd worden. Het verdeelstation heeft overigens niet alleen een functie voor de nieuwe woonwijk, maar ook voor de omgeving.

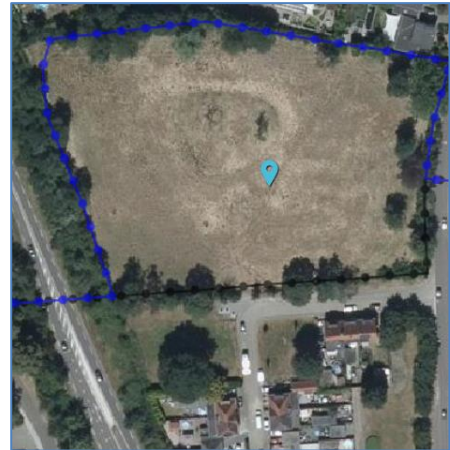
In het zuidelijk deel van het plangebied, langs de Kruisbergstraat is gekozen voor handhaving van het bestaande bomen. Ook hier is geen woningbouw meer voorzien. Gedacht wordt aan een beperkte parkeervoorziening, ingepast in de openbare ruimte, die deels ook tegemoet komt aan de wens van de omgeving voor meer parkeren.

Ontwikkeling 2026 e.v.

De definitieve wijziging van het omgevingsplan zal naar verwachting eind 2026/begin 2027 in procedure gaan. Op dat moment zal ook gekeken worden wat een gewenste verkoopstrategie zal worden. De koppeling tussen het plangebied Rumpenerstraat en de GTD-locatie zal daarbij ook in samenspraak met een marktpartij (BPD/JPO) worden gezien ("zoet-zuur").

In 2026 moet duidelijk worden in hoeverre hier een zinvolle businesscase tot de mogelijkheden behoort, die ook voldoet aan spelregels van een zorgvuldige aanbesteding/partnerselectie.

Aanvankelijk werd gekoerst op opstelling van een omgevingsplan op basis van TAM-IMRO (bestemmingsplan oude stijl). Inmiddels is door tijdsverloop van diverse onderzoeken dit niet haalbaar gebleken en zal worden gewerkt met een aanpassing van omgevingsplan (nieuwe stijl) op grond van de Omgevingswet.



Risico

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregel
Subsidie	Voor de ontwikkeling vm. GTD-locatie is een subsidie ontvangen uit de Woningbouwimpuls. Aan deze subsidies zijn voorwaarden verbonden. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan bestaat het risico dat de subsidie niet wordt ontvangen of lager wordt vastgesteld.	Intensief sturen op planning en voorwaarden subsidie.

Financieel

(Bedragen x1000) Verloop vm GTD locatie	Jaarrekening			
	2022	2023	2024	2025
Boekwaarde	€ 1.401	€ 1.424	€ -1.463	€ -1.518
Verwacht resultaat	€ -1.083	€ -1.077	€ -1.073	€ -1.474
Verwachte einddatum	2025	2025	2028	2030

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)					
	Totaal		Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	€ 2.145		€ 488	€ 1.658	
Investerings	€ 3.620		€ 2.006	€ 1.614	
Saldo	€ -1.474		€ -1.518	€ 44	
Saldo netto contante waarde (huidige waarde)	€ -1.335				

- Afwijking meer dan > € 75.000
- Afwijking <= € 25.000 - € 75.000
- Afwijking < € 25.000

Toelichting afwijking > € 50.000

Inhoudelijk is in het kader van de eerdere omgevingsparticipatie het aantal te realiseren woningen voor het totale plangebied beperkt tot maximaal 45 (met een uitloop naar 50). Vanwege handhaving van groen aan de rand van het plan alsook vanwege het realiseren van een verdeelstation voor middenspanning voor de GTD-locatie alsook de omliggende woonwijken is de hoeveelheid uit te geven grond verlaagd, hetgeen een neerwaartse druk op de geplande opbrengst oplevert. Daarnaast schuift de uitvoering in de tijd naar achteren.

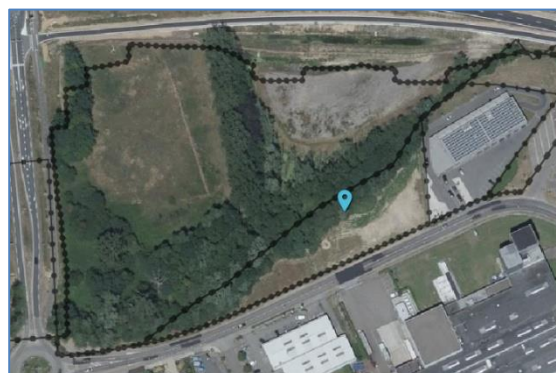
Tevens zijn de kosten voor bouw en woonrijp maken op prijspeil 2026 geraamd. Vorenstaande heeft geleid tot een toename van het verwachte verlies met € 400.000.

4.3 Bedrijvenlocaties

9. Rode Beek

Algemene projectinfo

Het plangebied Rode Beek betreft de locatie ten oosten van de Oude Schinvelderstraat en ten noorden van de Molenvaart. Het gebied wordt aan de noordkant begrensd door de Buitenring. Het plangebied is ca/ 3,6 ha. groot en het grootste deel (2,4 ha.) van het plangebied is eigendom van de gemeente Onderbanken.



In de grondexploitatie Rode Beek worden de kosten verwerkt in afwachting van het openen van een gezamenlijke grondexploitatie met gemeente Beekdaelen. In deze gezamenlijke grondexploitatie worden vervolgens de historische kosten ingebracht.

Samenwerking / juridisch / planologisch

Met de gemeente Beekdaelen is een Samenwerkingsovereenkomst gesloten. Hierin is afgesproken dat de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie worden verdeeld naar rato van de in te brengen oppervlakte.

Ontwikkeling van de gronden heeft nog niet plaatsgevonden omdat het bestemmingsplan, dat door de gemeente Beekdaelen wordt opgesteld vertraging heeft opgelopen vanwege een beroepsprocedure bij de Raad van State en bezwaren van het Ministerie van Defensie. Op 7 februari 2025 hebben het Ministerie van Defensie, de gemeente Beekdaelen en de gemeente Brunssum een overeenkomst getekend waarin afspraken zijn gemaakt over het bestemmingsplan Rode Beek.

Programma

Nog nader uit te werken.

Ontwikkelingen 2026 e.v.

Naar aanleiding van de recente afspraken rondom het leefbaarheidsfonds zal mogelijk in **2026** de samenwerking met gemeente Beekdaelen over de gezamenlijke herontwikkeling van dit terrein opnieuw opgepakt worden. In overleg kan dan bepaald worden welke activiteiten (planologisch, civieltechnisch, R.O. etc.) nog noodzakelijk zijn in de planvoorbereiding en een globale inschatting worden gemaakt van planning en doorlooptijd.

Financieel

(Bedragen x1000)	Jaarrekening				
	2022	2023	2024	2025	
Verloop					
Rode Beek					
Boekwaarde	€ 239	€ 241	€ -246	€ -259	
Verwacht resultaat	€ -161	€ -164	€ -198	€ -224	●
Verwachte einddatum	2023	2024	2026	2028	

Jaarrekening 2025				
(Bedragen x1000)				
	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	€ 514	€ 411	€ 103	
Investerings	€ 738	€ 670	€ 67	
Saldo	€ -224	€ -259	€ 36	
Saldo netto contante waarde (huidige waarde)	€ -211		●	

- Afwijking meer dan > € 75.000
- Afwijking <= € 25.000 - € 75.000
- Afwijking < € 25.000

10. Voormalige BSV Locatie

Algemene projectinfo

Aan de Schinvelderstraat / Houserveld heeft de gemeente nog 1 uitgifbare bedrijfskavel. Oorspronkelijk waren dit er 4, één kavel is uitgegeven aan een garagebedrijf, 2 kavels zijn verkocht aan een projectontwikkelaar die een modern bedrijfsverzamelgebouw heeft gerealiseerd.

De locatie is bouwrijp.



Samenwerking / juridisch / planologisch

De bestemming van het terrein betreft bedrijventerrein ingevolge het bestemmingsplan Haefland-Rode Beek. De verkoopprocedure verloopt met inachtneming van het Didam-arrest.

Programma

Het uitgifbare oppervlakte bedrijfsterrein bedraagt in totaal 8.171 m² waarvan 791 m² talud. Aan deze m² is geen opbrengst toegekend. Het resterende perceel heeft volgens kadastrale tekening een oppervlakte van 1.870 m².

Ontwikkeling 2025

Overeenkomstig de Grondprijzennota 2025 heeft de taxatie van de laatste kavel plaatsgevonden.

Ontwikkeling 2026 e.v.

In het eerste kwartaal 2026 is gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor de verkoop van de laatste kavel. Hierna worden de selectiecriteria, procedure en concept-koopovereenkomst uitgewerkt. Waarna in de tweede helft van 2026 de verkoopprocedure wordt opgestart middels publicatie.

De verwachting is dat na bestuurlijke besluitvorming in het laatste kwartaal van 2026 de notariële overdracht van het perceel zal plaatsvinden.

Aangezien door de gemeente na verkoop geen infrastructurele werkzaamheden meer hoeven plaats te vinden, wordt de grondexploitatie in 2026 afgerond.

Financieel

(Bedragen x1000) Verloop vm BSV terrein	Jaarrekening			
	2022	2023	2024	2025
Boekwaarde	€ -157	€ -145	€ 143	€ 131
Verwacht resultaat	€ 291	€ 296	€ 275	€ 303
Verwachte einddatum	2023	2025	2025	2026

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)				
	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	€ 749	€ 562	€ 188	
Investerings	€ 447	€ 430	€ 16	
Saldo	€ 303	€ 131	€ 171	
Saldo netto contante waarde (huidige waarde)	€ 297			

- Afwijking meer dan > € 75.000
- Afwijking <-> € 25.000 - € 75.000
- Afwijking < € 25.000

5 VOORZIENINGEN, WINSTNEMINGEN, RISICO'S

5.1 Inleiding

Voorschriften van de commissie BBV rondom de grondexploitaties geven aan dat geprognosticeerde verliezen op grondexploitaties direct moeten worden genomen en dat toekomstige winsten niet mogen worden ingezet om deze tekorten af te dekken. Concreet betekent dit dat voor nadelige exploitaties een voorziening moet worden getroffen ter hoogte van het tekort.

Voor grondexploitaties met een verwachte winst, moet volgens de regels van de BBV naar rato van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten (Percentage of Completion) winst worden genomen, waarbij rekening moet worden gehouden met projectspecifieke risico's.

5.2 Voorzieningen

Het geprognosticeerd eindresultaat van een grondexploitatie kan negatief uitvallen. Voor dit geprognosticeerde verlies (op basis van de netto contante waarde methode), moet bij de vaststelling van deze grondexploitatie een verliesvoorziening worden getroffen. De voorziening wordt jaarlijks herijkt op basis van het meest actuele geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie.

De verliesvoorziening wordt verantwoord tegen contante waarde dit heeft tot gevolg dat jaarlijks de verliesvoorziening aangevuld moet worden voor de factor waartegen contant is gemaakt, 2%.

Voor 2025 betreft dit een bedrag van € 220.640. Verder heeft de actualisatie van de grondexploitaties heeft tot gevolg dat een extra storting van € 230.317 nodig is. Deze extra storting is enerzijds het gevolg van de extra kosten cq. minder grondopbrengst als gevolg van de planinhoudelijke wijziging vm. GTD-locatie en de hogere kosten bouwrijp maken Lindehof. Anderzijds leiden de gewijzigde meerjarige inflatieparameters tot een lager verlies op de grondexploitaties. Deze storting is verwerkt in de jaarrekening 2025.

Per 31 december 2025 bedraagt de voorziening 'Verwachte tekorten' € 11.482.977.

VOORZIENING verwachte tekorten	
stand per 1-1-2025	€ 11.032.020
Toevoeging:	€ 450.957
Rentetoevoeging 2% € 220.640	
actualisatie grondexploitaties € 230.317	
Onttrekking	€ -
Stand voorziening per 31-12-2025	€ 11.482.977

5.3 Winstnemingen

Op basis van de regelgeving van het BBV moet op positieve grondexploitaties winst worden genomen in het tijdsvak waarin de winst wordt gerealiseerd en niet pas aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie.

De werkwijze voor het bepalen van de tussentijdse winstneming is dat naar rato van de voortgang van het project winst tussentijds wordt verantwoord (de zgn. Percentage of Completion of POC-methode). Hierbij houden we rekening met specifieke risico's die het resultaat van het project kunnen beïnvloeden.

Als door veranderde omstandigheden binnen het project in vorige jaren teveel winst genomen blijkt te zijn moet deze winst terug worden geboekt.

Op basis van deze methode is bij de jaarrekening 2025 voor 2 grondexploitaties winst genomen:

Winstneming 2025		
	Treebeek	vm. BSV
Kosten totaal	€ 3.697.974,00	€ 446.498,00
Kostenstijging	€ 23.718,00	€ 96,00
Rentekosten	€ -	€ -
Totale kosten op ew	€ 3.721.692,00	€ 446.594,00
		€ -
Gerealiseerde kosten	€ 3.162.267,00	€ 430.417,00
% gerealiseerd	84%	96%
		€ -
Opbrengsten totaal	€ 3.721.749,00	€ 748.510,00
Opbrengstenstijging	€ -	€ -
Renteopbrengsten	€ 5.087,09	€ 655,47
Totale opbrengsten op ew	€ 3.726.836,09	€ 749.165,47
Opbrengsten gerealiseerd	€ 3.641.749,00	€ 561.510,00
% gerealiseerd	96%	75%
% gerealiseerd kosten en opbrengsten	81%	72%
saldo op ew	€ 5.144,09	€ 302.571,47
winstneming totaal	€ 4.271,07	€ 218.566,83
eerdere winstneming	€ 341,17	€ 208.109,28
nieuwe tussentijdse winstneming	€ 3.929,89	€ 10.457,54

5.4 Strategische aankopen

Strategische aankopen dragen bij aan de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied in de toekomst. Om beleidsdoelstellingen te realiseren kan het van belang zijn dat de gemeente strategische grondposities inneemt wanneer de kans zich voor doet. Het betreft aankopen van gronden/panden die (nog) geen deel uitmaken van een bestaand exploitatiegebied en bijbehorende (grond) exploitatiebegroting.

Strategische aankopen worden pas gedaan wanneer de betreffende percelen grond geografisch strategisch in het beoogde plangebied zijn gelegen én zij noodzakelijk worden geacht vanuit sturingsmogelijkheden. Een andere reden kan zijn dat de gronden worden aangekocht met het oog op een mogelijk vereveningsperspectief of vanwege noodzaak tot planrealisatie (maatschappelijk rendement).

Strategische verwerving moeten worden beoordeeld in het kader van de noodzaak/wens om een locatie ruimtelijk te ontwikkelen, evenals de financiële en maatschappelijke rendementen van de aankoop.

Het college heeft mandaat vanuit de Nota Grondbeleid 2024-2028 (vastgesteld door de raad op 30 januari 2024, zaaknummer 202350894) om strategische aankopen te verrichten tot een bedrag van

€ 2.000.000. Daarvoor is het werkbudget Strategische aankopen beschikbaar gesteld. Met betrekking tot dit werkbudget wordt de volgende werkwijze gehanteerd:

- het college neemt (na consultering van de raads werkgroep) een gemotiveerd besluit tot het doen van een strategische aankoop;
- de aankoop wordt administratief tijdelijk ten laste van het werkbudget strategische aankopen geboekt;
- vervolgens wordt de aankoop onder Materieel Vast Actief (MVA) verantwoord;
- zodra de grondexploitatie voor het betreffende gebied is vastgesteld, wordt de aankoop tegen de dan geldende boekwaarde overgeheveld naar de grondexploitatie;
- verantwoording wordt afgelegd in de Jaarrekening van het betreffende jaar;
- zodra de aankoop niet meer op het werkbudget drukt, is er weer meer werkbudget beschikbaar (tot maximaal € 2.000.000).

In 2025 heeft geen aankoop plaatsgevonden ten laste van het strategisch aankoopkrediet. Nu de aanleg van het Clemensdomein is afgerond, is de aankoop van het perceel aan het Clemensdomein vanaf 2025 niet meer verantwoord ten laste van het strategisch aankoopkrediet, maar als materieel vast actief opgenomen onder Programma 7 Sport, cultuur en recreatie.

Ultimo 2025 bedraagt het werkbudget strategische aankopen € 219.627.

Voor een overzicht van de strategisch verworven percelen wordt verwezen naar de bijlage (geheim).

5.5 Algemene reserve grondbedrijf

In december 2022 heeft de raad de Nota reserves en voorzieningen (Zaaknummer 202218299) vastgesteld. Onderdeel daarvan is de 'Algemene reserve grondexploitaties'.

Het doel van de reserve is om een bufferfunctie te creëren voor het opvangen van risico's en resultaten binnen het grondbedrijf. De reserve wordt o.a. gevoed met positieve resultaten op de grondexploitaties maar ook de opbrengsten van grondverkoop buiten de grondexploitaties om kunnen ten gunste van deze reserve worden geboekt.

In 2025 zijn er geen mutaties geweest.

5.6 Risico's

Ruimtelijke projecten zijn altijd omgeven met risico's. De risico's rondom de grondexploitaties maken deel uit van het integrale risicomanagement. Doel hiervan is om organisatie breed de risico's te kwalificeren en te kwantificeren en te koppelen aan het gemeentelijk weerstandsvermogen. Alle mogelijk risico's die niet worden opgevangen binnen de grondexploitaties zelf, zijn hierin opgenomen.

De risico's die zijn meegenomen bij het hiervoor beschreven risicomanagement zijn opgenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen, Jaarrekening 2025.

De risico's in grondexploitaties kunnen verdeeld worden in algemene risico's en project specifieke risico's. Als algemene risico's in de grondexploitaties kan gedacht worden aan:

- conjuncturele risico's;
- ontwikkelingsrisico's;
- prijsontwikkelingen;
- renterisico's;
- maatschappelijke en politieke invloeden.

Naast algemene risico's wordt bij de actualisatie van de grondexploitaties ook project specifieke risico's geïnventariseerd. Voor een overzicht van de algemene en project specifieke risico's die zijn meegenomen in het risicomanagement wordt verwezen naar de bijlage (geheim).

