Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2026

Mei 2026

maashorst

1. Grondbedrijf algemeen 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Leeswijzer 3
1.3 Grondbeleid 3
1.4 Prognoses grondexploitaties 4
1.5 Parameters grondexploitaties 4
1.6 Programma grondexploitaties 5
2. Grondbedrijf financieel 7
2.1 Winstneming 7
2.2 Reserves grondbedrijf 7
2.3 Voorzieningen grondbedrijf 9
2.4 Risico's grondexploitaties 9
2.5 Vennootschapbelasting grondbedrijf 11
3. Toelichting grondexploitaties 11
3.1 Werkwijze actualisatie 11
3.2 Complex 32: Leeuwerikswег 12
3.3 Complex 40: Dierenpark Volkel 14
3.4 Complex 45: Hoevenseweg 15
3.5 Complex 51: Reek Zuid 16
3.6 Complex 52: Voederheil II 17
3.7 Complex 53: Repelakker 18
3.8 Complex 55: Kerkstraat Oost 19
3.9 Complex 64: Hoenderbos/Velmolen 20
3.10 Complex 65: de Ruiter 21
3.11 Complex 67: Uden-Noord 1, kamer 4 Park Maashorst 22
3.12 Complex 68: Uden-Noord II 23
3.13 Complex 74: Eikenheuvel 24
3.14 Complex 79: Hoogveld-Zuid 25
3.15 Complex 80: Gemeentewerf Schaijk 26
4. Grondexploitaties in voorbereiding 27
4.1 TOEVOEGEN Vluchtoordweg Uden 27

1. Grondbedrijf algemeen

1.1 Inleiding

Voor u ligt het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MJP) 2026. In de financiële verordening van de gemeente Maashorst is opgenomen dat het college de raad jaarlijks bij de jaarstukken een MJP aanbiedt. Hierin wordt de raad integraal geïnformeerd over de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de grondexploitaties binnen het Grondbedrijf. Met inzicht in de projecten, de financiën en de risico's is het beter mogelijk om keuzes te maken voor de toekomst. Het MJP 2026 geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2026 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van het MJP 2025.

1.2 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk 'Grondbedrijf algemeen' leggen we de link tussen het MJP en het grondbeleid. Er is een samenvattend overzicht opgenomen van de projectprognoses, het nog te realiseren programma en de binnen de grondexploitaties gehanteerde parameters. In het tweede hoofdstuk 'Grondbedrijf financieel' staat een toelichting op de winstneming van de grondexploitaties. Daarnaast is de stand van zaken en een doorkijk voor de komende jaren opgenomen van de reserves en voorzieningen die te maken hebben met het grondbedrijf. De werkwijze rondom het in beeld brengen van risico's is opgenomen inclusief een onderbouwing van het benodigde weerstandsvermogen en de risicoreserve. Als laatste in dit hoofdstuk staat een toelichting op de Vennootschapsbelasting in relatie tot het grondbedijf. Hoofdstuk 3 beschrijft de actualisatie van de grondexploitaties en geeft per project een toelichting, de te verwachten resultaten en een verschillenverklaring ten opzichte van het MJP 2025. Tot slot is in hoofdstuk 4 een project in voorbereiding opgenomen. Voor dit project vragen wij de raad om besluitvorming in de vorm van het activeren van voorbereidingskosten.

1.3 Grondbeleid

In de raadsvergadering van 24 november 2022 is de Nota Grondbeleid Maashorst 2022 vastgesteld. De Nota Grondbeleid helpt de gemeente Maashorst om haar koers en rol voor de grondpolitiek en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen in een dynamische markt met steeds veranderende omstandigheden. Het grondbeleid helpt bij:

- Waarmaken bestuurlijke en sectorale ambities, bijvoorbeeld versnellingsagenda woningbouw, ruimtelijke ordening, economie, transformatie buitengebied, duurzaamheid, natuur, recreatie en toerisme.
- Een afwegingskader voor de inzet van vrijkomende locaties/vastgoed en gemeentelijke (strategische) gronden.
- Een afwegingskader voor het omgaan met private initiatieven.

Het grondbeleid is een middel om gemeentelijke ambities te halen. Daarnaast helpt het vastgestelde grondbeleid om keuzes te maken en de volgorde te bepalen voor welke ambities en sectoraal beleid de schaarse grond wordt ingezet. De doelstellingen van het grondbeleid zijn onder meer:

- Het mogelijk maken en sturen van bestuurlijke en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen het rechtvaardig verdelen van kosten en opbrengsten tussen gemeente en grondeigenaren.
- Het begrijpelijk maken en beheersen van de risico's bij ruimtelijke ontwikkelingen en projecten.

De gemeente Maashorst heeft voor een dynamisch grondbeleid gekozen, waarbij per ruimtelijke ontwikkeling maatwerk zal worden toegepast om te bepalen welke rol de gemeente speelt en inzet van instrumenten het beste past. De gemeente maakt op basis van ambitie, prioriteit en de mate van gewenste regie de keuze tussen faciliterend, proactief faciliterend en actief grondbeleid.

Alle projecten opgenomen in dit MJP zijn een vorm van actief grondbeleid. Het gaat om gemeentelijke (toekomstige) grondexploitaties waarbij wij als gemeente een actieve rol vervullen. Wij maken gronden bouw- en woonrijp en verkopen deze gronden aan de markt. Dat kunnen particulieren, projectontwikkelaars, woningcorporaties of andere partijen zijn.

1.4 Prognoses grondexploitaties

Verwachte resultaten per grondexploitatie

Per 1 januari 2026 zijn er 14 actieve grondexploitaties. In 2025 is de grondexploitatie gemeentewerf Schaijk geopend. In onderstaande tabel laten we per grondexploitatie een aantal cijfers zien:

- De balanswaarde per 1-1-2026 (het saldo van de tot nog toe gerealiseerde kosten en opbrengsten inclusief de correctie verliesvoorziening). Een negatieve balanswaarde betekent dat er tot nog toe meer opbrengsten dan kosten zijn geweest.
- De nog te realiseren kosten en opbrengsten tot einde looptijd van de grondexploitaties.
- Het geraamd resultaat op basis van Netto Contante Waarde (NCW) per 1-1-2026. Dit zijn alle gemaakte en nog te maken kosten en opbrengsten teruggerekend naar 1-1-2026. Het geraamd resultaat op basis van eindwaarde. Dit zijn alle gemaakte en nog te maken kosten en opbrengsten per de einddatum van het project. De projecten met een negatieve NCW en eindwaarde (in de tabel hieronder met een -teken) zijn winstgevend (want kosten minus opbrengsten). De boekhoudregels (BBV) verplicht dat er jaarlijks winst genomen moet worden. De te verwachten resultaten zijn weergegeven voor (tussentijdse) winstneming.

Grondexploitatie	Balanswaarde per 31-12-2025	Geraamde nog te realiseren	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd resultaat (eindwaarde	Geraamd resultaat (contante		Looptijd t/m
De Ruiter	922.203	3.985.321	6.601.519	-2.725.716	-2.628.011	V	2028
Hoenderbos/Velmolen	-317.586	78.315	2.859	-16.159.300	-16.154.553	V	2026
Uden-Noord 1	5.349.891	4.717.370	9.147.507	9.756.677	8.836.923	N	2030
Eikenheuvel	10.038.314	31.084.030	43.940.089	-2.817.744	-2.453.016	V	2030
Uden-Noord 2	1.364.974	527.273	1.726.000	2.183.019	2.016.773	N	2029
Hoogveld Zuid	11.161.614	3.811.650	29.175.667	-14.203.403	-13.384.184	V	2028
Hoevenseweg	-108.276	59.431	974	-253.184	-252.207	V	2026
Leeuwerikswег	1.726.096	597.822	3.222.436	-898.518	-846.694	V	2028
Reek-Zuid	1.013.407	2.139.749	2.695.128	6.014.446	5.556.419	N	2029
Bedrijventerrein Voederheil	-435.308	3.832.951	5.394.699	-3.624.112	-3.435.870	V	2030
Repelakker II	-51.110	10.173	209.231	-1.630.074	-1.625.169	V	2026
Dierenparkje Volkel	193.432	381.815	574.728	10.746	10.127	N	2028
Kerkstraat Oost	0	1.059.245	378.813	1.139.160	1.094.925	N	2027
Gemeentewerf Schaijk	0	704.916	147.623	687.934	661.220	N	2027
Totaal	**30.857.651**	**52.990.061**	**103.217.273**	**-22.520.069**	**-22.603.317**		

Het geprognoticeerd resultaat van de grondexploitaties met een "V" is voordelig en met een "N" nadelig

Het totaal te verwachten resultaat van de grondexploitaties is vergeleken met de vorige jaarrekening verbeterd. Dit komt vooral doordat de verkoopwaarde van de woningen blijven stijgen de ontwikkelwaarde (residu grondwaarde) van een woning is daaraan gerelateerd. Bij een aantal grondexploitaties is de looptijd verlengd door langere planologische procedures en contractonderhandelingen. Dit zorgt onder meer voor hogere plankosten. Daarnaast zijn bij enkele projecten kostenposten toegevoegd, zoals extra kosten voor flora & fauna en bodemsanering. In hoofdstuk 3 staat per project een toelichting op de cijfers die hierboven staan. De resultaten in hoofdstuk 3 zijn na winstneming. In de toelichting staat per grondexploitatie een verschillenanalyse van de verwachte resultaten per 1-1-2025 en 1-1-2026.

1.5 Parameters grondexploitaties

De in de grondexploitaties te gebruiken parameters bepalen we precies en hebben grote invloed op het resultaat. De disconteringsvoet is volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) gelijk aan het meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB) van 2%. Voor de rente in de

grondexploitaties gaan we uit van het gemiddelde rentepercentage over het vreemd vermogen, meerjarig 0,9%. Bij het bepalen van de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging maken we gebruik van de Outlook grondexploitaties 2026 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Deze Outlook is gebaseerd op de jaarcijfers en prognoses van belangrijke instanties zoals ABN AMRO, BDB, CBRE, CBS, DNB, ING, NVM en Rabobank. Door deze cijfers kunnen we een zo goed mogelijke inschatting maken van de ontwikkeling van de parameters voor kosten en opbrengsten.

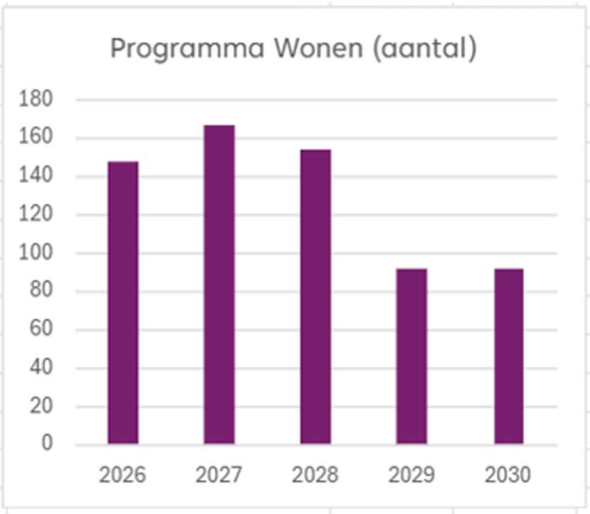
Het voorgaande leidt tot de volgende in de grondexploitaties te gebruiken parameters. Op projectniveau kan van deze parameters worden afgeweken als daar reden voor is. In sommige projecten is dat het geval. Bijvoorbeeld als er een koopovereenkomst voor de verkoop van grond gesloten is. Er is dan meestal geen sprake meer van een standaard opbrengstenstijgingspercentage, maar van een afgesproken contractuele bepaling in de overeenkomst.

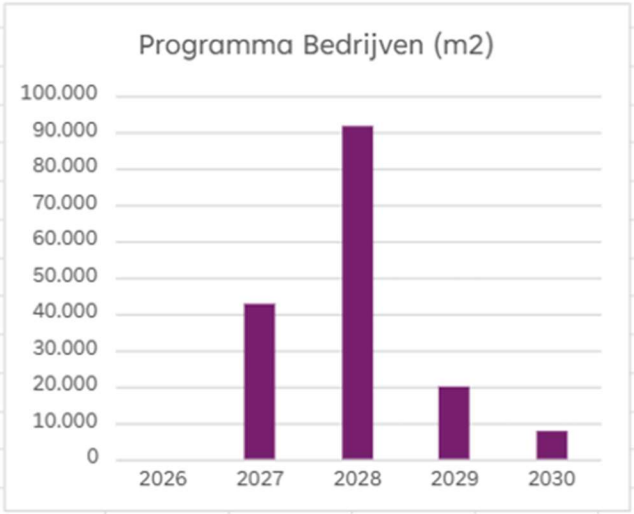
Parameters grondexploitaties MJP 2026	2026	2027	2028	2029>
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rente boekwaarde (bij winst en verlies)	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
Kostenstijging				
- GWW	3,5%	3,0%	3,0%	2,0%
- Plankosten	4,5%	3,0%	3,0%	2,0%
Opbrengstenstijging				
- Woningbouw vrije sector	6,5%	4,5%	4,5%	2,0%
- Woningbouw betaalbare koop	3,5%	2,5%	2,5%	2,0%
- Woningbouw middenhuur en sociale huur	2,00%	2,0%	2,0%	2,0%
- Bedrijventerreinen	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

1.6 Programma grondexploitaties

Per 1-1-2026 resteert het in de volgende tabel opgenomen uit te geven programma. Per soort (wonen, bedrijven) is te zien in welk jaar de uitgifte te verwachten is. Het gaat dus niet om het bouwen van bijvoorbeeld woningen, maar de verkoop van de grond om de woningen daarna te bouwen. Op basis van een gemiddelde bouwtijd is de oplevering van de woningen 1 tot 1,5 jaar later dan de gronduitgifte. In het project Reek-Zuid geven we woon/werkkavels uit. Deze zijn in de tabel opgenomen onder ‘wonen’.

Programma nog te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Wonen (aantal)	147	166	154	92	92	92	**743**
Bedrijven (m2)	0	42.622	91.724	19.847	7.486	0	**161.679**





In de bovenstaande grafieken is samengevat te zien dat naar verwachting in 2027 en 2028 de meeste kavels voor wonen worden uitgegeven. Voor bedrijven is dat 2028. De vierkante meters uitgifte bedrijventerreinen zien voor het overgrote deel op project Hoogveld-Zuid, gevolgd door Voederheil II.

In onderstaande tabellen zijn de aantallen (wonen) en vierkante meters (bedrijventerrein) per project weergegeven.

Wonen	Programma nog te realiseren (aantal)						
Grondexploitatie	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**Totaal**
Leeuwerikswег	120						120
Reek Zuid (wonen-werken)	4	4	2				10
Repelakker	1						1
Kerkstraat Oost	5						5
De Ruiter	17	10					27
Uden Noord I		60	60				120
Eikenheuvel		92	92	92	92	92	460
Totaal	**147**	**166**	**154**	**92**	**92**	**92**	**743**

Bedrijven						
Grondexploitatie	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Totaal**
Reek Zuid			2.360	1.650		4.010
Voederheil II			5.672	14.505	7.486	27.663
Uden Noord II			3.692	3.692		7.384
Hoogveld-Zuid		42.622	80.000			122.622
Totaal		**42.622**	**91.724**	**19.847**	**7.486**	**161.679**

2. Grondbedrijf financieel

Hierna beschrijven we de winstneming van de grondexploitaties en de aan het grondbedrijf gerelateerde reserves en voorzieningen. Daarna volgt een toelichting op de werkwijze rondom risico's van de grondexploitaties. Tot slot geven we globaal aan welke invloed de Vennootschapsbelasting op de grondexploitaties heeft.

2.1 Winstneming

Het voorzichtigheidsbeginsel houdt in dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van de grondexploitatie. Volgens het realisatiebeginsel moet de winst ook tussentijds worden genomen. Voor winstneming geldt de Percentage of Completion methode (POC): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst op basis van de eindwaarde worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt hieraan een aantal voorwaarden. In formulevorm ziet de POC er als volgt uit: % gerealiseerde kosten x % gerealiseerde opbrengsten = %POC. Reeds genomen winsten worden hiermee verrekend.

Winstneming 2025

In 2025 is er een winstneming gedaan van in totaal afgerond € 575.000. Deze zijn in 2025 vooral gerealiseerd in de projecten Voederheil en Hoevenseweg.

Prognose winstneming

In onderstaande tabel zijn per project de prognoses van de winstnemingen weergegeven tot en met 2032. Er volgt in de lopende projecten nog een winstneming van afgerond 21,1 miljoen euro. Meer dan de helft hiervan is de toekomstige winstneming van bedrijventerrein Hoogveld-Zuid. De berekeningen zijn gedaan op basis van de hiervoor omschreven POC methode. Het gaat hier om een momentopname en bij elke actualisatie van de grondexploitaties veranderen de winstnemingen. De prognose van de winstneming is onder meer van belang om de toekomstige stand van de in de volgende paragraaf beschreven Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) te kunnen inschatten. De winstnemingen van de grondexploitaties vormen de belangrijkste toevoegingen aan de ABR en zijn noodzakelijk om de ABR op het gewenste niveau te houden.

Prognose winstnemingen MJP 2026-2031								
Project	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**Totaal**
De Ruiter	€ 698.457	€ 595.572	€ 54.889					€ 1.348.918
Hoenderbos/Velmolen	€ 38.153							€ 38.153
Eikenheuvel	€ 22.556	€ 336.857	€ 487.782	€ 500.438	€ 609.846	€ 636.708	€ 135.064	€ 2.729.251
Hoogveld Zuid	€ 15.260	€ 4.900.725	€ 9.161.960					€ 14.077.945
Hoevenseweg	€ 49.819							€ 49.819
Leeuwerikswег	€ 790.032	€ 54.586	€ 18.574					€ 863.192
Bedrijventerrein Voederheil	€ 296.720	€ 248.601	€ 391.347	€ 684.502	€ 344.849			€ 1.966.019
Repelakker II	€ 25.603							€ 25.603
Totaal	**€ 1.936.600**	**€ 6.136.341**	**€ 10.114.552**	**€ 1.184.940**	**€ 954.695**	**€ 636.708**	**€ 135.064**	**€ 21.098.900**

2.2 Reserves grondbedrijf

Binnen de gemeente Maashorst kennen we drie reserves en drie voorzieningen gerelateerd aan de grondexploitaties. Jaarlijks vindt er een herijking plaats. In onderstaande tabel is de actuele stand weergegeven. Daarnaast is de prognose voor de reserves en voorzieningen meerjarig weergegeven.

Reserves & voorzieningen	1-1-2025	1-1-2026
Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)	10.260.306	12.058.063
Reserve Bovenwijkse Infrastructuur	135.068	77.381
Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	3.795.329	3.727.617
Voorziening gerealiseerde complexen	428.131	310.630
Voorziening exploitatienadelen	17.481.907	17.142.387
Voorziening herwaardering	1.580.346	220.778

De Algemene Bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR)
De ABR dient als buffer en is bedoeld om tegenvallers en risico's binnen het grondbedrijf op te vangen. Deze reserve is ingesteld met meerdere bestedingsdoelen:

- Opvangen van eventuele (verwachte) nadelen op grondexploitatiecomplexen.
- Risicobuffer op basis van het Meerjarenperspectief Grondbedrijf/jaarlijkse risico-inventarisatie.
- Treffen van voorzieningen voor herwaardering van gronden.
- Egalisatie van tijdelijke tekorten van overige reserves van het grondbedrijf.

De ABR wordt gevoed door de winstnemingen uit projecten. Op vaste momenten vinden stortingen door de Algemene Dienst plaats als de reserve onder een vooraf bepaald niveau komt. Als de reserve boven een bepaald niveau komt wordt dit toegevoegd aan de Algemene Reserve van de gemeente. De onttrekkingen aan de reserve bestaan bijvoorbeeld uit afdrachten aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen en de stortingen in de Voorziening exploitatienadelen.

Reserve Bovenwijkse Infrastructuur (eindigt in 2026)
Deze reserve is inmiddels vervangen door de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Op het moment dat aan de lopende verplichtingen (laatste project afronding in 2026) van deze reserve is voldaan wordt deze reserve afgesloten en wordt het eventuele saldo toegevoegd aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen.

Reserve Bovenwijkse Voorzieningen
Deze reserve was ingesteld met als doel realiseren van bovenwijkse/gebiedsoverstijgende infrastructurele voorzieningen. Deze reserve werd gevoed met een storting van (maximaal) € 14,90 per m² verkochte grond dan wel te realiseren m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Ook bij particuliere initiatieven (kostenverhaal) gold deze bijdrage. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de nota kostenverhaal beëindigd. Dat betekent dat voor nieuwe projecten (ingediend na 1 januari 2024) r geen nieuwe afdrachten meer wordt ontvangen. Dit geldt zowel voor gemeentelijke projecten als particuliere initiatieven. Ontwikkelingen waar voor 1 januari 2024 wel een overeenkomst is aangegaan zullen de bovenwijkse bijdrage betalen. Het is mogelijk dat die ontwikkelingen pas over enkele jaren aanvangen en de betaling zullen doen. Bij het opstellen van de omgevingprogrammas zal deze voorziening opnieuw worden ingevoerd.

In de onderstaande tabel is een meerjarige doorkijk gegeven van de stand van de reserves. De stand van de ABR loopt op na 2028 vooral omdat er dan meer winstnemingen worden toegevoegd aan de reserve (zie ook hiervoor bij de toelichting op de winstneming in paragraaf 2.1). De reserve bovenwijkse voorzieningen wordt zoals hiervoor aangegeven sinds 2024 niet meer aangevuld met stortingen vanuit de grondexploitaties of nieuwe particuliere initiatieven.

Prognose reserves 2026 grondbedrijf meerjarig							
	1-1-2026	*1-1-2027*	*1-1-2028*	*1-1-2029*	*1-1-2030*	*1-1-2031*	*1-1-2032*
Algemene bedrijfsreserve	12.058.063	11.190.772	16.540.115	25.678.815	25.824.536	26.133.357	26.293.489
Reserve Bovenwijkse Infrastructuur	77.381	-	-	-	-	-	-
Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	3.727.617	2.545.094	1.146.085	1.015.446	829.446	823.446	817.446
Totaal	15.863.061	13.735.866	17.686.200	26.694.261	26.653.982	26.956.803	27.110.935

2.3 Voorzieningen grondbedrijf

Voorziening exploitatienadelen
Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is het verplicht een voorziening te treffen voor verlieslatende exploitaties. Dit wordt gedaan op basis van de Netto Contante Waarde-methode.

Grondexploitatie	Verliesvoorziening per 1-1-2026
Projecten	
Uden Noord I	7.802.923
Uden Noord II	2.016.773
Reek Zuid	5.556.419
Kerkstraat Oost	1.094.925
Gemeentewerf Schaijk	661.220
Dierenparkje Volkel	10.127
Totaal	**17.142.387**

De in bovenstaande tabel opgenomen bedragen komen overeen met de negatieve netto contante waarden van de betreffende projecten per 1-1-2026 en is in lijn met de verplichting om bij een te verwachten verlies direct voor het volledige verlies een voorziening te treffen.

Voorziening herwaardering
Deze voorziening dekt het verschil af tussen de huidige boekwaarde en de marktwaarde van percelen die bij de gemeente op de balans staan, voor het geval dat de geplande bebouwing op deze locaties of andere beoogde bestemmingen niet doorgaan of als sprake is van waardedaling.

Voorziening gerealiseerde complexen
Deze voorziening is nodig ter dekking van de laatste werkzaamheden of nakomende kosten bij al administratief afgesloten complexen.

In de onderstaande tabel is een meerjarige doorkijk gegeven van de stand van de voorzieningen. De voorziening exploitatienadelen loopt gelijk met de som van de netto contante waarden van projecten met een te verwachten verlies. In de tabel loopt de voorziening na 2032 terug naar 0, omdat de verlieslatende grondexploitaties dan zijn afgerond. De prognose van deze voorziening is sterk aan verandering onderhevig bij wijzigingen in projecten die tot een lager of hoger verlies te verwachten verlies leiden.

Prognose voorzieningen 2026 grondbedrijf meerjarig							
	1-1-2026	*1-1-2027*	*1-1-2028*	*1-1-2029*	*1-1-2030*	*1-1-2031*	*1-1-2032*
Voorziening herwaardering	220.778	220.778	220.778	220.778	220.778	220.778	220.778
Voorziening kosten gerealiseerde complexen	310.630	310.630	310.630	310.630	310.630	310.630	310.630
Voorziening exploitatienadelen	17.142.387	17.485.235	16.007.846	16.317.257	8.446.135	-	-
Totaal	17.673.795	18.016.643	16.539.254	16.848.665	8.977.543	531.408	531.408

2.4 Risico's grondexploitaties

Het voeren van dynamisch grondbeleid middels grondexploitaties brengt diverse risico's met zich mee. Er zijn investeringen gemoeid bij de productie van bouwrijpe gronden. Risico's die zich voordoen hebben effect op onder meer de aandachtsgebieden fasering, programmering, fiscaliteit, verwevingen, milieu, rente, markt, organisatie en andere. Het risicoprofiel verschilt per project en hangt af van onder meer de hoogte van de investering(en), het product (wonen, bedrijven, maatschappelijk), eventuele fysieke belemmeringen zoals bodemsanering, waterberging en (ondergrondse) infrastructuur.

Systematiek
Om tot een benodigde risicoreserve voor de grondexploitatie als geheel te komen kijken we naar risico's op zowel macroniveau als projectniveau. Dit doen we op basis van een kwalitatieve risicoanalyse. Hierbij identificeren we risico's, wegen deze op basis van een kans maal impact en formuleren beheersmaatregelen om de risico's te verminderen, te vermijden, te accepteren of over te dragen. Met deze werkwijze sluiten we zoveel mogelijk aan bij de uitgangspunten voor risicomanagement zoals geformuleerd in de vastgestelde nota weerstandsvermogen en risicobeheersing van de gemeente Maashorst.

Risico's op macroniveau
Voor de macrorisico's is een gevoeligheidsanalyse gedaan op alle grondexploitaties door het opstellen van een basis risicoscenario en een worst case scenario. In deze scenario's doen we aannames voor het wijzigen van een aantal parameters ten opzichte van de vastgestelde grondexploitaties zoals opbrengstendaling (%), uitgiftevertraging (jaar), rentestijging (%) en kostenstijging (%). In onderstaande tabel zijn de in de scenario's opgenomen uitgangspunten opgenomen.

Scenario's risico's macroniveau		
Type marktrisico	**Basis risico scenario**	**Worstcase scenario**
Opbrengstendaling (%)	1	3
Uitgiftevertraging (jaar)	2	4
Rentestijging (%)	2	3
Kostenstijging (%)	2	5

Het benodigde risicobedrag is het gemiddelde van het basis risicoscenario en het worst case risicoscenario, beide met een kans van 50% dat dit scenario zich voordoet.

Projectspecifieke risico's
Voor een aantal projecten zijn projectspecifieke risico's geformuleerd. Dit gebeurt eveneens op basis van een inschatting van de kans dat het risico zich voordoet en de financiële impact.

Benodigde risicoreserve
Bij de actualisatie van de grondexplotiaties zijn de grondexploitatierisico's opnieuw beoordeeld. Dit geldt zowel voor de macro risico's als de projectspecifieke risico's. Het onderkennen en inzichtelijk maken van risico's is een cyclisch proces als onderdeel van risicomanagement. Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse en het daaruit voortvloeiende benodigde weerstandsvermogen is er ruim voldoende weerstandscapaciteit beschikbaar binnen de gemeente Maashorst.

De opstelsom van de macrorisico's en de projectspecifieke risico's gecorrigeerd met de te verwachten winst van de projecten leidt tot het benodigde weerstandsvermogen (is gelijk aan benodigde risicoreserve). Bij winstgevende projecten wordt eerst de winst van het project ingezet voordat we een risicobedrag opnemen in de totaal benodigde risicoreserve. Voor de projecten Reek Zuiden en Uden-Noord I zijn de hoogste risicoreserves opgenomen. Dit komt doordat dit projecten met een hoog plansaldo zijn (veel kosten) en beide een negatieve netto contante waarde, zodat extra risico's direct effect hebben op de financiële positie van het grondbedrijf.
In onderstaande tabel is op portefeuilleniveau weergegeven wat de benodigde risicoreserve is.

Grondexploitatie	Benodigde risicobuffer
Totaal	**2.243.681**

2.5 Vennootschapbelasting grondbedrijf

Per 1 januari 2016 is de Vennootschapsbelasting (Vpb) in werking getreden voor gemeenten. Gemeenten moeten sindsdien Vpb betalen over de winst die zij maken. Dit geldt ook voor de winst van het grondbedrijf als gevolg van een per saldo positief fiscaal resultaat van de grondexploitaties.
De Vpb komt ten laste van de ABR. Er is aangifte gedaan tot en met 2024. Hieruit volgt dat de grondexploitaties voor de Vpb tot en met aangiftejaar 2024 verlieslatend zijn. Er wordt daarom geen aanslag opgelegd.

Hieronder is een meerjarenprognose voor de Vpb weergegeven. Deze prognose is opgesteld in het kader van de aangifte 2024 en gebaseerd op de grondexploitatieopzetten uit het MJP 2025. De prognose geeft een inzicht in de Vpb-last voor de toekomstige boekjaren, maar is slechts een grove indicatie. De volgende wijzigingen kunnen afhankelijk van de mutatie leiden tot significante afwijkingen van de weergegeven raming:

- grondverkopen worden uitgesteld
- grondverkopen vinden eerder plaats dan geraamd
- gronden worden voor een hogere of lagere prijs verkocht dan geraamd
- er ontstaat een mee- of tegenvaller in de kosten
- er worden nieuwe gronden ingebracht of uitgenomen

Prognose Vernootschapsbelasting grondbedrijf 2025 - 2031					
Resultatenrekening fiscaal	***2026***	***2027***	***2028***	***2029***	***2030***
Omzet	18.687.907	23.935.556	12.449.183	6.982.172	6.170.522
Winst	7.617.872	4.421.920	390.992	205.168	173.421
Vpb (o.b.v. werkelijke tarieven)	1.951.811	1.127.255	87.276	205.168	173.421
verlies compensatie	1.951.811	1.127.255	87.276	205.168	173.421
gemiddeld (exclusief evt verrekening verlies)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

In de prognose van het verloop van de ABR hebben wij rekening gehouden met een gemiddelde Vpb-druk vanaf 2026 van afgerond € 0 per jaar. Zodra de aangifte 2025 is gedaan vindt er een bijstelling plaats van deze prognose.

3. Toelichting grondexploitaties

3.1 Werkwijze actualisatie

Alle grondexploitaties zijn volledig geactualiseerd. De actualisatie doen we met als leidraad de 5 p's van de grondexploitatie zoals opgenomen in onderstaande afbeelding.



Prijs
De kostenramingen in de afzonderlijke grondexploitaties zijn geïndexeerd en, waar nodig, volledig opnieuw opgesteld. Het grondprijsniveau is aangepast aan de grondprijzen 2026 zoals door de raad afgelopen mei vastgesteld.

Programma

Wezenlijke programmawijzigingen zijn niet doorgevoerd in deze actualisatie, omdat het wijzigen van een programma een bevoegheid van de raad is en een afzonderlijk besluit tot deze wijziging de voorkeur heeft. Dit geldt bijvoorbeeld voor project Park Maashorst waar eerst een afzonderlijk besluit aan de raad wordt gevraagd alvorens dit door te voeren in de grondexploitatie. Bij sommige projecten is sprake van een beperkte afwijking in het aantal vierkante meters te verkopen concept versus definitief. Deze correcties zijn uiteraard wel doorgevoerd.

Planning
Op basis van de verwachting van het verloop van de projecten zijn de planningen (zowel realisatie als proces) aangepast. Van grote invloed op de projectplanning is de ruimtelijke procedure. We zien bij meerdere projecten uitloop in de planning als gevolg van extra te nemen maatregelen in de ruimtelijke procedures. Een voorbeeld hiervan zijn lange doorlooptijden van uit te voeren onderzoeken in het kader van Flora & Fauna. Ook het langer duren van contractonderhandelingen is een belangrijke oorzaak voor het uitlopen van de projectplanningen.

Plankosten
De plankosten omvatten de interne apparaatskosten, de kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) en de externe advieskosten. Door het uitlopen van projectplanningen stijgen de plankosten. Daarnaast zijn de plankosten in 2025 met een gewogen gemiddeld 3,85% gestegen als gevolg van een nieuwe CAO gemeenten.

Parameters
De parameters voor kosten en opbrengsten zijn van grote invloed op het resultaat van de projecten. Op basis van de Outlook grondexploitaties 2026 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen wij u naar paragraaf 1.5 van dit MJP.

Hierna volgt per grondexploitatie een toelichting op het project en zijn de verschillen tussen het MJP 2025 en MJP 2026 cijfermatig weergegeven. Er is een verklaring opgenomen van de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van vorig jaar.

3.2 Complex 32: Leeuwerikswe g



Afbeelding 1: Plangebied Grondexploitatie Leeuwerikswe g.

Plan op hoofdlijnen
Type plan: Inbreidingslocatie woningbouw

Totale oppervlakte:	ca. 1,35 ha
Uitgeefbaar:	ca. 1,35 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 1,35 ha (geplande levering in 2026)
Nog te verkopen	Geen verkopen meer

Toelichting plan

In 2017 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden een krediet beschikbaar gesteld om voor het gebied tussen de Land van Ravensteinstraat, de Leeuwerieksweg en de Aldetiendstraat tot een herontwikkeling te komen. Het college van de voormalige gemeente Uden heeft vervolgens een Nota van uitgangspunten vastgesteld voor de herontwikkeling van dit gebied. In 2018 is besloten de marktuitvraag die op basis van de Nota van Uitgangspunten zou worden uitgezet uit te stellen in afwachting van de resultaten uit de centrumvisie en de ontwikkeling van IKC West. Medio 2020 was hierover voldoende duidelijkheid en is het project opnieuw opgestart, 10 november 2020 is een aangepaste Nota van Uitgangspunten vastgesteld en in 2021 heeft de marktuitvraag plaatsgevonden.

Eind 2022 is de grondexploitatie Hoek Leeuwerieksweg – Land van Ravensteinstraat geopend. In februari 2023 is de koop- realisatieovereenkomst met de ontwikkelende partijen getekend. Levering van de gronden stond gepland voor 2025. De ontwikkelaar heeft de overdracht in 2025 uitgesteld, de levering zal in 2026 plaats vinden. De opstallen zijn gesloopt en het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Het openbaar gebied wordt na voltooiing door de ontwikkelaar overgedragen aan de gemeente.

Vergelijk MJP 2026 met MJP 2025

32 Leeuwerieksweg	MJP 2025	MJP 2026	Verschil
Verwacht eindjaar	**2028**	**2028**	**0**
Verwerving, sanering en sloop	1.022.608	1.026.375	3.767
Bouw- en woonrijpmaken	145.232	75.000	-70.232
Plankosten	1.171.848	1.183.926	12.078
Diversen	50.000	50.000	-
Totaal kosten	**2.389.688**	**2.335.301**	**-54.387**
Grondopbrengsten	3.219.580	3.219.580	-
Overige opbrengsten	99.270	99.270	-
Totaal opbrengsten	**3.318.850**	**3.318.850**	**-**
Kostenstijging	41.134	18.911	-22.223
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente	43.208	66.120	22.912
Eindwaarde (na winstneming)	**844.820**	**898.518**	**53.698**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	**780.483**	**846.694**	**66.211**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2026 en MJP 2025

- Er zijn behalve indexaties van zowel kosten als opbrengsten geen grote verschillen ten opzichte van het MJP 2025 ontstaan.

3.3 Complex 40: Dierenpark Volkel



Situering plangebied



Bron: ontwerp Lenz architecten

Plan op hoofdlijnen

Plan:	Inbreidingslocatie woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 2.000 m2
Uitgeefbaar:	ca. 1.620 m2
Nog te verkopen:	Alles wordt aan Area verkocht in 2026

Toelichting plan

Aan de Kloosterstraat in Volkel is een 'dierenparkje' gelegen. Het is de wens van de gemeente en van de woningbouwcorporatie Area om op deze locatie sociale huurwoningen te realiseren. De locatie aan de Kloosterstraat leent zich goed voor het realiseren van seniorenwoningen. Dit vanwege de ligging nabij het centrum, als ook nabij het bestaande seniorencomplex Capellerhof en het zorgcomplex Sint Antonius van BrabantZorg. Het beoogde programma bestaat uit 18 appartementen en 4 grondgebonden woningen. Voor het dierenparkje en het clublokaal van de postduivenvereniging 'De Suizende Vleugels' zal naar een nieuwe locatie worden gezocht. De ontwikkeling is op basis van het bestemmingsplan 'Volkel 2012' niet rechtstreeks toegestaan. Eind 2024 heeft de raad de grondexploitatie vastgesteld. Deze is als begrotingswijziging toegevoegd aan het MJP 2024.

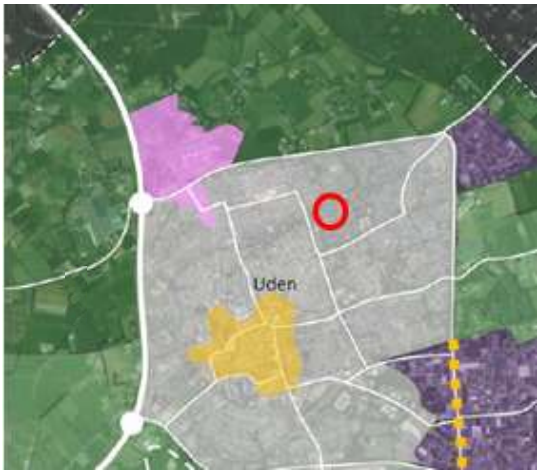
Vergelijk MJP 2025 met MJP 2024

40 Dierenparkje Volkel	MJP 2025	MJP 2026	Verschil
Verwacht eindjaar	**2028**	**2028**	**0**
Verwerving, sanering en sloop	10.785	15.157	4.372
Bouw- en woonrijpmaken	249.023	289.550	40.527
Plankosten	234.471	259.154	24.683
Diversen	0	0	-
Totaal kosten	**494.279**	**563.861**	**69.582**
Grondopbrengsten	544.731	572.584	27.853
Overige opbrengsten	0		-
Totaal opbrengsten	**544.731**	**572.584**	**27.853**
Kostenstijging	35.047	20.326	-14.721
Opbrengstenstijging	0	0	-
Rente	-1.356	-857	500
Eindwaarde (na winstneming)	**16.761**	**10.746**	**-6.015**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	**15.485**	**10.127**	**-5.358**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2026 en MJP 2025

Er zijn behalve indexaties van zowel kosten als opbrengsten geen grote verschillen ten opzichte van het MJP 2025 ontstaan.

3.4 Complex 45: Hoevenseweg



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: Hoevenseweg



Luchtfoto plangebied, nog helemaal uit te geven

Plan op hoofdlijnen

Plan:	Inbreidingslocatie woningbouw (1 woning en extra tuinmeters)
Totale oppervlakte:	ca. 2.763 m2
Uitgeefbaar:	ca. 1.600 m2
Nog te verkopen:	Alles is verkocht

Toelichting plan

Het onbebouwde perceel naast Hoevenseweg 5a van circa 1.600m2 is bestemd voor de bouw van één vrijstaande woning. Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk. Het college heeft in 2024 besloten het perceel bij inschrijving te verkopen. De kavel is bouwrijp gemaakt. Het perceel is eind 2025 bij inschrijving voor € 550.000 verkocht.

Vergelijk MJP 2026 met MJP 2025

45 Hoevenseweg	MJP 2025	MJP 2026	Verschil
Verwacht eindjaar	**2026**	**2026**	**0**
Verwerving, sanering en sloop	5.032	5.119	86
Bouw- en woonrijpmaken	82.032	82.624	592
Plankosten	191.435	191.969	534
Diversen (o.a. gerealiseerde winstneming)	19.422	208.371	188.949
Totaal kosten	**297.922**	**488.083**	**190.161**
Grondopbrengsten	550.080	550.080	-
Overige opbrengsten	1.764	1.883	119
Totaal opbrengsten	**551.844**	**551.963**	**119**
Kostenstijging	3.600	1.014	-2.586
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente	11.463	13.047	1.584
Eindwaarde (na winstneming)	**238.860**	**49.820**	**-189.040**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	**229.585**	**48.843**	**-180.742**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2026 en MJP 2025

- Er zijn behalve indexaties van zowel kosten als opbrengsten geen grote verschillen ten opzichte van het MJP 2025 ontstaan. Voor 2026 is de geprognotiseerde winst ingerekend.

3.5 Complex 51: Reek Zuid





Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie gecombineerd bedrijven en woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 6,02 ha
Uitgeefbaar:	ca. 2,48 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 1,17 ha
Nog te verkopen	ca. 1,20 ha

Toelichting

Deze gebiedsontwikkeling is in de voormalige gemeente gestart. Doelstelling was een bedrijventerrein met bedrijfswoningen te realiseren voor startende kleine bedrijven. Aan de zuidzijde van de kern Reek, ingeklemd tussen de Monseigneur Borretstraat en de rijksweg N324, wordt Reek-Zuid gerealiseerd. Dit kleinschalige bedrijventerrein bestaande uit ca. 20 kavels bestaat niet alleen uit reguliere bedrijfskavels, maar krijgt ook plaats voor woon-werkkavels, kantoor en een bedrijfsverzamelgebouw. Het bestemmingsplan 'Reek Zuid – 2022' is in 2023 vastgesteld door de gemeente Maashorst. In februari 2025 heeft de raad ingestemd met de aankoop van de Mgr Borretstaat 59 en de bijbehorende projectwijziging. De verkoop van de woon/werkkavels is in februari 2025 gestart.

Vergelijk MJP 2026 met MJP 2025

51 Reek Zuid	MJP 2025	MJP2026	Verschil
Verwacht eindjaar	**2028**	**2029**	**1**
Verwerving, sanering en sloop	6.099.956	6.101.240	1.284
Bouw- en woonrijpmaken	1.515.097	1.528.642	13.546
Plankosten	1.529.721	1.583.080	53.359
Diversen	16.398	16.398	-
Totaal kosten	**9.161.172**	**9.229.360**	**68.188**
Grondopbrengsten	5.648.623	5.652.858	4.235
Overige opbrengsten	331.501	362.208	30.707
Totaal opbrengsten	**5.980.124**	**6.015.066**	**34.942**
Kostenstijging	92.879	87.267	-5.612
Opbrengstenstijging	41.368	51.513	10.145
Rente	2.704.096	2.764.399	60.303
Eindwaarde (na winstneming)	**-5.936.654**	**-6.014.446**	**-77.792**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	**-5.484.551**	**-5.556.419**	**-71.868**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2026 en MJP 2025

- Er zijn behalve indexaties van zowel kosten als opbrengsten geen grote verschillen ten opzichte van het MJP 2025 ontstaan.

3.6 Complex 52: Voederheil II





Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie bedrijventerrein in Zeeland
Totale oppervlakte:	ca. 16,2 ha
Uitgeefbaar:	ca. 10,0 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 5,6 ha
Nog te verkopen	ca. 4,4 ha

Toelichting

Deze gebiedsontwikkeling is in de voormalige gemeente gestart. In december 2022 heeft de gemeenteraad besloten om een extra perceel grond aan te kopen. Via dat perceel zal het bedrijventerrein aan de westzijde ontsloten gaan worden naar de Bergmaas.
Naast de ontsluitingsweg worden er aan de westkant en aan de zuidkant van het bestaande bedrijventerrein enkele bedrijfskavels gerealiseerd als afronding van het bedrijventerrein. Deze ontwikkelingen waren niet mogelijk binnen de geldende bestemmingsplannen, in september 2025 is het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld. Hier is beroep tegen in gesteld, zaak ligt bij de Raad van State.

Vergelijk MJP 2026 met MJP 2025

52 Voederheil II	MJP 2025	MJP 2026	Verschil
Verwacht eindjaar	**2029**	**2030**	**1**
Verwerving, sanering en sloop	4.082.079	4.082.919	840
Bouw- en woonrijpmaken	3.705.107	3.901.982	196.875
Plankosten	2.202.356	2.225.628	23.272
Diversen (incl. gerealiseerde winstneming)	1.437.560	1.824.292	386.732
Totaal kosten	**11.427.102**	**12.034.821**	**607.719**
Grondopbrengsten	14.914.090	15.175.940	261.850
Overige opbrengsten	141.441	141.577	136
Totaal opbrengsten	**15.055.531**	**15.317.517**	**261.986**
Kostenstijging	257.917	167.413	-90.503
Opbrengstenstijging	-	369.333	369.333
Rente	1.428.261	1.487.760	59.499
Eindwaarde (na winstneming)	**1.942.251**	**1.996.855**	**54.604**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	**1.759.157**	**1.808.613**	**49.457**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2026 en MJP 2025

- Er heeft een bijstelling van de plankosten plaatsgevonden gezien de intensieve werkzaamheden om tot een afronding van de planologische procedure te komen.

3.7 Complex 53: Repelakker





Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 11 ha
Uitgeefbaar:	ca. 6,5 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 6,45 ha
Nog te verkopen	476 m2 (1 kavel).

Toelichting

Er resteren nog de laatste werkzaamheden in dit project. Er is nog 1 perceel dat kan worden uitgegeven in 2026. In 2025 was de kavel verkocht maar uiteindelijk heeft de koper zich terug getrokken.

Vergelijk MJP 2026 met MJP 2025

53 Repelakker I + II	MJP 2025	MJP 2026	Verschil
Verwacht eindjaar	**2025**	**2026**	**1**
Verwerving, sanering en sloop	4.932.588	4.932.588	-0
Bouw- en woonrijpmaken	3.464.439	3.464.439	0
Plankosten	1.377.197	1.392.726	15.529
Diversen (incl. gerealiseerde winstneming)	1.527.240	1.527.240	-
Totaal kosten	**11.301.464**	**11.316.993**	**15.529**
Grondopbrengsten	13.068.992	13.092.792	23.800
Overige opbrengsten	153.895	153.895	-
Totaal opbrengsten	**13.222.887**	**13.246.687**	**23.800**
Kostenstijging	252	173	-78
Opbrengstenstijging	8.286	6.471	-1.815
Rente	1.686.283	1.685.823	-460
Eindwaarde (na winstneming)	**243.175**	**250.168**	**6.993**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	**238.407**	**245.263**	**6.856**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2026 en MJP 2025

Er zijn geen grote verschillen ten opzichte van het MJP 2025 ontstaan.

3.8 Complex 55: Kerkstraat Oost





Plan op hoofdlijnen

Type plan:	inbreidingslocatie woningbouw gezamenlijke gebiedsontwikkeling
Totale oppervlakte:	ca. 1,5 ha
Uitgeefbaar:	ca. 0,4 ha waarvan 4.000m2 voor gemeente
Gerealiseerde verkoop	ca. 0,3 ha
Nog te verkopen	ca. 0,1 ha

Toelichting

Het project Kerkstraat-Oost is een woningbouwontwikkeling gelegen in de dorpskern van Zeeland. Het vigerende bestemmingsplan 'Ontwikkeling Kerkstraat Oost, Zeeland' is op 28 januari 2021 vastgesteld en onherroepelijk geworden. Binnen het plan zijn nog twee percelen uitgeefbaar, beide voor projectmatige bouw. Het betreft een perceel voor bouw van 7 rijwoningen en een perceel voor 5 geschakelde patiowoningen. Voor de 7 rijwoningen heeft de raad begin 2025 het besluit genomen deze om te zetten naar sociale huurwoningen. 1 bouwblok is 2025 verkocht en geleverd.

Vergelijk MJP 2026 met MJP 2025

55 Kerkstraat Oost	MJP 2025	MJP 2026	Verschil
Verwacht eindjaar	**2026**	**2027**	**1**
Verwerving, sanering en sloop	407.865	407.865	-
Bouw- en woonrijpmaken	1.436.754	1.449.867	13.113
Plankosten	539.348	560.469	21.120
Diversen	-	-	-
Totaal kosten	**2.383.968**	**2.418.201**	**34.233**
Grondopbrengsten	1.223.830	1.172.130	-51.700
Overige opbrengsten	164.600	164.736	136
Totaal opbrengsten	**1.388.430**	**1.336.866**	**-51.564**
Kostenstijging	46.037	35.559	-10.478
Opbrengstenstijging	20.472	11.742	-8.730
Rente	29.021	34.007	4.986
Eindwaarde (na winstneming)	**1.050.124**	**1.139.160**	**89.036**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	**1.009.346**	**1.094.925**	**85.578**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2026 en MJP 2025

- Er zijn geen grote verschillen ten opzichte van het MJP 2025 ontstaan.

3.9 Complex 64: Hoenderbos/Velmolen



Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 85 ha
Uitgeefbaar:	ca. 39 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 39 ha
Nog te verkopen	Alle gronden zijn uitgegeven

Toelichting

De laatste nog te ontwikkelen woningbouwlocatie bevindt zich aan de Sesterlaan, links en rechts van de supermarkt. Hier zijn 50 woningen voorzien, realisatie door BPD. De laatste gronden zijn eind 2023 geleverd, het gebied zal in 2026 woonrijp worden gemaakt.

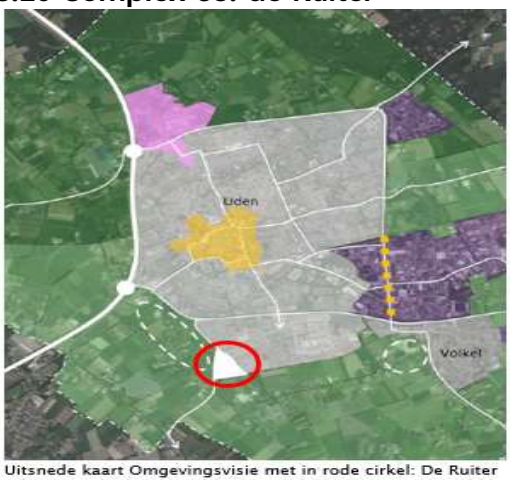
Vergelijk MJP 2026 met MJP 2025

64 Hoenderbos Velmolen	MJP 2025	MJP 2026	Verschil
Verwacht eindjaar	**2026**	**2026**	**0**
Verwerving, sanering en sloop	9.480.049	9.480.049	-
Bouw- en woonrijpmaken	21.587.714	21.686.975	99.261
Plankosten	7.582.169	7.561.007	-21.162
Diversen (incl. gerealiseerde winstneming)	20.553.338	20.553.338	-
Totaal kosten	**59.203.269**	**59.281.368**	**78.099**
Grondopbrengsten	58.207.671	58.207.671	-
Overige opbrengsten	520.618	564.555	43.938
Totaal opbrengsten	**58.728.289**	**58.772.226**	**43.938**
Kostenstijging	21.317	1.336	-19.981
Opbrengstenstijging	0	0	-0
Rente	-754.328	-752.608	1.720
Eindwaarde (na winstneming)	**258.030**	**242.130**	**-15.900**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	**248.011**	**237.383**	**-10.628**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2026 en MJP 2025

- Er zijn geen grote verschillen ten opzichte van het MJP 2025 ontstaan.
-

3.10 Complex 65: de Ruiter



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: De Ruiter



Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 9,6 ha (excl. Ruitersweg 1)
Uitgeefbaar:	ca. 5 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 4,18 ha
Nog te leveren	ca. 0,72 ha (excl. Ruitersweg 1)

Toelichting

Het project De Ruiter is een ontwikkeling voor 165 woningen in het plangebied Uden Zuid. De projectlocatie is landelijk gelegen en heeft een ruime opzet wat betreft verkaveling. Er wordt een divers aanbod aan woningen mogelijk gemaakt met onder andere tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Fase 1 is inmiddels woonrijp opgeleverd. Alle gronden in deze fase zijn inmiddels verkocht en geleverd. Het bestemmingsplan voor de volgende fase is in 2024 doorlopen en inmiddels onherroepelijk. Er is een risicobedrag gereserveerd in de risicoreserve vanwege de uitgifte van het bouwblok Ruitersweg 1. Mogelijk dat er door een natuurcompensatie minder gronden uitgeefbaar zijn dan waarmee nu in de grondexploitatie rekening is gehouden.

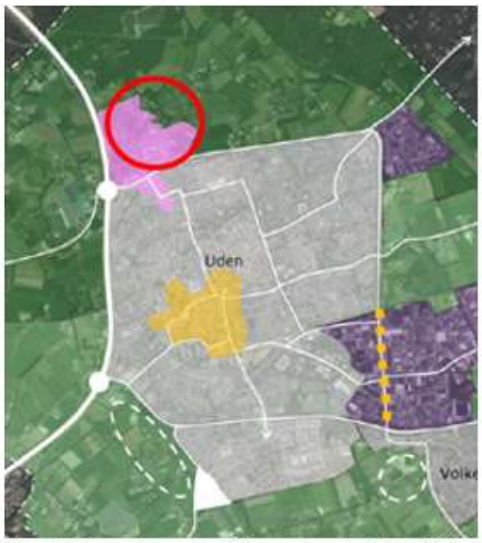
Vergelijk MJP 2026 met MJP 2025

65 De Ruiter	MJP 2025	MJP 2026	Verschil
Verwacht eindjaar	**2028**	**2028**	**0**
Verwerving, sanering en sloop	6.663.304	6.677.285	13.981
Bouw- en woonrijpmaken	4.811.629	4.859.401	47.772
Plankosten	2.408.280	2.432.314	24.034
Diversen (incl. gerealiseerde winstneming)	1.046.722	1.046.722	-
Totaal kosten	**14.929.935**	**15.015.722**	**85.787**
Grondopbrengsten	18.534.393	19.021.800	487.407
Overige opbrengsten	91.858	95.748	3.889
Totaal opbrengsten	**18.626.251**	**19.117.548**	**491.296**
Kostenstijging	259.875	131.590	-128.285
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente	2.301.326	2.276.241	-25.085
Eindwaarde (na winstneming)	**1.135.116**	**1.693.994**	**558.879**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	**1.048.671**	**1.596.289**	**547.617**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2026 en MJP 2025

- De grondopbrengsten zijn gestegen vanwege het doorvoeren van de grondprijzen.

3.11 Complex 67: Uden-Noord 1, kamer 4 Park Maashorst



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: UN I



Luchtfoto plangebied, de blauwe delen zijn nog uit te geven

Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie ziekenhuis Bernhoven en woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 31 ha
Uitgeefbaar:	ca. 19 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 17,5 ha
Nog te verkopen	ca. 2,7 ha (alleen kamer 4)

Toelichting

Het plangebied ligt aan de noordkant van Uden bij de afslag Uden-Noord van de A50. Het plangebied vormt als het ware een overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Uden, die fysiek scherp begrensd wordt door de Rondweg en het natuurgebied de Maashorst. In dit gebied worden 4 kamers ontwikkeld. Alle kavels in de kamers 1-3 zijn verkocht.

Kamer 4

Voor geheel kamer 4 wordt één planologische maatregel doorlopen de verwachting is september 2026 het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voor te leggen. Het programma omvat 120 woningen. Het programma omvat een combinatie van projectmatige woningbouw, nieuwe woonvormen en zelfbouwkavels. Voor de projectmatige bouw een marktuitvraag doorlopen en in 2025 is de koop-/realisatieovereenkomst getekend.



Vergelijk MJP 2026 met MJP 2025

67 Uden Noord I Park Maashorst	MJP 2025	MJP 2026	Verschil
Verwacht eindjaar	**2030**	**2030**	**0**
Verwerving, sanering en sloop	26.321.089	26.321.172	83
Bouw- en woonrijpmaken	7.898.835	7.941.719	42.885
Plankosten	7.941.974	8.354.758	412.784
Diversen	189.095	189.095	-
Totaal kosten	**42.350.993**	**42.806.745**	**455.752**
Grondopbrengsten	39.038.732	39.566.566	527.833
Overige opbrengsten	1.665.522	1.665.522	-
Totaal opbrengsten	**40.704.255**	**41.232.088**	**527.833**
Kostenstijging	395.750	276.085	-119.665
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente	8.094.161	7.905.935	-188.225
Eindwaarde (na winstneming)	**10.136.649**	**9.756.677**	**-379.971**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	**9.001.054**	**8.836.923**	**-164.131**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2026 en MJP 2025

- Er zijn geen grote verschillen ten opzichte van het MJP 2025 ontstaan.

3.12 Complex 68: Uden-Noord II



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: UN II



Luchtfoto plangebied, de blauwe blokken zijn nog uit te geven

Plan op hoofdlijnen

Plan:	Uitbreidingslocatie commercieel
Totale oppervlakte:	ca. 4,7 ha
Uitgeefbaar:	ca. 3,95 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 3,22 ha
Nog te verkopen	ca. 0,73 ha (2 kavels)

Toelichting plan

Tussen de A50 en de Nistelrodeseweg, ten noorden van de Rondweg ligt deze uitbreidingslocatie. In 2021 is ten noorden van het plangebied het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg vastgesteld, waarmee het gebied ten noorden bestemd is voor wonen en werken in het groen. Sindsdien lopen er gesprekken met omwonenden van het foodcourt over de overlast die zij ervaren. Om te komen tot oplossingen wordt er onderzocht hoe een betere scheiding, tussen de commerciële functies aan de Rondweg (plangebied Uden-Noord II) en de woningen ten noorden daarvan kan worden gerealiseerd.

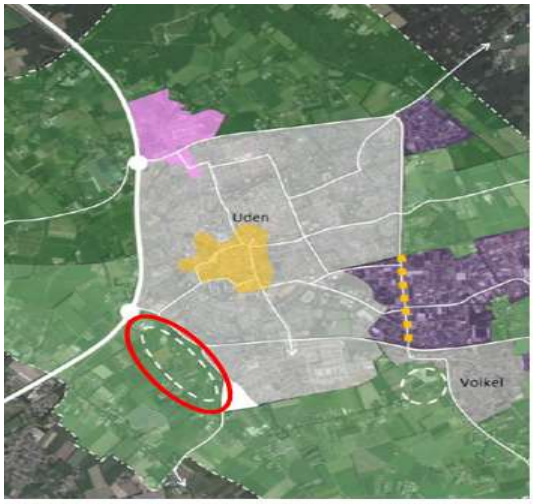
Er zijn nog 2 percelen beschikbaar: naast het Foodcourt ca 1.300 m2 en bij de rotonde ca 6.000 m2. Door het tijdelijk anders gebruiken van het v/d Valk hotel is de verkoop van de kavels opgeschort.

Vergelijk MJP 2026 met MJP 2025

68 Uden Noord II	MJP 2025	MJP 2026	Verschil
Verwacht eindjaar	**2029**	**2029**	**0**
Verwerving, sanering en sloop	4.506.101	4.506.101	-
Bouw- en woonrijpmaken	810.894	814.450	3.556
Plankosten	1.732.614	1.736.929	4.315
Diversen	66.836	66.836	-
Totaal kosten	**7.116.445**	**7.124.316**	**7.871**
Grondopbrengsten	6.786.282	6.786.282	-
Overige opbrengsten	42.333	42.333	-
Totaal opbrengsten	**6.828.615**	**6.828.615**	**-**
Kostenstijging	32.327	24.815	-7.512
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente	1.850.406	1.862.504	12.098
Eindwaarde (na winstneming)	**2.170.563**	**2.183.019**	**12.457**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	**1.965.946**	**2.016.773**	**50.827**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2026 en MJP 2025
Er zijn geen grote verschillen ten opzichte van het MJP 2025 ontstaan.

3.13 Complex 74: Eikenheuvel



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode ovaal: Eikenheuvel



Luchtfoto plangebied, blauw omlijnd is eigendom gemeente

Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 24,5 ha (exclusief natuurcompensatie)
Uitgeefbaar:	ca. 9,5 ha
Gerealiseerde verkoop	Geen gronden uitgegeven
Nog te verkopen	Alle gronden nog te verkopen

Toelichting plan
Eikenheuvel is het gebied ten zuid-westen van Uden, tussen de Ruitersweg, Karrevracht, Lippstadtsingel, Munterweg en Eikenheuvelweg. De gemeente streeft een integrale ontwikkeling van

het totale gebied Eikenheuvel. De gronden zijn deels eigendom van de gemeente en deels van marktpartijen.
In 2024 is een intentieovereenkomst met marktpartijen gesloten om tot ontwikkeling van het plangebied te komen. Bij deze herziening voor het MJP 2026 zijn de uitgangspunten gehanteerd zoals de gemeenteraad heeft besloten eind 2025.

Vergelijk MJP 2026 met MJP 2025

74 Elkenheuvel	MJP 2025	MJP 2026	Verschil
Verwacht eindjaar	**2030**	**2032**	**2**
Verwerving, sanering en sloop	10.434.858	10.581.328	146.470
Bouw- en woonrijpmaken	14.956.212	15.183.235	227.023
Plankosten	6.766.329	6.939.628	173.299
Diversen	1.914.072	1.949.244	35.172
Totaal kosten	**34.071.471**	**34.653.435**	**581.964**
Grondopbrengsten	37.084.571	39.565.872	2.481.301
Overige opbrengsten	255.995	277.424	21.430
Totaal opbrengsten	**37.340.566**	**39.843.297**	**2.502.731**
Kostenstijging	2.968.560	1.893.679	-1.074.881
Opbrengstenstijging	6.528.974	5.430.453	-1.098.521
Rente	5.985.289	5.908.891	-76.398
Eindwaarde (na winstneming)	**844.220**	**2.817.744**	**1.973.524**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	**720.533**	**2.453.016**	**1.732.482**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2026 en MJP 2025

- Er zijn geen grote verschillen ten opzichte van de vastgestelde grex eind 2025 ontstaan.

3.14 Complex 79: Hoogveld-Zuid





Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie bedrijventerrein
Totale oppervlakte:	ca. 17 hectare
Uitgeefbaar:	ca. 12 hectare
Gerealiseerde verkoop:	Nog geen gronden uitgegeven
Nog te verkopen:	Nog volledig te verkopen

Toelichting plan

Het plangebied is gelegen tussen de Kromstraat en de Venstraat en is bruto ca. 17 hectare groot. Hiervan is ca. 12 hectare uitgeefbaar als bedrijfskavels. De verkaveling van Hoogveld-Zuid bevat zowel kleine, middelgrote en grote kavels.

Het bestemmingsplan is eind 2024 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk, in 2025 zijn de eerste bouwrijp werkzaamheden uitgevoerd. De verkoop van de kavels zijn in 2026 worden opgestart

Vergelijk MJP 2026 met MJP 2025

79 Hoogveld-Zuid	MJP 2025	MJP 2026	Verschil
Verwacht eindjaar	**2027**	**2028**	**1**
Verwerving, sanering en sloop	6.459.724	6.467.274	7.550
Bouw- en woonrijpmaken	2.647.283	2.685.819	38.535
Plankosten	2.003.282	2.029.112	25.830
Diversen	207.381	207.381	-
Totaal kosten	**11.317.671**	**11.389.586**	**71.915**
Grondopbrengsten	20.322.144	29.053.554	8.731.410
Overige opbrengsten	341.162	341.162	-
Totaal opbrengsten	**20.663.306**	**29.394.716**	**8.731.410**
Kostenstijging	238.046	111.321	-126.725
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente	3.538.070	3.690.405	152.335
Eindwaarde (na winstneming)	**5.569.518**	**14.203.403**	**8.633.885**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	**5.248.281**	**13.384.184**	**8.135.903**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2026 en MJP 2025

- De aanzienlijke stijging van de grondopbrengsten komt dat grootte bedrijfskavels schaars zijn hierdoor is er geen afslag op de grondprijs op grotere kavels .

3.15 Complex 88: Gemeentewerf Schaijk





Plan op hoofdlijnen

Type plan: inbreidingslocatie flexwoningen
Totale oppervlakte: ca. 7.000 m2
Uitgeefbaar: ca. 7.000 m2 in opstalrecht
Gerealiseerde verkoop: alle grond is uitgegeven
Nog te verkopen:

Toelichting project

Sinds enkele jaren, is de gemeentewerf in Schaijk niet meer volledig in gebruik. Een loods op het terrein en een gedeelte van de boerderij aan de Runstraat verhuurd. Woningcorporatie Mooiland heeft aangegeven 25 tijdelijke woningen te willen plaatsen, hiervoor is een SOK gesloten.

Vergelijk MJP 2026 met MJP 2025

88 Gemeentewerf Schaijk	MJP 2025	MJP 2026	Verschil
Verwacht eindjaar	**2027**	**2027**	**0**
Verwerving, sanering en sloop	129.269	131.260	1.991
Bouw- en woonrijpmaken	371.065	376.779	5.714
Plankosten	258.905	295.931	37.026
Diversen			-
Totaal kosten	**759.239**	**803.970**	**44.731**
Grondopbrengsten			-
Overige opbrengsten	147.623	147.623	-
Totaal opbrengsten	**147.623**	**147.623**	**-**
Kostenstijging	51.632	27.423	-24.209
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente	5.211	4.163	-1.048
Eindwaarde (na winstneming)	**668.459**	**687.934**	**19.475**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	**629.904**	**661.220**	**31.316**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2026 en MJP 2025

- Per saldo zijn er geen grote verschillen onstaan ten opzichte van het vorige MJP.

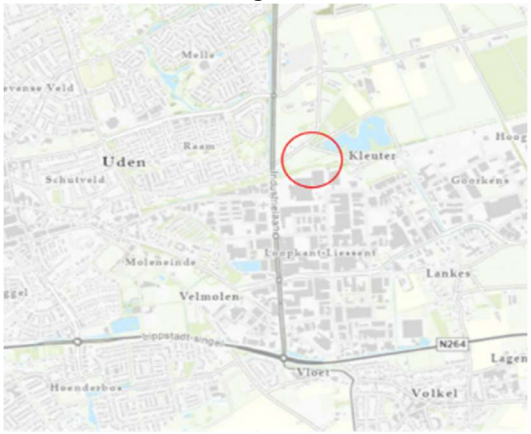
4. Grondexploitaties in voorbereiding

Naast de vastgestelde grondexploitaties wordt er jaarlijks gewerkt aan nieuwe gebiedsontwikkelingen. De voorbereidingskosten die worden gemaakt kunnen nog niet worden toegerekend aan de grondexploitatie. Voorbeelden van dergelijke voorbereidingskosten zijn o.a. bestemmingsplankosten, apparaatskosten en onderzoekskosten. Wanneer de gemeente deze kosten wil toerekenen aan de grondexploitatie, dan zijn dit kosten van onderzoeken en ontwikkelingskosten. Deze kosten kunnen op basis van artikel 34 sub b BBV worden geactiveerd als immateriële vaste activa. Aan het activeren van deze kosten verbindt het BBV een aantal voorwaarden:

- de voorbereidingskosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit (overeenkomstig stellige uitspraak D)
- de voorbereidingskosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt. Wanneer er geen grondexploitatie wordt geopend dan moeten de oudste kosten worden afgeboekt.

Voor het volgende project stellen wij de raad voor om kosten voor de voorbereiding en onderzoek te activeren. Het gaat om de Vluchtoordweg in Uden. Dit project is in voorbereiding en de raad heeft in 2024 een beperkt budget beschikbaar gesteld. In de volgende paragraaf is het plan globaal toegelicht.

4.1 Vluchtoordweg Uden





Toelichting project
Tussen de Industrielaan, Vluchtoordweg en Kleuterweg ligt een kavel in eigendom van de gemeente Maashorst met een gedeeltelijke bedrijfsbestemming en een gedeeltelijke groenbestemming. In totaal is de kavel ca. 6,5 hectare groot (waarvan de bedrijfsbestemming ca. 2,5 hectare beslaat). De bedrijfsbestemming is op deze locatie gelegd omdat hier een uitbreiding van het zuidelijk gelegen bedrijf was voorzien. Een eerdere verkoop is niet doorgegaan, waarna de afgelopen jaren diverse initiatieven voor de invulling van de locatie zijn langsgekomen. De gemeente is een principe verkoop overeengekomen met ViaSana. De gemeente is voornemens de locatie te verkopen en de zorgfunctie mogelijk te maken die past beide nieuwe uitgangspunten. Met de verkoop van het te bebouwen deel (circa 2,1 ha) aan één partij lijkt het mogelijk tot een haalbaar project te komen. De verkoop is via een openbare procedure gebeuren. De procedure om te komen tot de nieuwe bestemming zal de komende jaren worden opgepakt.

Gevraagd besluit raad
Vooruitlopend op het openen van een grondexploitatie voor deze locatie stellen wij de raad voor om in te stemmen met het activeren van een extra voorbereidingskediet van € 200.000. Om de haalbaarheid beter in beeld te brengen en het perceel te verkopen is het nodig om onderzoeken uit te voeren en ambtelijke apparaatskosten te maken.

In 2024 was voor dit project een voorbereidingskrediet van €200.000 beschikbaar gesteld, door de omvang en complexiteit van dit project worden er kosten gemaakt en is het krediet volledig besteed. Met Viasana is een intentieovereenkomst in 2025 gesloten. Een belangrijke voorwaarde is het verkrijgen (reserveren) van een stroomaansluiting, de voorbereidingskosten voor Enexis worden geschat op ca €100.000. Daarnaast zullen voor de netcongestie ook nog enkele kosten gemaakt worden. De gemeente moet deze kosten voorfinancieren om de verkoop mogelijk te maken. Mocht de verkoop onverhoopt niet doorgaan is de stroomaansluiting verbonden aan de kavel waardoor de investering niet verloren gaat.

Globale planning
Hieronder is een globale planning van het project opgenomen. De planning is nog zeer afhankelijk van het verloop van de planologische procedure, eventuele technische belemmeringen en gezien de fase van het project onzeker.

Globale planning	
Vaststellen grondexploitatie	Q4 2029
Vaststellen planologische maatregel na KRO	Q4 2033
Start bouwrijp maken	Q3 2034
Start woonrijp maken	Q2 2035
Einde project	Q4 2036