

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2025

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Aanleiding en doelstelling MPG	3
1.2.	Leeswijzer.....	4
2.	Aanpak en uitgangspunten	6
2.1.	Aanpak.....	6
2.2.	Type ruimtelijke ontwikkelingsprojecten.....	6
2.3.	Proces ruimtelijke ontwikkeling	6
3.	Grondexploitaties	7
3.1.	Berekeningssystematiek	7
3.2.	Diverse uitgangspunten grondexploitaties	7
3.3.	Lopende grondexploitaties.....	9
4.	Faciliterende projecten.....	14
4.1.	Inleiding	14
4.2.	Projecten.....	14
5.	Strategische- en ruilgronden	15
5.1.	Inleiding	18
5.2.	Ligging percelen	18
6.	Beleidsdoelstellingen	19
6.1.	Inleiding	19
6.2.	Ruimtelijk beleid	19
6.3.	Wonen	19
6.4.	Economie en leisure.....	20
6.5.	Duurzaamheid.....	22
7.	Financieel.....	24
7.1.	Inleiding	24
7.2.	Resultaten en verliesvoorzieningen	24
7.3.	Vennootschapsbelasting.....	25
7.4.	Stand reserves.....	25
8.	Begrippenlijst.....	25

Woo-artikel GEHEIM o.g.v. art. 87 Gem. wet juncto art. 5.1, lid 1 sub c, lid 2 sub b en f Woo.
 Evaluatiedatum 31 december 2031.

Motivering: Deze memo bevat financiële aspecten van nog uit te voeren acties, informatie welke bij openbaarheid de financiële positie van de gemeente, de betrokken partij en/of derde partijen kan schaden.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling MPG

Het is gebruikelijk dat tegelijkertijd met het aanbieden van het jaarverslag van de gemeente ook het MPG (meerjarenprogramma grondbedrijf) ter vaststelling/ besluitvorming wordt aangeboden.

Het MPG geeft inzicht in de huidige en geprognoseerde positie van de grondbedrijfsfunctie. Het MPG geeft een integraal financieel beeld, waartegen nieuwe investeringsbeslissingen of nieuw beleid op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden afgewogen.

Onderdeel van het MPG zijn de gemeentelijke grondexploitaties die jaarlijks, conform de regels van de BBV, worden herzien en vastgesteld. Bij de actualisering wordt gekeken naar o.a. de te hanteren parameters, fasering, grondprijzen en verkaveling. Voor deze actualisatie wordt het peilmoment van 1 januari 2026 aangehouden.

Ontwikkelingen wetgeving (Omgevingswet)

Per 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bevat een aantal instrumenten die ingrijpen op het grondeigendom mogelijk maakt. Het betreft onder andere het voorkeursrecht, onteigening, kostenverhaal, financiële bijdrage en kavelruil. In verband met de Omgevingswet zijn een aantal beleidsnota's aangepast en vastgesteld:

1. **Omgevingsvisie van de gemeente Loon op Zand:** Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 juni 2024 en geeft als visiedocument aan waar toekomstige ontwikkelingen wel of niet mogelijk zijn.
2. **Nota Grondbeleid:** Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 mei 2025. Met het vaststellen van deze nota beschikt de gemeente over extra mogelijkheden om in te kunnen grijpen op de grondmarkt daar op plekken waar zij het wenselijk vindt om doelen uit bijvoorbeeld de Omgevingsvisie te realiseren op het moment dat marktpartijen dit niet of niet snel genoeg oppakken. Deze nota geeft het kader weer waarbinnen de gemeente opereert.
3. **Nota Kostenverhaal en Financiële bijdragen:** Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 mei 2025. Om nieuwe functies te realiseren dient er geïnvesteerd te worden in het uitbreiden van voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een ontsluitingsweg. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier aan bij te dragen. De Nota Kostenverhaal en Financiële bijdragen biedt een kader om deze kosten te verhalen op initiatiefnemers.

Marktontwikkelingen 2025

De woningmarkt is nog steeds oververhit. Alhoewel de prijsstijgingen zijn afgevlakt ten opzichte van eerdere jaren, is de verwachting dat woningprijzen blijven stijgen in 2026, voornamelijk het gevolg van de aanhoudende woningkrapte en verwachte loonstijgingen. In de afgelopen jaren is de productie van woonruimte langzaam weer op gang gekomen. Zo is er binnen de gemeente in het afgelopen jaar voor 172 woningen de bouw gestart en zijn er voor verschillende grootschalige woningbouwprojecten overeenkomsten gesloten met ontwikkelaars. Naar verwachting zal in 2026 de bouw starten van circa 200 woningen.

De afvlakking van de prijsstijging voor woningen is deels het gevolg van de stijging in het aantal verkooptransacties dat heeft plaatsgevonden op de woningmarkt in 2025. Deze stijging is echter niet het gevolg van (grootschalige) nieuwbouwprojecten, maar eerder van aanpassingen

in de wetgeving die leiden tot het grootschalige uitpanden van voornamelijk kleinere woningen. Dit beperkt het aanbod in de categorie middenhuur.

Binnen de woningbouw ligt de focus voornamelijk op betaalbare woningen. Zo heeft de gemeente in het afgelopen jaar vernieuwde prestatieafspraken gemaakt met een woningbouwcorporatie en wordt de 30-40-30 criteria verder nagestreefd (30% van de gebouwde woningen in het sociale segment, 40% in het betaalbare segment, 30% in de vrije sector). Dit zal naar verwachting leiden tot financiële uitdagingen binnen projecten en steeds kleiner wordende woningen.

Betreffende de woningbouw zijn er alleen nog gemeentelijke kavels beschikbaar binnen het project Westwaard. Deze zijn deels onder voorbehoud verkocht. Voor project Westwaard is in 2025 de stedenbouwkundige hoofdopzet vastgesteld voor fase 2 (gemeentelijke grondexploitatie) en voor fases 3 en 4 (faciliterende grondexploitatie). Op basis daarvan komen er op termijn gemeentelijke kavels beschikbaar welke projectmatig uitgegeven zullen worden. Om daadwerkelijk de woningen te kunnen realiseren zal eerst het rioolgemaal verplaatst moeten worden. Naar verwachting is de verplaatsing van het rioolgemaal eind 2027 gereed.

De marktomstandigheden voor bedrijventerreinen zijn goed, waarbij de vraag naar bedrijfsruimten groot blijft. De gemeente heeft anno start 2026 geen bouwrijpe bedrijfskavels ter uitgifte. Om voor de middellange en lange termijn kavels beschikbaar te hebben voor onze ondernemers is er gestart met de voorbereiding van de volgende fase van het Bedrijvenpark Kaatsheuvel. Zo heeft de gemeente voor de benodigde gronden per december 2025 een voorkeursrecht gevestigd.

1.2. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Aanpak en uitgangspunten:

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke berekeningssystematiek is toegepast bij de actualisatie van de grondexploitaties. Daarnaast worden aandachtspunten vanuit de actualisatie benoemd. Tot slot wordt in dit hoofdstuk aangegeven welke algemene uitgangspunten zijn toegepast bij de doorrekening van de grondexploitaties.

Hoofdstuk 3 Grondexploitaties:

Hierin worden alle geactualiseerde grondexploitaties samengevat. Van ieder project is de actuele stand van zaken, de resultaten en het programma weergegeven. Daarnaast wordt beknopt ingegaan op de grootste risico's.

Hoofdstuk 4 Faciliterende projecten:

Hierin worden alle projecten samengevat die door derden geïnitieerd zijn en waarbij de gemeente een faciliterende rol inneemt.

Hoofdstuk 5 Strategische en ruilgronden:

Hierin wordt een totaaloverzicht gegeven van de strategische gronden (materiele vaste activa en voorraad ruilgronden). De intentie bestaat om op deze gronden op termijn een ontwikkeling te laten plaatsvinden. De ontwikkelingen op deze gronden zijn echter nog niet uitgewerkt.

Hoofdstuk 6 Beleidsdoelstellingen:

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beleidsdoelstellingen en -visies die door middel van projecten in het grondbedrijf gerealiseerd (kunnen) worden. Dit wordt gedaan voor het ruimtelijk beleid en het beleid omtrent wonen, economie en leisure, en duurzaamheid.

Hoofdstuk 7 Financieel:

In dit hoofdstuk worden de financiële resultaten weergegeven. Daarnaast wordt een prognose gegeven van de kasstroom en het verloop van de te treffen verliesvoorzieningen. Daarnaast wordt het risicoprofiel van de activiteiten en de omvang van de risico's weergegeven. Deze risico's dienen meegenomen te worden in de beoordeling van het weerstandsvermogen van de gemeente.

2. Aanpak en uitgangspunten

2.1. Aanpak

In de MPG 2025 is de stand van zaken binnen alle projecten beschreven. De tekstuele beschrijving is aangepast, alle grondexploitaties zijn geactualiseerd en waar nodig herzien. Hierbij zijn onderstaande acties uitgevoerd:

- Het controleren van de in 2025 geboekte kosten en opbrengsten;
- Het verwerken van de geboekte kosten en opbrengsten in de grondexploitaties;
- Het aanpassen van het prijspeil, de parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging.

Na de actualisatie zijn de grondexploitatieprojecten met de betreffende projectleiders en betrokken medewerkers besproken. Het doel van deze exercitie is om de realiteit te controleren van de gekozen uitgangspunten in de grondexploitaties. Hierbij wordt gekeken naar:

- De gemaakte afspraken in relatie tot de huidige stand van zaken;
- De afstemming van de planning en fasering;
- Het ruimtegebruik;
- De programmering van woningen en bedrijfskavels in relatie tot de behoefte;
- De opgestelde opbrengstenramingen;
- De opgestelde kostenramingen;

Waar nodig zijn de uitgangspunten aangepast. Deze aanpassingen zijn vervolgens in financiële zin vertaald in de grondexploitaties.

2.2. Type ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

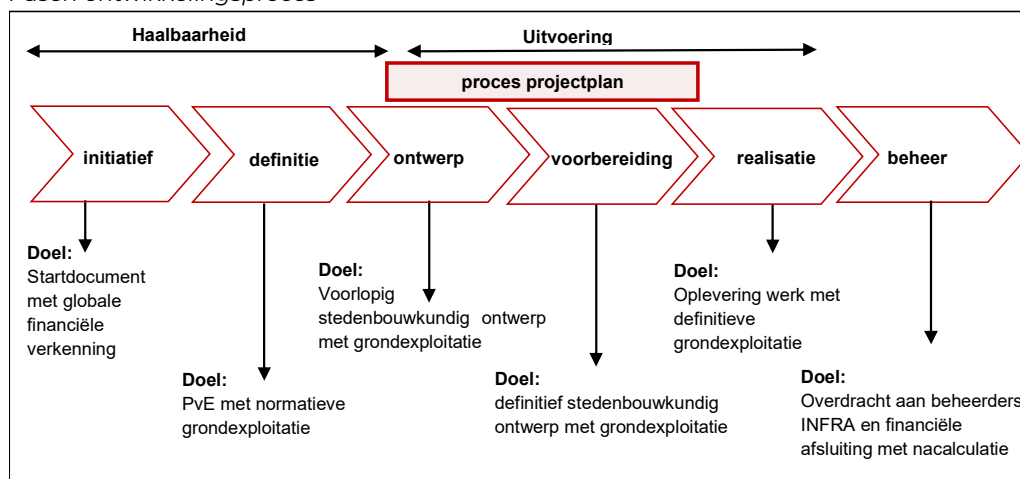
In de MPG wordt onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid wordt in grondposities geïnvesteerd waarmee de gemeente risicodragend projecten initieert en realiseert. Binnen een actieve grondexploitatie produceert de gemeente bouwrijpe kavels. Daarnaast zorgt de gemeente voor de aanleg van de openbare ruimte. Projecten waarvoor reeds een bestemmingsplan en een grondexploitatie is vastgesteld worden verantwoord in hoofdstuk 3. De locaties waar de gemeente grondposities in bezit heeft met de intentie deze op de langere termijn te ontwikkelen worden verantwoord in hoofdstuk 5.

Wanneer de gemeente faciliterend grondbeleid hanteert werkt de gemeente mee (faciliteert) aan ruimtelijke ontwikkelingen die door derden risicodragend worden geëxploiteerd. Omdat de gemeente in deze projecten niet risicodragend investeert is het risicoprofiel voor de gemeente veel kleiner. Daartegenover staat dat de gemeente minder sturingsmogelijkheden heeft om de beleidsinhoudelijke doelstellingen te behalen. Faciliterende projecten worden verantwoord in hoofdstuk 4.

2.3. Proces ruimtelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkelingsprojecten doorlopen diverse fasen van initiatief tot en met het beheer. Deze fasen met de bijbehorende activiteiten zijn vastgelegd in het "Processchema Gebiedsontwikkeling in de gemeente Loon op Zand". In de hierna volgende figuur is weergegeven hoe vanuit het grondbeleid en de planeconomie in het ontwikkelingsproces gestuurd wordt op het financiële resultaat.

Fasen ontwikkelingsproces



3. Grondexploitaties

3.1. Berekeningssystematiek

De grondexploitaties zijn opgesteld met toepassing van de zogenaamde dynamische eindwaarde methode. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project. In de berekening van de Dynamische Eindwaarde Methode komen een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat het kasstroomoverzicht wordt opgesteld.

In het resultaat op eindwaarde spelen de invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering een rol. Het saldo dat ontstaat op het einde van de looptijd.

Resultaat op contante waarde: Om de projecten onderling vergelijkbaar te maken wordt de eindwaarde teruggerekend naar 1 januari 2026.

Het voordeel van de contante waarde berekening is gelegen in het feit dat, ook al hebben diverse projecten verschillende looptijden, de resultaten van de diverse projecten bij elkaar kunnen worden opgeteld en onderling kunnen worden vergeleken.

3.2. Diverse uitgangspunten grondexploitaties

Voor alle vastgestelde grondexploitaties wordt zoveel mogelijk gerekend met eenduidige parameters. In de onderstaande tabel zijn de gehanteerde parameters in de grondexploitaties weergegeven. Deze worden onder de tabel verder toegelicht.

Parameters grondexploitatie

Index	2026	2027	2028	2029	2030
CPI	3,0%	2.5%	2.5%	2.0%	2.0%
GWW	2.5%	2.5%	2.0%	2.0%	2.0%
Wonen	3,0%	2.5%	2.5%	2.0%	2.0%
Commercieel	1.0%	1.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Plankosten	3.5%	3.5%	2.5%	2.0%	2.0%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rente	0.5%	1.0%	1.5%	2.0%	2.0%

De CBS cijfers met betrekking tot inflatie en grond-, weg- en waterbouw (GWW) zijn geraadpleegd om de ramingen van prijspeil 1-1-2025 naar prijspeil 1-1-2026 te brengen.

Voor de parameterramingen is gebruik gemaakt van de “Outlook grondexploitaties 2026” gepubliceerd door adviesbureau in de ruimtelijke ontwikkeling Metafoor. De hierboven genoemde parameters passen binnen de aangegeven bandbreedtes voor de korte, middellange en lange termijn. Enkel voor de renteparameter op de korte termijn wordt hiervan afgeweken op basis van de door de gemeente opgestelde renteomslag.

De GWW-parameters zijn gebaseerd op de “Outlook grondexploitaties 2026” en recente jaarmutatiecijfers van het CBS en laten een verdere afvlakking zien na de uitzonderlijke prijsstijgingen in 2022 en 2023. Deze parametercijfers worden afgebouwd naar een structureel inflatiepercentage van 2%, conform de MPG 2024.

Met betrekking tot de opbrengstenstijging is een onderscheid gemaakt tussen woningbouw en bedrijventerreinen. Om tot deze cijfers te komen is de “Outlook grondexploitaties 2026” geraadpleegd. De gehanteerde parameters voor de opbrengstenstijgingen zitten aan de onderkant van de bandbreedtes. Hiermee is gekozen voor een behoudende insteek. Tevens wordt voor woningbouw dezelfde parameters gebruikt als de CPI, conform de Nota Grondprijzen 2026. Ten opzichte van vorig jaar zijn de percentages gelijk gebleven. Bij projecten waar de opbrengsten en de opbrengstenstijging contractueel zijn vastgelegd wordt de parameter aan de contractuele afspraken aangepast. Voor commerciële functies is afgelopen jaar geen uitgifte van bedrijfskavels geweest en is geen nieuwe lokale marktinformatie bekend. Daarom zijn dezelfde prijsparameters als in de MPG 2024 gehanteerd. Deze sluiten aan bij het behoudende karakter en lopen op langere termijn op naar het structurele inflatieniveau.

De plankostenparameters zijn op korte termijn voorzichtiger bijgesteld ten opzichte van de MPG 2024. Deze parameters zijn gebaseerd op een beperkte opslag boven de CPI. Vanaf 2028 vindt afvlakking plaats richting het structurele inflatieniveau van 2%.

De gemeentelijke renteomslag voor 2026 is bepaald op 0,5%, conform de begroting. In 2027 en 2028 is ervoor gekozen om dit rentepercentage geleidelijk op te voeren naar 2%, het niveau van de disconteringsvoet. Vanaf 2029 is de rente gelijk aan de disconteringsvoet. De disconteringsvoet is op basis van het BBV voorgeschreven.

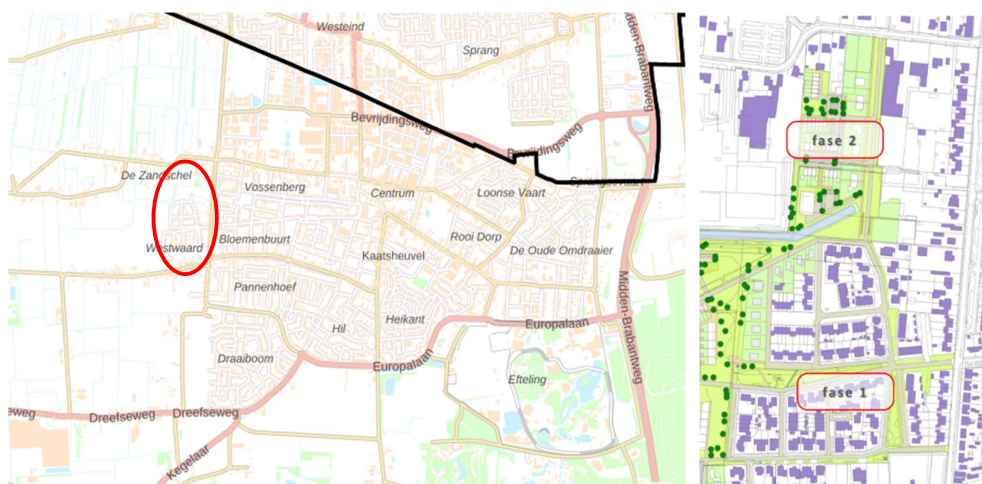
3.3. Lopende grondexploitaties

Binnen de gemeente Loon op Zand is er per 01 januari 2026 slechts één lopende grondexploitatie: project Westwaard. Dit project zal verder worden toegelicht in de volgende paragraaf. Deze toelichting bevat een korte omschrijving van het project, de financiële status en het risicoprofiel.

3.3.1. Westwaard

De woonbuurt Westwaard is gelegen aan de westzijde van Kaatsheuvel. Het bestemmingsplan Sweensstraat-West fase 1 en 2 (de oude benaming voor Westwaard) biedt op dit moment ruimte voor maximaal 220 woningen. De gemeente heeft fases 1 en 2 in eigendom en het project is in uitvoering. Dit maakt de realisatie mogelijk voor het plangebied inclusief ontsluitingswegen. Het laatste woonvlak van fase 1 zal worden afgerond na de relocatie van het rioolgemaal. Dit geldt ook voor de woonvlakken binnen fase 2, waar maximaal 50 woningen worden toegevoegd. Naast fase 1 en 2, is ook de stedenbouwkundige hoofdopzet vastgesteld voor fase 3 en 4. Fase 3 en 4 vallen echter niet onder deze grondexploitatie, maar zal vanuit gemeenteperspectief faciliterend worden ontwikkeld.

Ligging en plan project Westwaard



Stand van zaken en planning

In 2025 zijn de werkzaamheden voor het woonrijp maken van fase 1 noord verder gegaan en naderen deze de afrondende fase. Bij enkele kavels binnen woonveld 9 is de verkoop niet doorgegaan en is eind 2025 gestart met het opnieuw aanbieden van deze kavels. Eén kavelverkoop op dit woonveld is afgerond in 2025 en één kavelverkoop wacht op de realisatie van het project rioolgemaal. Dit geldt ook voor de kavels op woonveld 10.

In 2025 is de stedenbouwkundige hoofdopzet vastgesteld voor fases 2, 3 en 4. Het stedenbouwkundig plan voor fase 2 is hiermee verder verscherpt en de grondexploitatie is hierop bijgesteld. In 2026 zal dit ontwerp nog nader worden uitgewerkt en start de uitwerking van de verkoopdocumenten en kavelpaspoorten. De verwachting is dat de kavels in 2028 worden uitgegeven, omdat ook fase 2 wacht op de verplaatsing van het rioolgemaal.

Resultaat grondexploitatie

Het resultaat van de actieve grondexploitatie Westwaard is per 01 januari 2026 verbeterd ten opzichte van 01 januari 2025 met een bedrag van afgerond € 672.000 (contante waarde). In deze waardes zijn de reeds genomen winsten meegenomen. De contante waarde is per 01 januari 2026 als volgt gespecificeerd:

GREX Westwaard fase 1 en 2	1-1-2025	1-1-2026	Vershil
Kosten	€ 19.897.895	€ 19.066.239	€ -831.656
Opbrengsten	€ 21.178.725	€ 21.048.846	€ -129.879
Resultaat o.b.v. eindwaarde	€ 1.280.830	€ 1.982.607	€ 701.777
Resultaat o.b.v. contante waarde	€ 1.160.087	€ 1.831.822	€ 671.735

Kosten	1-1-2025	1-1-2026	Vershil
Verwerven	€ 4.275.518	€ 4.104.678	€ -170.840
Slopen & terreinvoorbereiding	€ 291.067	€ 291.067	-
Tijdelijk beheer	€ 59.713	€ 65.528	€ 5.815
Bouwrijp maken	€ 3.432.809	€ 3.334.643	€ -98.166
Woonrijp maken	€ 4.404.684	€ 3.853.511	€ -551.173
Plankosten	€ 4.298.791	€ 4.535.394	€ 236.603
Onderzoek	€ 185.379	€ 206.499	€ 21.120
Oude boekwaarden & onvoorzien	€ 3.724	€ 3.724	-
Bijdragen	€ 1.663.742	€ 2.650	€ -1.661.092
Overige (overige gebiedsvoorzieningen)	€ 136.960	€ 483.050	€ 346.090
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 18.752.388</i>	<i>€ 16.880.744</i>	<i>€ 18.752.388</i>
Winstneming t/m 2024	€ 521.076	€ 521.076	-
Winstneming 2025	-	€ 1.151.186	€ 1.151.186
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 19.273.464</i>	<i>€ 18.553.006</i>	<i>€ -720.458</i>
Factor indexatie en rente	€ 624.431	€ 513.234	€ -111.197
Totaal kosten	€ 19.897.895	€ 19.066.239	€ -831.656

Opbrengsten	1-1-2025	1-1-2026	Vershil
Grondopbrengsten (woningbouw)	€ 19.776.277	€ 19.607.806	€ -168.471
Grondopbrengsten (voorzieningen)	€ 443.080	€ 443.080	-
Grondopbrengsten (overige)	€ 959.367	€ 997.960	€ 38.593
Totaal opbrengsten	€ 21.178.725	€ 21.048.846	€ -129.879

Kosten

De kostenraming per 1-1-2026 is geactualiseerd op basis van onder meer verdere aanscherpingen van het ontwerp. De post *verwerven* valt lager uit doordat een adviespost is overgezet naar de *plankosten*, die mede hierdoor hoger uitvalt. De verwachte kosten voor *bouwrijp en woonrijp maken* dalen vooral door het verwijderen van dubbele posten, al zijn binnen *woonrijp maken* enkele ramingen wel aangescherpt of geïndexeerd. Ook de kostenraming voor de *overige gebiedsvoorzieningen* stijgen door het actualiseren en het toevoegen van enkele voorzieningen op basis van het verder uitgewerkte plan. De kostenposten voor *tijdelijk beheer* en *onderzoeken* laten beide een lichte stijging zien door geactualiseerde ramingen gebaseerd op recente boekwaardes. De kostenpost *bijdragen* neemt daarentegen sterk af doordat een eerdere bijdrage via de tussentijdse winstneming wordt verrekend.

Opbrengsten

De geraamde *opbrengsten voor de kavelf verkopen* vallen lager uit ten opzichte van vorig jaar doordat er is uitgegaan van de minimale grondprijzen volgens de Nota Grondprijzen 2026, die lager uitvallen dan voorheen. Er is echter wel in het risicoprofiel opgenomen dat deze opbrengsten mogelijk hoger kunnen uitvallen. Daartegenover staan hogere *overige (grond)opbrengsten*, voortkomend uit onder meer vrijgevallen waarborgsommen. Dit positieve verschil zal naar verwachting worden benut om extra plankosten te compenseren die samenhangen met het opnieuw in de verkoop brengen van enkele kavels.

Specificatie boekwaardes en nog te realiseren kosten en opbrengsten

Kosten per 1-1-2026	Boekwaarde	Te realiseren	Totaal
Verwerven	€ 4.104.678	-	€ 4.104.678
Slopen & terreinvoorbereiding	€ 151.067	€ 140.000	€ 291.067
Tijdelijk beheer	€ 28.364	€ 37.164	€ 65.528
Bouwrijp maken	€ 2.469.843	€ 864.800	€ 3.334.643
Woonrijp maken	€ 2.157.577	€ 1.695.933	€ 3.853.510
Plankosten	€ 3.353.535	€ 1.181.859	€ 4.535.394
Onderzoek	€ 96.499	€ 110.000	€ 206.499
Oude boekwaardes & onvoorzien	€ 3.724	0	€ 3.724
Bijdragen	€ 2.650	€ 0	€ 2.650
Overige (overige gebiedsvoorzieningen)	€ -	€ 483.050	€ 483.050
<i>Subtotaal</i>	€ 12.367.937	€ 4.512.806	€ 16.880.743
Winstneming t/m 2024			€ 521.076
Winstneming 2025			€ 1.151.186
<i>Subtotaal</i>	€ 12.367.937	€ 4.512.806	€ 18.553.005
Factor indexatie en rente	€ 649.671	€ -136.437	€ 513.234
Totaal kosten	€ 13.017.608	€ 4.376.369	€ 19.066.239

Opbrengsten per 1-1-2026	Boekwaarde	Te realiseren	Totaal
Grondopbrengsten (woningbouw)	€ 14.124.752	€ 5.483.055	€ 19.607.806
Grondopbrengsten (voorzieningen)	-	€ 443.080	€ 443.080
Grondopbrengsten (overige)	€ 997.960	-	€ 997.960
Totaal opbrengsten	€ 15.122.711	€ 5.926.135	€ 21.048.846

Risicoprofiel

Het risicobedrag voor project Westwaard fase 1 en 2 is vastgesteld op € + 46.272. Ten opzichte van vorig jaar is het risico afgenomen.

Per saldo zijn de risico's met circa € 273.000 afgenomen. Voor wat betreft het geraamde risicobedrag van de grondexploitatie 'Westwaard, 1e en 2e fase' is uitgegaan van zowel een kans op hogere gronduitgifteprijzen als risico's op tegenvallende kosten (algemeen marktrisico), een mogelijke vertraging omdat het rioolgemaal later dan gedacht wordt verplaatst en een hogere kostenpost voor woonrijp maken, mede door extra inspanningen omtrent participatie. Samengevat zijn de risico's als volgt:

Omschrijving	Effect	Kans	Risico
Hogere uitgifteprijzen	€ 335.329	70%	€ 234.730
Algemeen marktrisico (kosten)	€ - 280.436	30%	€ - 84.131
Vertraging door verplaatsen rioolgemaal	€ - 2.582	10%	€ - 258
Hogere kosten i.v.m. participatie	€ - 346.897	30%	€ - 104.069
Vennootschapsbelasting	PM		
Totaal	€ - 294.586		€ 46.272

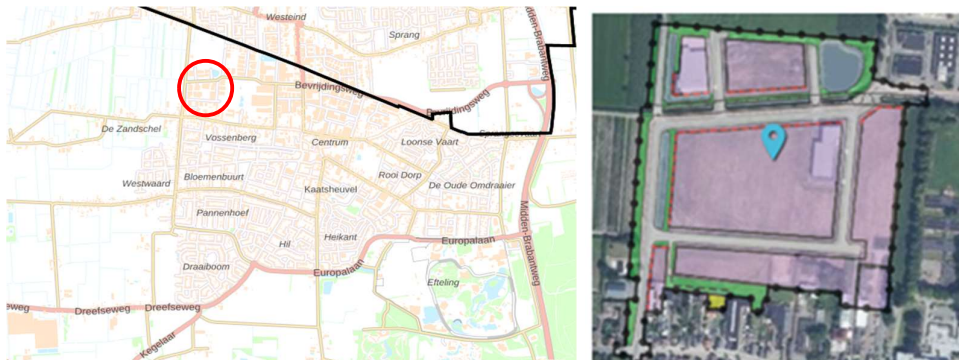
3.4. Afgesloten grondexploitaties

Per 31-12-2025 zijn er twee actieve grondexploitaties worden gesloten. Dit betreft de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Kaatsheuvel (Kets West II) en de woningbouwontwikkeling De Els II.

3.4.1. Bedrijvenpark Kaatsheuvel (Kets West II)

In het noordwesten van Kaatsheuvel is de uitbreidinglocatie van Bedrijvenpark Kaatsheuvel gerealiseerd. Het plangebied omvat de Capelsestraat, Belgiëstraat, Spanjestraat en Portugalstraat. Het plangebied was vrijwel volledig in eigendom van de gemeente. In 2009 is het eerste bestemmingsplan vastgesteld en in 2016 het nieuwe bestemmingsplan voor Bedrijvenpark Kaatsheuvel gebied II.

Ligging en plangebied project Bedrijvenpark Kaatsheuvel



Stand van zaken

In 2025 waren er enkel afrondende werkzaamheden noodzakelijk voor dit project. Zo heeft in 2025 de levering plaatsgevonden van de laatste bedrijfskavel en vonden kleine civieltechnische werkzaamheden plaats. De eindwaarde van het project per 31-12-2025 is in onderstaande tabel weergegeven.

Kets West II	
Eindwaarde (einde project)	€ -760.485
Afwaardering uit verliesvoorziening per 31-12-2024	€ 704.332
Additionele werkelijke kosten in 2025	€ 56.153
Restant	€ 0

3.4.2. De Els II

In de kern van Kaatsheuvel is een woningbouwplan gerealiseerd van circa 130 woningen. Het bestemmingsplan voor dit project, genaamd De Els II, is sinds 2012 onherroepelijk. In 2016 heeft de gemeenteraad een afsprakenkader overeengekomen met WSG en een ontwikkelende partij.

Ligging en plangebied project De Els II



Stand van zaken

De afgelopen jaren hebben voornamelijk werkzaamheden plaatsgevonden voor het bouw- en woonrijp maken. In 2026 moet nog enkel de oplevering van een park plaatsvinden ter afronding van het openbare gebied. Dit heeft geen gevolgen voor de grondexploitatie. De eindwaarde van het project per 31-12-2025 is in onderstaande tabel weergegeven.

De Els II	
Eindwaarde (einde project)	€ -515.884
Afwaardering uit verliesvoorziening per 31-12-2024	€ 515.884
Restant	€ 0

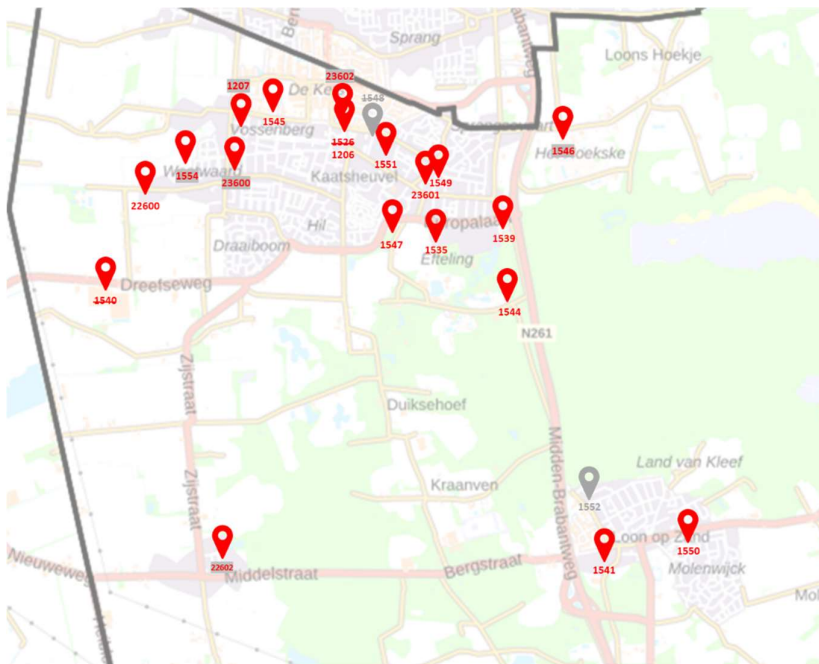
4. Faciliterende projecten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de projecten aan bod waar de gemeente een faciliterende rol vervult. Deze projecten worden voor rekening en risico van de betreffende initiatiefnemers gerealiseerd. Via deze projecten wordt ook invulling gegeven aan diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Daarnaast worden in het kader van deze projecten ook kosten gemaakt door de gemeente. Deze kosten worden in de regel via anterieure exploitatieovereenkomsten verhaald bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemers van deze projecten dragen ook (naar rato) financieel bij aan de bovenwijkse voorzieningen die binnen de gemeente worden gerealiseerd.

4.2. Projecten

In onderstaande kaart wordt de ligging van de faciliterende projecten in kaartvorm weergegeven. Hierin geven de grijze projectlocaties de afgeronde faciliterende projecten weer en de rode projectlocaties de lopende faciliterende projecten. De nummers corresponderen met de projectnummers in tabellen *Lopende projecten* en *Afgesloten projecten*.



In onderstaande tabel worden alle lopende projecten weergegeven. De getoonde kenmerken in deze tabellen zijn de type overeenkomst, de boekwaardes per eind 2025 en het verwachte eindjaar.

Lopende projecten

#	Naam project	Type overeenkomst	Boekwaarde 31-12-2025 (x € 1.000)	Verwacht eindjaar
Faciliterend met overeenkomst				
1206	Theresia		33	2027
1207	Westkant	Exploitatie	63	n.t.b.
1540	Van Son & Koot	Exploitatie	-8	n.t.b.
1541	Van Lierpark	Exploitatie	2	2029
1545	Park Vossenbergh	Exploitatie	-14	2027
1547	Woningen Braakakker- Kinkenpolder	Exploitatie	0	2027
1549	Prins Hendrikstraat 6	Exploitatie	0	2026
1550	CPO De Hoge Mast	Exploitatie	0	2027
1551	Park Wijtenburg	Exploitatie	16	2028
1554	Voorbereidingsfase Westwaard fase 3, 4		53	n.t.b.
22600	Erasstraat 105-107	Exploitatie	-22	2027
22602	Hooivork III (Lobelia)	Exploitatie	-68	2027
23600	Bloemwaard	Exploitatie	-18	2027
23601	Leo XIII straat	Exploitatie	0	2028
23602	Hoofdstraat / Schotsestraat (Heren van het Ambacht)	Exploitatie	-44	2028
Faciliterend met overeenkomst (economie)				
1526	Herontwikkeling Peperstraat	Exploitatie	125	2026
1535	Wereld van de Efteling	Exploitatie	10	2030
1539	Hotelzone De Horst	Initiatief	17	n.t.b.
1546	EuroParcs	Exploitatie	5	2027
1544	Zuidelijke ontsluiting WvdE	Exploitatie	0	n.t.b.

In 2025 hebben er voorbereidende of verkennende werkzaamheden plaatsgevonden binnen de gemeente Loon op Zand voor meerdere initiatieven, zoals de initiatieven Flexwoningen Dodenaauwweg, Westwaard fase 3 en 4, de herontwikkeling van het Centrumgebied Kaatsheuvel en de verkenning van het Bedrijvenpark Kaatsheuvel fase III. Daarnaast is er voor de projecten Westkant, Bloemwaard en Heren van het Ambacht een anterieure overeenkomst tweezijdig getekend. Een overzicht van alle projecten die gesloten kunnen worden per 31-12-2025 is weergegeven in onderstaande tabel.

Afgesloten projecten

#	Naam project	Type overeenkomst	Boekwaarde 31-12-2025 (x € 1.000)
1548	Hoofdstraat 16-18	Exploitatie	0
1552	Salmrijck	Exploitatie	0

Overzicht lopende projecten

Theresiaschool: Er is in november 2024 een initiatiefovereenkomst getekend voor dit project. Begin 2026 wordt er bestuurlijk vergaderd over de instandhouding dan wel beëindiging van de initiatiefovereenkomst.

Westkant. Er is in januari 2025 een anterieure overeenkomst gesloten voor het herontwikkelingsproject De Westkant. Dit betreft een ontwikkeling waarbij 14 eengezinswoningen en 22 appartementen worden gerealiseerd in Kaatsheuvel. De sloopwerkzaamheden starten medio 2026 en naar verwachting is de bouw van de woningen eind 2027 afgerond.

Herontwikkeling Peperstraat. In augustus 2017 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project in Kaatsheuvel. Dit plan voorziet in de realisatie van 14 zorgappartementen, 2 patiowoningen en commerciële ruimte. Per januari 2026 loopt er nog een juridische procedure. Het verwachte eindjaar is hierdoor 2026.

Wereld van de Efteling (2030) & de zuidelijke ontsluiting Wereld van de Efteling. In september 2018 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Vervolgens zijn er in september 2019 en februari 2021 herstelbesluiten genomen. De Raad van State kwam medio 2021 met een einduitspraak. Het bestemmingsplan is sinds medio 2021 onherroepelijk. De laatste werkzaamheden van de gemeente stammen uit 2021. Dit project kan echter nog niet worden afgesloten.

Hotelzone Horst. Dit is een langlopend project. Er lopen opnieuw gesprekken voor dit plan. Het eindjaar is op dit moment daarom lastig in te schatten.

Van Son & Koot. In juni 2023 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project gelegen in het buitengebied van Kaatsheuvel. Dit project zit echter nog in de verkennende fase van de definitieve plannen. Het eindjaar is op dit moment nog te lastig om in te schatten.

Van Lierpark. In februari 2022 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. In dit project worden er circa 92 woningen gerealiseerd in de kern van Loon op Zand. De woningen binnen fase 1 zijn verkocht en de voorbereidingen voor de bouwwerkzaamheden zijn gestart.

Park Vossenbergh. In juni 2019 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Per 2025 staan er 89 zorgappartementen en is de oude kapel getransformeerd naar een centrale ontmoetingsruimte. Eind 2025 is de bouw gestart van 81 appartementen. Naar verwachting zullen de afrondende werkzaamheden plaatsvinden in 2027.

EuroParcs Resort Kaatsheuvel. In september 2024 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project gelegen aan de rand van Kaatsheuvel. Naar verwachting kan dit project in 2027 worden afgesloten.

Braakakker-Kinkenpolder. In september 2023 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor de ontwikkeling van vier vrijstaande woningen in Kaatsheuvel. De huidige verwachting is dat dit project in 2027 kan worden gesloten.

Prins Hendrikstraat. In 2021 is een exploitatieovereenkomst gesloten voor dit woningbouwinitiatief in Kaatsheuvel. De werkzaamheden zitten per begin 2026 in de afrondende fase. Naar verwachting kan dit project eind 2026 worden afgesloten.

CPO De Hoge Mast. In maart 2022 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Het bestemmingsplan is medio 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. In dit project zijn er woningen gebouwd door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap. Naar verwachting kan dit project uiterlijk 2027 worden afgerond.

Park Wijtenburg. In november 2023 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. In dit plan worden er 76 koopwoningen en 63 sociale huurappartementen gerealiseerd in Kaatsheuvel. De start verkoop van de woningen is geprognosticeerd in het voorjaar 2026. Naar verwachting vinden de afrondende werkzaamheden plaats in 2028.

Erasstraat 105-107. In november 2023 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project, een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan de rand van Kaatsheuvel. Naar verwachting kan dit project in 2027 worden gesloten.

Hooivork III (Lobelia). In december 2023 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor dit project. Het bestemmingsplan is in 2024 vastgesteld door de raad. In 2025 hebben er herzieningen plaatsgevonden voor dit initiatief, die zijn vastgesteld in een allonge getekend per januari 2026. In dit project in De Moer worden in totaal 63 woningen gerealiseerd. De verkoop van de eerste woningen is gestart en naar verwachting kan dit project in 2027 worden afgerond.

Bloemwaard. In december 2025 is de exploitatieovereenkomst getekend voor het project Bloemwaard in Kaatsheuvel. In dit project worden 87 woningen gerealiseerd waarvan 76 sociale huur. De vergunning wordt naar verwachting begin 2026 verleend en de werkzaamheden zijn naar verwachting medio 2027 afgerond.

LeoHendrik XIII straat. In januari 2024 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor het project LeoHendrik in Kaatsheuvel. In dit project worden 10 grondgebonden woningen en 14 appartementen ontwikkeld in de sociale huur. Per januari 2026 loopt er een beroep bij de Raad van State. Hierdoor is het eindjaar vooralsnog geraamd op 2028.

Hoofdstraat-Schotsestraat (Heren van het Ambacht). In december 2025 is de exploitatieovereenkomst getekend. In dit project, gesitueerd nabij het centrumgebied van Kaatsheuvel, worden circa 112 woningen gerealiseerd. In begin 2026 wordt het plan door de gemeenteraad in behandeling genomen. De realisatie van het plan zal, indien goedgekeurd, gefaseerd worden uitgevoerd met 2028 als het verwachte eindjaar.

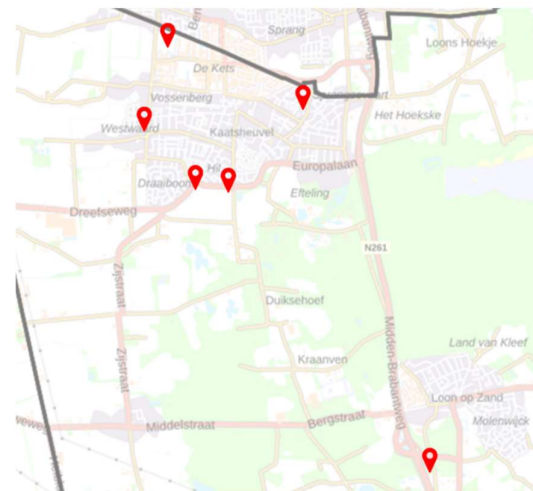
5. Strategische- en ruilgronden

5.1. Inleiding

Strategische- en ruilgronden zijn gemeentelijke grondposities waar op termijn ontwikkelingen kunnen plaatsvinden of waarmee ontwikkelingen elders in de gemeente mogelijk gemaakt kunnen worden. De betreffende gronden worden in financiële termen aangemerkt als “materiele vaste activa” of “voorraad ruilgronden”.

5.2. Ligging percelen

Op naastgelegen kaart worden globaal de locaties van de strategische gronden aangeduid. De percelen aan de Sweenstraat en de Klokkenlaan zijn ten opzichte van de MPG 2024 in het overzicht verwerkt.



Strategische gronden en ruilgronden

Naast grondexploitatie en faciliterende projecten heeft de gemeente nog andere gronden in haar bezit die op verschillende wijzen kunnen worden ingezet ten behoeve van het grondbeleid, zogenaamde strategische gronden en ruilgronden. Deze gronden kunnen op termijn ingezet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen. De gronden zitten naar verwachting de komende jaren in het portefeuille als strategische grondposities. In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de strategische- en ruilgronden, onderverdeeld in materiële vaste activa en ruilgronden. In dit overzicht wordt tevens de oppervlakten en boekwaarden vermeld. De complexen zijn naar verwachting de komende jaren in portefeuille als strategische grondposities.

Overzicht strategische grondposities

nr.	Naam	oppervlakte	Boekwaarde * € 1.000
	Materiele vaste activa	42.260	273
	Ruilgronden	40.220	847
	totaal	82.480	1.120

Verspreide bouwkvavels: De verspreide bouwkvavels omvat grondeigendom van de gemeente waar op termijn mogelijk gebouwd kan worden (indien ruimtelijk en beleidsmatig gewenst). Wanneer deze gronden in de huidige staat worden verkocht, geldt het uitgangspunt dat de boekwaarde en de bijkomende kosten worden terugverdiend.

Verspreide percelen: De verspreide percelen omvat grondeigendommen van de gemeente nabij de locatie van de brandweerkazerne in Kaatsheuvel, een perceel grond ten zuiden van de Crossroads en een perceel aan de Klokkenlaan aangekocht van de provincie.

Bedrijvenpark Kaatsheuvel: Dit betreft gronden ten noorden van het plangebied van de gesloten grondexploitatie Bedrijvenpark Kaatsheuvel. De gronden worden op dit moment jaarlijks verpacht. Voor dit gebied loopt een verkenning voor de volgende fase van het bedrijventerrein. Mogelijk wordt hiervoor in de toekomst een grondexploitatie geopend.

Sweensstraat: Dit betreft een perceel, momenteel een grasveld, gelegen aan de Sweensstraat. Mogelijk kan deze in de toekomst worden ingezet voor een ontwikkeling indien ruimtelijk en beleidsmatig gewenst.

6. Beleidsdoelstellingen

6.1. Inleiding

Grondbeleid is dienend aan inhoudelijk beleid met betrekking tot ruimtelijke aspecten, wonen, economie en duurzaamheid. De projecten die gerealiseerd worden dragen bij aan de doelen en de ambities van de gemeente.

6.2. Ruimtelijk beleid

De afweging van de ruimtelijke initiatieven worden vastgelegd in het bestemmingsplan (omgevingsplan per 1 januari 2024). De afweging vindt al plaats in de initiatieffase van een plan/project. Wanneer het project bijdraagt aan de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente is het kansrijk een ruimtelijke procedure te starten. De ruimtelijke doelstellingen van de gemeente zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie 2040. Indien het plan/project niet bijdraagt aan de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente zal het niet in procedure gebracht worden.

6.3. Wonen

Veruit de meeste projecten in deze gemeente hebben een woningbouwprogramma. Woningbouw voor specifieke doelgroepen kan een beleidsdoel op zich zijn zoals deze in de "Lokale Woonvisie, Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in Loon op Zand" is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2016. Daarnaast is woningbouw op diverse locaties in economische zin ondersteunend om ruimtelijke kwaliteitsverbetering of andere inhoudelijke beleidsdoelstellingen mogelijk te maken.

Voor de kwantitatieve toevoeging wordt uitgegaan van de prognoses uit november 2023 van de Provincie Noord-Brabant. Dit betekent voor de gemeente Loon op Zand dat ze in de periode 2023 tot en met 2027 ca. 510 woningen moet toevoegen aan de woningvoorraad. In 2023 werden er maar 35 woningen opgeleverd. De verwachting voor 2024 was hoger met ruim honderd woningen en dat werd ook gehaald met 108 woningen. Zo werden er in Loon op Zand met het project Salmrijck 50 sociale huurwoningen (19 grondgebonden en 31 appartementen) toegevoegd. In Westwaard fase 1 in Kaatsheuvel werden ruim 40 koopwoningen toegevoegd. Aangezien er in de voorafgaande jaren weinig projecten gestart zijn met bouwen, zijn er in 2025 nauwelijks woningen opgeleverd.

In 2025 zijn er weer diverse projecten gestart maar deze worden niet meer in 2025 opgeleverd. In de kern Kaatsheuvel is in De Els II de bouw gestart van 44 dure koopwoningen en eind 2025 is de bouw gestart van 80 Flexwoningen die deels in de sociale huur en deels in de middenhuur valt. In de kern Loon op Zand is gestart met de 1^e fase van het Van Lierpark. Dit zijn 25 koopappartementen waarvan er 23 in de betaalbaarheidsklasse vallen en 24 dure grondgebonden woningen. Totaal zijn er 172 woningen waarvan de bouw gestart is.

De start bouw van de eerste fase van Park Wijtenburg met 63 sociale huurappartementen, Park Vossenberg met 81 appartementen en het project Bloemwaard met 45 woningen en 42 appartementen is doorgeschoven naar (begin) 2026.

Sociale woningbouw: Bloemwaard is met 76 woningen en appartementen in de sociale sector een forse toevoeging en ook in het project Park Vossenberg worden ruim 70 sociale huurappartementen gerealiseerd. Ook worden er 63 appartementen gerealiseerd binnen Park Wijtenburg die allemaal in de sociale huur vallen. De 24 woningen en appartementen van het project LeoHendrik zijn ook 100% sociale huur. Ook in het plan Lobelia in De Moer en in het centrumplan zijn sociale woningen voorzien. Voor nieuwe plannen geldt dat ze moeten voldoen aan het gestelde in de Woondeal en dat is in principe minimaal 30% sociale huur.

Gelijkvloerse woningen: Eén van de doelstellingen in de Woonvisie is het toevoegen van gelijkvloerse woningen voor kleinere en oudere huishoudens. Hier is de afgelopen jaren invulling aan gegeven in de plannen. De meest recente toevoeging zijn de 31 appartementen in Salmrijck in Loon op Zand. Maar er worden ook gelijkvloerse woningen toegevoegd in Park Wijtenburg, Park Vossenberg, het Van Lierpark, in de Westkant en de Heren van het Ambacht in het centrumplan.

Landelijk woonmilieu: Met de ontwikkeling van Westwaard wordt specifiek ingestoken op landschappelijk wonen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de woonwensen van met name doorstromers en gezinnen. Bovenal wordt hiermee ingestoken op het realiseren van een onderscheidend woonmilieu ten opzichte van de vele inbreidingslocaties in Kaatsheuvel van de afgelopen jaren.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap: Voor dit type aan initiatieven is ruimte in de projecten Westwaard en Hoge Mast. In Westwaard is een groot deel van de kavels verkocht aan (collectieve) particuliere zelfbouwers. In de Hoge Mast is in 2022 de eerste woning opgeleverd en in 2025 is er met de laatste woning gestart.

6.4. Economie en Leisure

"De economische en toeristisch-recreatieve visie 2030 is door de gemeenteraad op 31 mei 2021 vastgesteld. De visie 2030 is: *"Loon op Zand staat in 2030 bekend als een groene, recreatieve en ondernemende gemeente, waar ondernemers de kansen benutten om zo goed mogelijk te ondernemen met respect voor de omgeving, bewust van de cultuurhistorie en met oog voor de lokale gemeenschap."*

Er zijn binnen drie thema's verschillende doelstellingen geformuleerd:



Op het gebied van Economie spelen er een aantal grote projecten.

Verkenning bedrijvenpark fase 3:

Alle bouwrijpe kavels binnen Kets West fase 2 zijn inmiddels verkocht en de gemeentelijke voorraad is uitgeput. Om ook voor de middellange en lange termijn kavels beschikbaar te houden voor onze ondernemers is er een haalbaarheidsonderzoek gedaan voor fase 3 van Bedrijvenpark Kaatsheuvel. Daaruit is gebleken dat er ruim voldoende (lokale) behoefte is om deze fase op te pakken. Nadat uit de eerste berekeningen is gebleken dat er een positief exploitatieresultaat mag worden verwacht, is een voorkeursrecht gevestigd. De onderhandelingen over verwerving van de gronden zullen worden opgepakt.

Centrumontwikkeling Kaatsheuvel

De laatste jaren ontstond er een toenemende leegstand in het centrum van Kaatsheuvel. Daarnaast voldoet het gebied tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat niet meer aan de hedendaagse eisen; ook daar staan (bedrijfs)panden leeg, liggen percelen braak en is er achterstallig onderhoud aan zowel gebouwen als infrastructuur. Uit onderzoeken blijkt onder andere dat, om de leegstand aan winkels tegen te gaan, het winkelgebied in de Hoofdstraat moet worden gecomprimeerd tot het gebied vanaf de kerk tot aan de kruising met de Jan de Rooijstraat. Dit staat zo toegelicht in het vastgestelde Toekomstperspectief centrum Kaatsheuvel vastgesteld. Hierin staat: *"We comprimeren het effectieve winkelgebied in de Hoofdstraat tot het gebied tussen de kerk en de Jan de Rooijstraat. Daardoor ontstaat er ruimtelijk én economisch samenhang. De 'achterblijvende' panden bieden we ruimte om te 'verkleuren' naar bijvoorbeeld horeca, maatschappelijke functies, wonen of leisure. Dit is maatwerk."* Het comprimeren van het gebied versterkt de relatie met de Peperstraat en het Anton Pieckplein, waar eveneens detailhandel en horeca is gevestigd. De zuidelijke uitloper van de Poolsestraat verbindt de Hoofdstraat met het gebied tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat. In dat gebied zetten we in op verplaatsing van de supermarkten die nu aan weerszijden van het centrum zijn gesitueerd. Met deze maatregelen ontstaat een nieuwe sterke

economische structuur die kansen biedt voor aanvullende (dag)horeca en voor de bouw van enkele honderden woningen in het centrum. Dit is niet alleen een toevoeging aan de woningvoorraad, de woningen zijn ook financiële drager voor de herontwikkeling en zorgen tevens voor aanvullende koopkracht in het centrum. Daarnaast ontstaan mogelijkheden voor aanvullende c.q. nieuwe leisure-functies, die naadloos passen bij de recreatieve functie van de gemeente Loon op Zand. Al deze doelen en maatregelen zijn uitgewerkt in het Toekomstperspectief Centrum Kaatsheuvel dat de gemeenteraad op 19 december 2024 unaniem vaststelde. Hoewel realisatie van de doelen grotendeels afhankelijk is van marktpartijen, kan een actief grondbeleid hieraan zeker ook bijdragen. De gemeente kan hiermee strategische grondposities verwerven waardoor ze kan meesturen in het herontwikkelingsproces.

Centrumontwikkeling Loon op Zand

De laatste jaren ontstond er een toenemende leegstand in het centrum van Loon op Zand. In 2025 is er daarom een marktanalyse gedaan. Hieruit bleek dat, om het (detailhandel-)voorzieningenniveau binnen de kern Loon op Zand te behouden, het vergroten van de supermarkt noodzakelijk is. Tevens toont de marktanalyse aan dat het vergroten van de supermarkt op de huidige locatie niet voorstelbaar is. In 2025/2026 wordt er daarom een relocatiestudie uitgevoerd. Het betreft dan een relocatie van de supermarkt inclusief eventueel aanhorige winkels. Indien relocatie voorstelbaar is, dan kan een actief grondbeleid bijdragen aan de verwerving van strategische grondposities.

Vrijtijdseconomie

Met betrekking tot ontwikkelingen in de vrijetijdseconomie voert de gemeente geen actief grondbeleid. De plannen van de initiatiefnemers worden beoordeeld en wanneer het mogelijk is daaraan medewerking te verlenen, beperkt het grondbeleid zich tot het kostenverhaal. In sommige gevallen kan dit wel tot grondtransacties leiden wanneer de gemeente de betreffende gronden al langere tijd in eigendom heeft.

6.5. Duurzaamheid

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat gemeenten de regierol hebben in het wijkgericht en planmatig verduurzamen en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. Dit betekent dat gemeenten een actieve rol spelen in de transitie naar een aardgasvrije toekomst, door naast de wettelijke taken te faciliteren ook te stimuleren waar mogelijk. Denk hierbij aan het ontwikkelen van beleid, samenwerken met bewoners en andere betrokken partijen en het bieden van financiële en praktische ondersteuning waar nodig.

In 2023 heeft de gemeenteraad het Duurzaamheidsprogramma voor de aankomende 10 jaar vastgesteld. In dit programma is de verduurzaming van de (nieuwe) gebouwde omgeving een prominent onderdeel, met de energietransitie en de warmtetransitie als belangrijke thema's. Begin 2025 is het actieplan duurzaamheid vastgesteld. Hierin wordt beschreven welke doelen, projecten en programma's de aankomende 4 jaar in het kader van de energie en warmtetransitie worden uitgevoerd. In 2026 zal het actieplan worden uitgebreid met de thema's Circulaire economie en Klimaatadaptatie en Biodiversiteit.

Medio 2026 wordt een energiesysteemvisie, die middels strategische keuzes en een routekaart inzichtelijk maakt hoe Loon op Zand in 2050 aardgasvrij en energieneutraal wordt, voor besluitvorming voorgelegd aan de Raad. De strategische keuzes en routekaart geven richting aan en input in de beleidsontwikkeling rondom de energietransitie. Eind 2026 wordt het vervolg

op de Transitie Visie Warmte (vastgesteld in 2021), het Warmteprogramma, aan het college ter vaststelling voorgelegd. Hierin wordt vastgelegd welke wijken op welke mogelijke alternatieve warmtebronnen kunnen worden aangesloten waarna zij van het aardgas worden afgekoppeld. Voor 2030 is geen enkele wijk verplicht om van het aardgas af te gaan. Wel zetten we als gemeente in op besparing van CO₂ in de vorm van woningisolatie. Dit biedt een goede basis voor de verdere uitrol van de energietransitie inclusief het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving.

Daarnaast zijn er verschillende beleidsdocumenten, regelingen en randvoorwaarden die direct invloed hebben op de nog te realiseren ruimtelijke ontwikkelingen (actieve en faciliterende projecten):

- Zonnevisie (2021) wordt medio 2026/2027 geactualiseerd in een opslag- en opwekvisie;
- Transitievisie Warmte (2021) wordt eind 2026 vervangen door het Warmteprogramma;
- Energiezuinige openbare verlichting (noodzakelijk);
- Duurzaam inkoopbeleid (noodzakelijk);
- ENG als randvoorwaarde bij nieuwbouw (noodzakelijk)
- Vergroenen particuliere en openbare ruimtes (gewenst);
- Ruimtelijke adaptatie als integraal onderdeel van ruimtelijke plannen (gewenst);
- Levensloopbestendige Cradle tot Cradle (ver-)nieuwbouw (gewenst);
- Landelijke aanpak Natuurvriendelijke isoleren (noodzakelijk om door te kunnen met isoleren).

7. Financieel

7.1. Inleiding

In hoofdstuk 3 *Grondexploitaties* zijn de financiële resultaten van de diverse grondexploitaties alsmede de risico's per project gepresenteerd. In dit hoofdstuk worden totaaloverzichten weergegeven. Hierdoor wordt de omvang van de activiteiten inzichtelijk. Daarnaast wordt in beeld gebracht welk effect de activiteiten hebben op de weerstandcapaciteit (weerstandsvermogen) van de gemeente.

7.2. Resultaten en verliesvoorzieningen

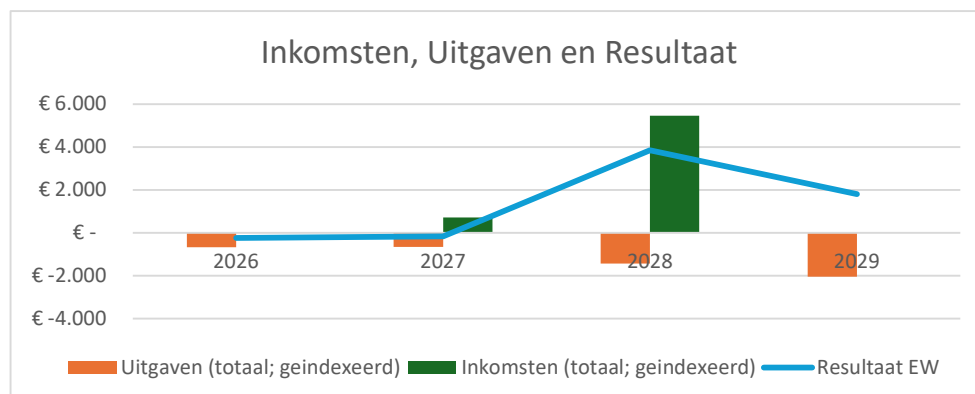
In onderstaande tabel worden de verliesvoorzieningen samengevat. Ten opzichte van de jaarrekening 2024 is de verliesvoorziening op bouwgronden in exploitatie afgenomen met ca. € 1,24 miljoen. Dit komt omdat de twee verlieslatende projecten, De Els II en Bedrijvenpark Kaatsheuvel, per 31-12-2025 zijn gesloten. De verliesvoorzieningen per 31-12-2024 zijn gebruikt om de verliezen van deze projecten te dekken.

Overzicht verliesvoorzieningen (bedragen x € 1.000)

#	Naam	Verliesvoorziening per 31-12-2024	Verliesvoorziening per 31-12-2025	Vershil
1102	2e fase "De Els"	530	0	530
	Bedrijvenpark			
1107	Kaatsheuvel	704	0	704
	Totaal	1.235	0	1.235

Op de grondexploitatie Westwaard is in 2025 voor (tussentijdse) winst genomen. Het gaat hierbij om een bedrag van € 1.151.186.

In onderstaand figuur worden de geprognosticeerde uitgaven en inkomsten van de actieve grondexploitaties weergegeven in een kasstroomschema (bedragen x € 1000).



Tot en met 2030 is nog een investering nodig van ca. € 4,8 miljoen om de lopende grondexploitatieproject(en) te kunnen voltooien. Daartegenover staat een bedrag van ca. € 6,2 miljoen aan verwachte inkomsten. De nog toekomstige kasstromen leveren tezamen met de huidige boekwaarde op de projecten een positief saldo op de toekomstige kasstroom op van ca. € 1,8 miljoen.

7.3. Vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2016 zijn de grondexploitatieactiviteiten van de gemeente VPB-plichtig. De af te dragen vennootschapsbelasting wordt project overstijgend berekend. Feitelijk zal de gemeente per jaar één aangifte indienen met daarin alle VPB-plichtige activiteiten van de gemeente. De aangifte voor het jaar 2025 is op dit moment in voorbereiding.

7.4. Stand reserves

In onderstaande tabel wordt de stand van de reserves weergegeven die aan het grondbedrijf verbonden zijn.

Stand reserves grondbedrijf (bedragen x € 1.000,=)

nr.	Naam	stand 31-12-2024	stand 31-12-2025
69	reserve bovenwijkse voorzieningen	521	1.294
70	reserve voor planherziening	94	25
totaal grondbedrijf gerelateerde reserves		615	1.319

Reserve bovenwijkse voorzieningen: De reserve bovenwijkse voorzieningen wordt gevoed met bijdragen uit nieuwbouwprojecten en initiatieven conform de Nota Kostenverhaal die op 15 mei 2025 door de raad is vastgesteld. In 2025 er in totaal een bedrag van € 772.800 toegevoegd aan deze reserve. De stand per 31-12-2025 bedraagt ca. € 1,29 miljoen.

Reserve voor planherziening: De opbrengsten uit incidentele grondverkoop en de verkoop van reststroken worden toegevoegd aan de reserve voor planherziening. Het doel van de reserve is om incidentele kosten te kunnen dekken die het gevolg zijn van wijzigingen van bestemming en gebruik van gronden. Dit kunnen kosten van een bestemmingsplanwijziging zijn, maar ook de kosten van aankoop van stukken grond of de kosten van herinrichting. In 2025 is er ca. € 6.000 toegevoegd aan de reserve en € 75.000 uit deze reserve onttrokken ten behoeve van plannen die in de toekomst mogelijk tot ontwikkeling komen.

8. Begrippenlijst

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV): Het BBV is een regelgevend kader in Nederland dat de financiële verantwoording van gemeenten, provincies en waterschappen regelt. Het doel van het BBV is om transparantie en vergelijkbaarheid tussen de financiële verslaglegging van deze overheidsorganisaties te bevorderen.

Boekwaarde: Boekwaarde verwijst naar de waarde van een activum, zoals vastgelegd in de boekhouding van een bedrijf. Het vertegenwoordigt de historische kostprijs van het activum verminderd met eventuele afschrijvingen of waardeverminderingen die in de loop van de tijd zijn toegepast.

Bouw- en woonrijp maken: 'Bouw- en woonrijp maken' verwijst naar het gereedmaken van een stuk grond of terrein voor de bouw van woningen of andere gebouwen, en voor het gebruik ervan als woonomgeving. Het omvat verschillende stappen en activiteiten die nodig zijn voordat de bouw daadwerkelijk kan beginnen en voordat het gebied bewoonbaar is.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van samenwerking, waarbij een groep particulieren gezamenlijk optreedt als opdrachtgever voor de ontwikkeling en realisatie van een bouwproject. In het geval van CPO bundelen individuele huishoudens hun krachten om gezamenlijk hun eigen woningen te ontwikkelen en te laten bouwen, vaak onder begeleiding van professionele partijen zoals architecten, projectontwikkelaars en aannemers.

Eindsaldi: 'Eindsaldi' verwijst naar de resterende bedragen of saldo's aan het einde van een bepaalde periode, zoals een boekjaar, een projectperiode of een financiële rapportageperiode.

Exploitatieperiode: De 'exploitatieperiode' verwijst naar de periode waarin een project actief is en zijn activiteiten uitvoert om inkomsten te genereren en kosten te maken. De duur van de exploitatieperiode kan variëren afhankelijk van het type exploitatie, de sector en andere factoren.

Grondbedrijf: Een grondbedrijf is een gemeentelijke afdeling of entiteit die zich bezighoudt met de aankoop, ontwikkeling, verkoop en exploitatie van gronden binnen het grondgebied van de gemeente. De hoofdverantwoordelijkheid van een grondbedrijf is het beheren van grondposities en het uitvoeren van grondtransacties om de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente te ondersteunen en te financieren.

Grondexploitaties: Grondexploitaties verwijzen naar de activiteiten en processen die betrokken zijn bij het ontwikkelen, exploiteren en beheren van gronden met als doel het realiseren van bouwprojecten, infrastructuur, openbare voorzieningen en andere ruimtelijke ontwikkelingen. Het omvat het gehele proces vanaf de aankoop of verwerving van gronden tot aan de verkoop of ingebruikname van de ontwikkelde gronden.

Kavelruil: Kavelruil is een proces, waarbij eigenaren van aangrenzende percelen of kavels vrijwillig gronden ruilen om hun eigendommen te consolideren, te optimaliseren of te verbeteren. Het is een vorm van grondtransactie, waarbij de nadruk ligt op het herordenen van grondbezit om verschillende redenen, zoals het vergroten van de efficiëntie van landgebruik, het creëren van aaneengesloten percelen, het verminderen van versnippering van

landbouwgronden, het verbeteren van de toegankelijkheid tot percelen, het bevorderen van natuurbeheer, enzovoort.

Kostenverhaal: Kostenverhaal verwijst naar het principe, waarbij de kosten die gemaakt worden voor bepaalde publieke voorzieningen, infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen worden teruggevorderd van de partijen die hiervan profiteren of die verantwoordelijk zijn voor de noodzaak van deze kosten. Dit principe wordt vaak toegepast in de context van ruimtelijke ordening, stadsontwikkeling, infrastructuurprojecten en andere publieke voorzieningen.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG): Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) is een financieel instrument dat wordt gebruikt door gemeenten in Nederland om de financiële situatie van grondexploitaties te plannen, te monitoren en te rapporteren. Het MPG biedt inzicht in de verwachte kosten, opbrengsten en resultaten van grondexploitaties over een meerjarige periode, meestal van vijf tot tien jaar.

Ontheffing: Ontheffing is een juridische procedure, waarbij de overheid of een bevoegde instantie het eigendomsrecht van een persoon of organisatie op een bepaald goed, zoals grond, vastgoed of andere eigendommen, overneemt zonder de instemming van de eigenaar. Dit gebeurt meestal wanneer het algemeen belang of een publiek doel dit vereist, zoals voor de realisatie van openbare infrastructuur, stadsontwikkeling, waterbeheer, natuurbehoud of andere projecten van maatschappelijk belang.

Omgevingswet: De Omgevingswet is een integrale wet in Nederland die verschillende bestaande wetten en regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, bouwen en natuur bundelt en vereenvoudigt. Het doel van de Omgevingswet is om het omgevingsrecht overzichtelijker, flexibeler en effectiever te maken, zodat er beter kan worden ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen en duurzaamheid.

Plankosten: Plankosten zijn kosten die worden gemaakt in de planfase van een project, voordat de daadwerkelijke uitvoering begint. Deze kosten zijn gerelateerd aan het ontwikkelen, opstellen en uitwerken van plannen, ontwerpen en specificaties voor een project of een activiteit. Plankosten zijn dus een onderdeel van de voorbereidende werkzaamheden die nodig zijn om een project succesvol te kunnen uitvoeren.

Rente boekwaarde: Rente op de boekwaarde is een financieel concept dat te maken heeft met de berekening van rente op basis van de boekwaarde van een actief, zoals bijvoorbeeld een lening of een investering. De boekwaarde is de waarde van een activum zoals deze in de boeken van een bedrijf staat, en het vertegenwoordigt meestal de oorspronkelijke kostprijs minus eventuele afschrijvingen of waardeverminderingen.

Reserve Bovenwijkse voorzieningen: Een Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (RBV) is een financiële buffer die door gemeenten wordt aangehouden om kosten te dekken die voortkomen uit bovenwijkse voorzieningen. Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen die niet direct op het niveau van een individueel bouwproject worden gerealiseerd, maar die ten goede komen aan een groter gebied of een hele wijk. Deze voorzieningen kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op infrastructuur, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterbeheer, sociale voorzieningen, enzovoort.

Reserve Planherziening: Een Reserve Planherziening is een financiële reserve die door gemeenten wordt aangehouden voor het bekostigen van kosten die voortvloeien uit het herzien van bestemmingsplannen en ruimtelijke ordeningsplannen. Het doel van deze reserve is om de financiële consequenties van planherzieningen op te vangen zonder dat dit direct drukt op de reguliere begroting van de gemeente.

Ruilgronden: Ruilgronden verwijzen naar stukken grond die betrokken zijn bij een ruiltransactie tussen partijen, zoals particulieren, bedrijven of overheden. Bij ruilgronden worden stukken grond geruild tussen eigenaren of belanghebbenden, meestal met als doel om de belangen van beide partijen te behartigen of om bepaalde doelstellingen te bereiken.

Strategische gronden: Strategische gronden verwijzen naar percelen of gebieden die een significante strategische waarde hebben voor een bepaalde entiteit, zoals een gemeente, een ontwikkelaar, een bedrijf of een investeerder. Deze gronden worden niet alleen gezien als simpelweg stukken land, maar ook als strategische troeven vanwege hun potentieel voor specifieke ontwikkelingen, projecten of beleidsdoelen.

Saneringskosten: Saneringskosten verwijzen naar de kosten die gemaakt moeten worden voor het saneren of opruimen van vervuilde of verontreinigde grond, gebouwen, waterwegen, lucht of andere milieuaspecten. Deze kosten komen voort uit de noodzaak om milieuproblemen aan te pakken, zoals bodemverontreiniging, chemische vervuiling, asbestverwijdering, afvalverwerking, enzovoort.

Te realiseren rentekosten: Te realiseren rentekosten zijn de rentekosten die naar verwachting zullen worden gemaakt gedurende een bepaalde periode, meestal in de toekomst. Deze kosten worden vaak gebruikt in financiële planning en prognoses, met name bij investeringsprojecten, leningen of andere financiële transacties, waarbij rentelasten een rol spelen.

Voorkeursrecht: Het voorkeursrecht, ook wel bekend als het recht van eerste koop, is een juridisch recht dat een persoon of entiteit de voorkeur geeft om een bepaald actief te kopen voordat het aan anderen wordt aangeboden. Dit recht kan van toepassing zijn op verschillende situaties en heeft als doel om de belangen van de houder van het voorkeursrecht te beschermen of om een specifieke procedure te volgen bij verkoop of overdracht van activa.

Verkaveling: Verkaveling verwijst naar het proces, waarbij een groot stuk grond of terrein wordt opgedeeld in kleinere percelen, kavels of bouwplaatsen die vervolgens individueel kunnen worden verkocht, verhuurd of ontwikkeld. Dit proces van verkavelen komt vaak voor bij onroerend goedontwikkeling, vooral in gebieden waar sprake is van stedelijke expansie, nieuwe woonwijken, industrieterreinen of commerciële zones.

Voorzichtigheidsbeginsel: Het voorzichtigheidsbeginsel is een principe in de boekhouding en financiën dat stelt dat bedrijven voorzichtig moeten zijn bij het opstellen van hun financiële overzichten en het vaststellen van de waarde van activa en passiva. Dit beginsel is gebaseerd op de gedachte dat bedrijven de neiging moeten hebben om mogelijke verliezen te voorzien, maar nog niet gerealiseerde winsten moeten negeren totdat ze daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

Verliesvoorzieningen: Verliesvoorzieningen zijn specifieke bedragen die een bedrijf reserveert of opneemt in zijn boekhouding om mogelijke toekomstige verliezen te dekken. Deze voorzieningen worden opgenomen in de financiële overzichten van een bedrijf om een

realistischer beeld te geven van de financiële situatie en om mogelijke risico's en verliezen te adresseren die zich in de toekomst kunnen voordoen.

Weerstandcapaciteit (weerstandsvermogen): Weerstandscapaciteit, ook bekend als weerstandsvermogen, verwijst naar de financiële en organisatorische capaciteit van een entiteit (zoals een bedrijf, overheidsinstelling, gemeente of organisatie) om onverwachte gebeurtenissen, risico's of tegenvallers op te vangen zonder dat dit leidt tot grote verstoringen van de operationele activiteiten of financiële stabiliteit. Het weerstandsvermogen is een belangrijk concept binnen risicomanagement en financieel management en is gericht op het waarborgen van veerkracht en continuïteit.

Winstneming: Winstneming, ook wel bekend als winstrealisatie, verwijst naar het proces, waarbij een bedrijf in zijn boekhouding en financiële verslaggeving winst opneemt die is gegenereerd uit zijn activiteiten. Het is een belangrijk concept binnen de boekhoudkundige principes en normen, omdat het de timing van het opnemen van inkomsten in de boeken bepaalt. De winstneming bij de grondexploitatie dient plaats te vinden conform de regels die bepaald zijn in de BBV ('percentage of completion') hetgeen kortgezegd inhoudt "naar mate de stand van realisatie van de betreffende grondexploitatie".