

Grondslagen parameters en toelichting herzieningen grondexploitaties jaarrekening 2025

Inleiding en samenvatting

In deze notitie wordt de herziening van de exploitatieopzetten van de nog actieve grondexploitaties toegelicht. Er wordt bij elke herziening uitgegaan van de actuele stand van zaken van dit moment (bekende informatie per maart 2026) en de boekwaarde per 1 januari 2026 (saldo van de kosten en opbrengsten). De verwachte exploitatieresultaten van de grondexploitaties Kopse Waard, Broeklanden fase II en Waterlanden fase II vallen gunstig uit. Van Vossenakker Zuid is het verwachte resultaat (een verlies van € 1.525.000) iets negatiever dan vorig jaar (€ 1.503.000). In 2025 zijn de laatste bedrijfskavels in Broeklanden fase II verkocht. In Waterlanden fase II zijn alle bouwgronden verkocht. Voor de laatste PO-kavel (kavel voor particulier opdrachtgeverschap) gaat binnenkort de akte passeren. Voor Vossenakker Zuid zijn er in 2025 twee PO-kavels verkocht en dat geldt ook voor het plan Kopse Waard.

Zoals aangegeven is het de verwachting dat de laatste PO-kavels voor de plannen Kopse Waard, Vossenakker Zuid en Waterlanden II binnenkort zullen worden overgedragen. Voor Broeklanden II zijn alle bedrijfskavels verkocht. Als de woningen op de drie woningbouwprojecten de komende tijd worden gebouwd (dit geldt ook voor de projectmatig te bouwen huur- en koopwoningen in Waterlanden II), kunnen de plannen woonrijp worden gemaakt. Omdat over het woonrijp maken al prijsafspraken zijn gemaakt zijn de risico's voor de grondexploitaties beperkt.

Begin 2026 is ook de grondexploitatie van plan Gerichtenweg (15 woningen) vastgesteld (positief resultaat verwacht). Voor plan Horstkamp (ongeveer 220 woningen) is het de verwachting dat in de loop van 2026 de grondexploitatie kan worden vastgesteld. Voor plan Gerichtenweg heeft de gemeente het hele gebied in eigendom en voor Horstkamp wordt met twee ontwikkelaars overlegd over het sluiten van een bouwclaimovereenkomst.

Het plan Vossenakker Noord (ruim 60 woningen) is in voorbereiding. Er loopt op dit moment een participatieproces en de stedenbouwkundige is met een ontwerp aan de slag. Ook zijn er gesprekken over de grondverwerving met de curator van de failliete ontwikkelaar van het meest zuidelijk gelegen perceel. Tevens zijn er gesprekken met de eigenaren van enkele kleine strookjes grond. Al deze gesprekken lopen goed. De verwachting is dat ook deze grondexploitatie in de loop van 2026 kan worden vastgesteld.

Op de drie locaties waarop voorkeursrecht is gevestigd, ten behoeve van de woningbouwversnelling, zijn grondexploitaties in voorbereiding. Van deze locaties is nog niet exact bekend wanneer de grondexploitaties worden vastgesteld. Dit geldt ook voor de grondexploitatie voor plan Molenkamp.

Vanaf pagina 4 wordt een nadere toelichting gegeven van de vier actieve grondexploitaties.

Grondslagen parameters

Bij de jaarrekening 2025 van de gemeente Elburg worden de volgende grondexploitaties herzien:

- 33. Kopse Waard (6^e herziening)
- 39. Vossenakker Zuid (15^e herziening)
- 46. Broeklanden fase II (6^e herziening)
- 49. Waterlanden fase II (2^e herziening)

De peildatum van alle herzieningen is 1 januari 2026. Bij de complexen 33, 39 en 49 gaat het om woningbouwprojecten, complex 46 betreft een bedrijventerrein. In de herzieningen op de complexen is een rentepercentage van 1,0% en een disconteringsvoet van 2,0% gehanteerd.

Voor de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging is onderscheid gemaakt tussen de jaren en tussen woningbouwprojecten (33, 39 en 49) en bedrijventerreinen (46):

Parameters jaarrekening 2025 - woningbouwprojecten	2026	2027-2028	2029 e.v.
Kostenstijging	4,0%	3,0%	2,0%
Opbrengstenstijging* - sociale koop	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging* - betaalbare koop	3,5%	2,5%	2,0%
Opbrengstenstijging* - dure koop	6,5%	4,5%	2,0%
Parameters jaarrekening 2025 - bedrijventerreinen	2026	2027-2028	2029 e.v.
Kostenstijging	4,0%	3,0%	2,0%
Opbrengstenstijging*	2,0%	2,0%	2,0%

**Uiteindelijk zijn de parameters voor de opbrengstenstijging niet toegepast in de herzieningen. Dit omdat de onderhandelingen en verkopen op de lopende grondexploitaties al zijn afgerond of in een stadium zijn waardoor de gevraagde prijzen niet meer zullen worden geïndexeerd.*

Zoals in de tabel zichtbaar is, wordt er onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten kostenstijging en opbrengstenstijging. De categorieën en berekeningen zijn gebaseerd op de *Outlook grondexploitaties 2026* van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Aanvullende bronnen (zoals Stadkwadraat en Bouwkostenkompas) zijn gebruikt als toetsing op plausibiliteit. Hiermee wordt aangesloten op de in voorgaande jaren gehanteerde systematiek, waarbij Metafoor als leidend kader werd gebruikt. Metafoor Ruimtelijke Ordening maakt onderdeel uit van Metafoor Groep, waarin bedrijven zijn samengebracht die zich richten op het adviseren over ruimtelijke ontwikkelingen en gemeentelijk vastgoed. Naast kwartaalberichten verstrekt Metafoor middels de outlook ook een prognose van de meerjarige ontwikkeling op de woningmarkt.

Hieronder lichten we de berekening van de parameters toe.

Kostenstijging

Bij de kostenstijging kan een onderverdeling worden gemaakt in de categorieën grond-, weg- en waterbouw (GWW), plankosten en (overige) woningbouwkosten. In de huidige outlook van Metafoor liggen de inflatiepercentages voor deze categorieën dichtbij elkaar, maar in voorgaande jaren zijn de verschillen groter geweest. In onze herzieningen maken we gebruik van een gewogen gemiddelde van deze categorieën. Voor de komende jaren zijn de verwachtingen als volgt:



Woningbouwkosten	2026		2027-2028		2029 e.v.
	min	max	min	max	
— GWW	2,5%	4,5%	2%	4%	2%
— Plankosten	3,5%	5,5%	2%	4%	2%
— Bouwkosten woningbouw	2,5%	4,5%	2%	4%	2%

Als basis wordt in onze herzieningen het midden van de bandbreedte van elk jaar gehanteerd, waarbij we elke categorie even zwaar laten meetellen. De percentages worden op halve procentpunten afgerond. Hierdoor komen we uit op een kostenstijging van 4,0% voor 2026 en een stijging van 3,0% voor 2027-2028. Voor 2029 en verder geldt, in lijn met de langjarige streefinflatie, een inflatiecijfer van 2,0%. Metafoor maakt in haar outlook geen onderscheid tussen kostenstijgingen voor woningbouwprojecten en bedrijventerreinen, dus worden de berekende percentages bij de jaarrekening 2025 op alle complexen toegepast. We gaan er in onze berekeningen gemakshalve vanuit dat alle kosten in het midden van het jaar vallen.

Metafoor beschrijft in haar outlook dat de bouwkosten in de woningbouw blijven stijgen, vooral door oplopende personeelskosten. De krapte op de arbeidsmarkt houdt aan, waardoor aannemers hun prijzen verhogen en vakbonden forse loonstijgingen eisen. Nieuwe cao-afspraken zorgen voor extra personeelskosten in 2026 en 2027.

Opbrengstenstijging

De opbrengstenstijging van woningbouwprojecten wordt, in lijn met de outlook, gesplitst in drie categorieën: sociale koop (maximaal vrij op naam (v.o.n.) € 285.000), betaalbare koop (maximaal v.o.n. € 420.000) en dure koop (zonder prijsgrens). De opbrengstenstijging van deze categorieën loopt verder uiteen, omdat de goedkopere segmenten gebaseerd zijn op betaalbaarheid terwijl het dure segment met de woningmarkt mee kan groeien:

Grondopbrengsten		2026		2027-2028		2029 e.v.	
 Woningmarkt	— Top	4%	7%	2%	5%	2%	
	— Midden	} Vrije sector	5%	8%	3%	6%	2%
	— Basis		5%	8%	3%	6%	2%
	— Betaalbare koop		2%	5%	1%	4%	2%
	— Middenhuur	} Betaalbaar	1%	4%	1%	4%	2%
	— Sociale huur		1%	3%	1%	3%	2%
 Bedrijven & Logistiek	— Logistiek top	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>		
	— Logistiek basis	2%	5%	2%	5%	2%	
	— Bedrijven top	-1%	2%	-1%	2%	2%	
	— Bedrijven midden	2%	5%	2%	5%	2%	
	— Bedrijven basis	1%	3%	1%	3%	2%	
	— Bedrijven huur	0%	2%	0%	2%	2%	

Binnen de betaalbare sector komt het stijgingscijfer voor de sociale huur, als we opnieuw kijken naar het midden van de bandbreedtes, uit op 2,0% voor elk jaar. Voor betaalbare koop wordt 3,5% gehanteerd in 2026, 2,5% in 2027 en 2028 en 2,0% vanaf 2029. Vanwege het beperkte aandeel van de categorie middenhuur in onze grondexploitaties, laten we deze parameters buiten beschouwing.

In de vrije sector stijgt de dure verkoop naar verwachting met 6,5% in 2026, 4,5% in 2027 en 2028 en met 2,0% vanaf 2029. Voor alle complexen wordt hierbij het middensegment als uitgangspunt gehanteerd. Met toplocaties doelt Metafoor op woningmarktgebieden in de grote steden van de Randstad, de direct aangrenzende kernen en op een aantal wijken van centrumsteden. De basislocaties liggen aan de randen en perifere gebieden van Nederland. Elburg kan door deze kwalificeringen gerekend worden tot het middensegment, ook al is er onderscheid te maken tussen de verschillende projecten in Elburg.

Zoals we eerder onder de tabel met percentages aangaven, passen we de percentages in deze jaarrekening niet toe op de herzieningen van de grondexploitaties. Dit omdat de grondverkoop al zijn afgerond of dat de onderhandelingen al zijn afgerond of in een dergelijk stadium zijn waardoor de gevraagde prijzen niet meer zullen worden geïndexeerd. Voor alle exploitaties is daarom een opbrengstenstijging van 0% toegepast. Wel worden de percentages uit de tabel en onderliggende rekenmethodiek toegepast bij eventuele nieuwe grondexploitatieplannen.

Rente

In overeenstemming met de notitie Rente wordt met ingang van boekjaar 2024 voor grondexploitaties geen onderscheid meer gemaakt bij de bepaling van de omslagrente. De rentetoe rekening aan grondexploitaties vindt dus plaats op basis van de reguliere omslagrente. De omslagrente bij de gemeente Elburg voor 2025 was 0,5%. Voor 2026 is het percentage op 1,0% begroot. Aangezien we voor de komende jaren geen grote veranderingen verwachten binnen de leningenportefeuille en omslagrente, hanteren we dit percentage in de herzieningen voor alle jaren.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt om, na berekening van de eindwaarde van een grondexploitatie, de contante waarde van de exploitatie te berekenen. In lijn met een stellige uitspraak van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bedraagt deze disconteringsvoet 2,0%. Voor zowel onze winstneming (op basis van *percentage of completion*, POC) als onze verliesvoorzieningen geldt dat uitgegaan wordt van de berekende eindwaarde. Wel houdt de

contante waarde rekening met de tijdswaarde van geld, waarmee het een handvat vormt om de exploitatie te beoordelen en qua rendement te vergelijken met andere complexen.

Herzieningen jaarrekening 2025

6^e herziening complex 33. Kopse Waard (vastgesteld 14-12-2020)

Herziening 33. Kopse Waard	bedrag x € 1.000
Gerealiseerde kosten	1.486
Nog te maken kosten	80
Totale kosten	1.565
Gerealiseerde opbrengsten	726
Nog te maken opbrengsten	927
Totale opbrengsten	1.653
Eindwaarde (<0 is verwachte winst)	-88
Contante waarde	-85
Historische winstnemingen	-5
Historische verliesvoorzieningen	0
Winstneming 2025 (op basis van POC)	-32
Verliesvoorziening 2025	0
Boekwaarde na winst of verlies per 31-12-2025	796

Het plangebied Kopse Waard (woongebied met de geplande 5 woningbouw kavels aan de kop van het Havenkanaal) is in 2020 in exploitatie genomen. In 2020 is voor het gedeelte Kopse Waard een exploitatie vastgesteld. Het gebied is in exploitatie genomen met een inbrengwaarde van het bruto gebied (woningbouw kavels inclusief woonstraatje vanaf de Flevoweg) van € 655.000. Deze boekwaarde is inmiddels opgelopen naar circa € 796.000 per 31 december 2025, wat neerkomt op zo'n € 141.000 aanvullende kosten (saldo kosten en opbrengsten) bovenop de ingebrachte waarde. Dit betreft ambtelijke uren, de kosten voor de planvorming en de kosten voor het bouwrijp maken. Voorbeelden hiervan zijn de kosten voor de inzet van een stedenbouwkundige, het opstellen van het bestemmingsplan, de procedure van het bestemmingsplan, het opstellen en bijhouden van de grondexploitatie, het voorbereiden van het bouw- en woonrijp maken met de daarbij behorende onderzoeken en de kosten voor uitvoering van het bouwrijp maken. De opbrengsten zijn van de twee verkochte kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

De voorliggende herziening betreft dus de 6^e herziening van deze exploitatie. De boekwaarde per 1 januari 2026 is, evenals de geraamde kosten en opbrengsten, ingebracht in de herziening en dit alles wordt uitgezet in de tijd. Met behulp van de toegelichte parameters voor de rente, kostenstijging en opbrengstenstijging en een verwachte resterende looptijd van twee jaar, wordt het verwachte exploitatieresultaat volgens de eindwaardemethodiek berekend (zie bijgaande eindwaardeberekening).

Ten opzichte van de herziening bij jaarrekening 2024 laat de huidige herziene exploitatie een minder gunstig financieel resultaat zien. De verwachte eindwaarde bedraagt ongeveer -/- € 88.000 (dus een winst). Deze was vorig jaar nog ongeveer -/- € 152.000. Het verschil wordt met name verklaard door tegenvallers bij het bouwrijp maken, die hebben geleid tot meerkosten in 2025. In de ondergrond bleek veel puin aanwezig, waardoor de grond moest worden gezeefd.

Verder moest de waterbodem ter plekke van de ligplaatsen bij de woningen worden uitgediept. Ook was er vertraging vanwege een vergunning voor de keerwanden. Gevolg was dat ook de planbegeleiding tijdens de uitvoering meer werk vergde.

Positief is dat, van de drie resterende kavels, twee van de uitgifteovereenkomsten zijn ondertekend. De aktepasseringen worden begin 2026 verwacht. Voor de derde kavel is de verwachting dat de uitgifteovereenkomst binnenkort wordt getekend en dat deze akte dus ook in 2026 kan passeren bij de notaris.

Er wordt in de jaarrekening 2025 conform de POC-methode een bedrag van circa € 32.000 aan winst genomen op deze grondexploitatie.

15^e herziening complex 39. Vossenakker Zuid (vastgesteld 14-12-2009)

Herziening 39. Vossenakker Zuid	bedrag x € 1.000
Gerealiseerde kosten	8.916
Nog te maken kosten	112
Totale kosten	9.029
Gerealiseerde opbrengsten	7.290
Nog te maken opbrengsten	213
Totale opbrengsten	7.503
Eindwaarde (<0 is verwachte winst)	1.525
Contante waarde	1.466
Historische winstnemingen	-148
Historische verliesvoorzieningen	1.651
Winstneming 2025 (op basis van POC)	0
Verliesvoorziening 2025	22
Boekwaarde na winst of verlies per 31-12-2025	101

Het plangebied Vossenakker Zuid is al lange tijd in exploitatie. De raad heeft op 14 december 2009 de exploitatieopzet voor dit gebied vastgesteld. Voor de realisatie van dit plan is in het verleden een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Vossenakker V.O.F. (een samenwerkingsverband van Rogers Project B.V. en Zondag Bouwgroep B.V.). Deze partijen hadden namelijk een eigendomspositie in dit plan (ondergrond vmbo-school). Het principe van deze overeenkomst is dat de grondexploitatie door de gemeente plaatsvindt en de gebouwenexploitatie door de V.O.F. In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat de gemeente de bouw kavels, nadat het gebied bouwrijp is gemaakt, verkoopt aan deze ontwikkelaar. Er is een residuele grondprijs afgesproken. De grondprijs wordt aan de hand van een overeengekomen methodiek afgeleid van de v.o.n.-prijs van de woningen.

Inmiddels zijn alle kavels van het plangebied aan de ontwikkelaar verkocht en zijn alle woningen door de ontwikkelaar opgeleverd. Ook zijn er enkele PO-kavels door de gemeente verkocht. Oorspronkelijk zou er direct naast de speeltuin, gelegen langs de Kruidenlaan, nog een tweekapper worden gebouwd. Maar gezien de weerstand uit de omgeving is in samenspraak met de ontwikkelaar besloten deze tweekapper te laten vervallen.

Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat grond voor de andere geplande vier twee-onder-een-kapwoningen langs de Kruidenlaan wordt teruggerecht door de gemeente. Door ook deze grond terug te kopen in 2021, met het plan om deze grond als een aantal gemeentelijke PO-kavels t.z.t. ter verkoop aan te bieden, wordt het verlies aan opbrengst door het vervallen van de andere tweekapper gecompenseerd. Om deze PO-kavels mogelijk te maken is een bestemmingsplan in procedure gebracht en deze is onherroepelijk geworden. De speeltuin is definitief ingericht, de

voet-fietsverbinding tussen de Kruidenlaan en de Oostendorperstraatweg moet nog netjes worden afgewerkt. Een klein deel van de Kruidenlaan wordt nog woonrijp gemaakt, nadat de PO-kavels zijn verkocht en bebouwd.

Twee van de drie PO-kavels zijn verkocht en notarieel overgedragen. Voor de derde kavel ligt de getekende uitgifteovereenkomst bij de notaris en is de verwachting dat deze akte binnenkort gaat passeren. Hierna kan naar verwachting, na de bouw van de drie woningen, het laatste stukje voor de woningen woonrijp worden gemaakt in 2027.

6^e herziening complex 46. Broeklanden fase II (vastgesteld 29-06-2020)

Herziening 46. Broeklanden fase II	bedrag x € 1.000
Gerealiseerde kosten	5.153
Nog te maken kosten	718
Totale kosten	5.872
Gerealiseerde opbrengsten	10.009
Nog te maken opbrengsten	0
Totale opbrengsten	10.009
Eindwaarde (<0 is verwachte winst)	-4.138
Contante waarde	-3.977
Historische winstnemingen	-2.025
Historische verliesvoorzieningen	0
Winstneming 2025 (op basis van POC)	-1.607
Verliesvoorziening 2025	0
Boekwaarde na winst of verlies per 31-12-2025	-1.224

Dit gebied betreft fase II van het bedrijventerrein Broeklanden. Fase II is noordoostelijk gelegen van Fase I. Voor wat betreft fase I zijn alle kavels verkocht en de grondexploitatie is afgesloten. Fase II is bruto ruim 10 hectare (ha.), waarvan netto ruim 6,6 ha. uitgeefbare bedrijfskavels.

Ruim de helft van het bruto plangebied is sinds langere tijd eigendom van de gemeente en de andere helft is in 2020 aangekocht. Op 29 juni 2020 is de grondexploitatie voor het plan vastgesteld. Er zijn in 2025 wederom enkele bedrijfskavels verkocht waardoor het hele bedrijventerrein is uitverkocht. Op bijna de gehele noordelijke vlek (vlek van 15.465 m²) van de drie uitgeefbare vlekken van het gebied zijn de milieustraat en de nieuwe gemeentewerf gevestigd.

De grondexploitatie wordt dit jaar voor de zesde maal herzien. In bijgaande eindwaardeberekening zijn de verwachte kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet en met de parameters (looptijd rente en verwachte prijsstijgingen) wordt een positief exploitatieresultaat verwacht van ruim € 4 miljoen. Op basis van de POC-methode is in eerdere jaren al circa € 2.025.000 winst genomen.

Er zijn in 2025 al kosten gemaakt voor woonrijp maken voor de openbare verlichting. De resterende werkzaamheden voor woonrijp maken van het hele gebied zijn in de grondexploitatie geraamd voor 2027, dus nadat alle bedrijven hun panden hebben gerealiseerd en er niet veel bouwverkeer meer zal zijn.

Ten tijde van de ramingen voor de verkoopopbrengsten was nog niet exact bekend wie waar gaat bouwen, wat de maatvoering is van de kavels en hoe de constructie van de inritten moet. De kavels zijn nadien iets anders ingedeeld, waardoor de zicht- en hoekkavels iets kleiner zijn geworden. Omdat deze een hogere m2-prijs hebben, zijn de opbrengsten iets lager geworden. Door deze lagere opbrengst en eerder gemaakte kosten voor woonrijp maken is de winstprognose een stukje lager dan vorig jaar (ca. € 4,1 miljoen in plaats van ca. € 4,2 miljoen). De totale winstneming in 2025 bedraagt ruim € 1,6 miljoen.

2^e herziening complex 49. Waterlanden fase II (vastgesteld 22-04-2024)

Herziening 49. Waterlanden fase II	bedrag x € 1.000
Gerealiseerde kosten	1.332
Nog te maken kosten	627
Totale kosten	1.959
Gerealiseerde opbrengsten	2.940
Nog te maken opbrengsten	172
Totale opbrengsten	3.112
Eindwaarde (<0 is verwachte winst)	-1.153
Contante waarde	-1.065
Historische winstnemingen	-7
Historische verliesvoorzieningen	0
Winstneming 2025 (op basis van POC)	-734
Verliesvoorziening 2025	0
Boekwaarde na winst of verlies per 31-12-2025	-867

Het bestemmingsplan 'Doornspijk-Uitbreiding Waterlanden II' is onherroepelijk. Het betreft de uitbreiding met 37 woningen aan de noordwestzijde van Doornspijk.

De gemeente heeft in 2022 een bouwclaimovereenkomst gesloten met een aannemer, die een grondpositie had in een groot deel van het plan. Daarin is afgesproken dat de gemeente het bestemmingsplan in procedure brengt, de grond van de aannemer koopt, de grondexploitatie voert en dat de aannemer t.z.t. een evenredig (aan wat de aannemer heeft ingebracht aan grond) aantal bouwrijpe kavels terugkoopt van de gemeente, tegen marktwaarde. De gemeente heeft nu dus het totale plangebied in eigendom en voert een actieve grondexploitatie.

Doordat het plan onherroepelijk is geworden, is de gemeente zo spoedig mogelijk tot uitvoering overgaan. Het bouwrijp maken is in 2025 afgerond en er is gestart met bouw van de 21 woningen van de aannemer. De aktepassering van de kavels voor de 11 sociale huurwoningen van woningcorporatie Uwoon en de 4 PO-kavels voor particulier opdrachtgeverschap heeft ook in 2025 plaatsgevonden. De bouw van alle woningen is dus begonnen. Er is echter nog één PO-kavel waarvan naar verwachting binnenkort de akte zal passeren.

De gemaakte en nog te verwachten kosten en opbrengsten zijn verwerkt in bijgaande 2^e herziening van de grondexploitatie. Na de bouw van alle woningen wordt de afwerking van het woonrijp in 2028 verwacht. In bijgaande 2^e herziening van de grondexploitatieberekening vindt u een overzicht van alle verwachte kosten en opbrengsten voor Waterlanden fase II. In de kolom gerealiseerd zijn de reeds gemaakte kosten opgenomen, namelijk de al gemaakte voorbereidingskosten (posten algemene voorbereiding en planontwikkeling) en de inbrengwaarde van de grond (post verwerving). Ook zijn er al kosten gemaakt in 2025 voor bouwrijp maken en voorbereiding woonrijp maken en gronduitgifte. In de kolommen 2026 t/m 2029 vindt u per jaar de verwachte kosten en opbrengsten terug per onderdeel. Deze worden conform de daarboven genoemde parameters geïndexeerd.

Het verwachte resultaat van Waterlanden II komt uit op circa +/- € 1.153.000 (een negatieve eindwaarde betekent een winst). Dit is circa € 32.000 lager dan de inschatting bij de vorige herziening. De kosten vallen hoger uit door een hogere dan verwachte uitkering van planschades in 2025. Ook moet een duiker aangepast worden in het gebied, wat naar verwachting € 30.000 extra kosten woonrijp maken geeft voor 2026. Tegenover deze kosten staan positievere ramingen voor de kostenstijging en toe te rekenen rente.

De netto contante waarde van de winst – dat is de eindwaarde teruggerekend naar het huidige jaar en prijspeil – komt uit op circa +/- € 1.065.000. Er wordt in de jaarrekening 2025 conform de POC-methode een bedrag van afgerond € 734.000 aan winst genomen op deze grondexploitatie.