



## Technische vragen mbt raadsvoorstel Grondbedrijfrapportage 2026

### De Burgt fase 2 – financiële consequenties van tracékeuze

1. Kan worden toegelicht hoe het verlies van € 3,5 miljoen in De Burgt fase 2 precies verband houdt met het door DOP en CDA voorgestelde alternatieve tracé (Oost-Westverbinding Bovenstehuis en Driedaagse)? **Combinatie van diverse factoren (minder uitgeefbare grond, woonzorgvisie en kostenverhaal).**
2. Wat betekent deze keuze financieel voor onze inwoners, aangezien de misgelopen baten ten laste komen van de exploitatie 2025 en daarmee het resultaat van de algemene dienst? **Het jaarrekeningresultaat 2025 zal met €3.500.000 negatief worden beïnvloed**
3. Kan het college inzicht geven op welke wijze dit gat wordt gedekt binnen de begroting/jaarrekening ?  
**Zie vraag 2**
4. Wat zou het jaarrekeningresultaat zijn zonder het verlies van 3,5 miljoen euro? **€3.500.000 positiever.**

### Burgt fase 2: uitgeefbare m<sup>2</sup> woningen

5. Hoeveel m<sup>2</sup> minder uitgeefbare grond voor woningbouw is er beschikbaar ten opzichte van de vorige grondexploitatie als gevolg van de gekozen Oost-West-tracévariant?  
**Dit is niet exact te zeggen, er is een berekening uit 2025 (excl. aftakking peelrandbreuk en oost-westverbinding) en een berekening uit 2026 waarin alle facetten meegenomen zijn (oost-west en aftakking peelrandbreuk en de eisen door de woonzorgvisie)**  
**De aantal vierkante meters in de grondexploitatie van 2025 was: 64.250 m<sup>2</sup>. In de grondexploitatie van 2026 is dit 53.863 m<sup>2</sup>**
6. Wat betekent dit verlies in m<sup>2</sup> omgerekend in het aantal woningen dat hierdoor niet meer gerealiseerd kan worden?  
**Dit is niet te zeggen. Mede door het toe passen van de woningzorgvisie zijn de kavels (categorie betaalbare woningen) kleiner geworden. Dit kan niet een op een vergeleken worden met elkaar.**
7. Hoeveel m<sup>2</sup> minder uitgeefbare woningbouwgrond is er ten opzichte van vorig grondexploitatie als gevolg van de extra arm van de Peelrandbreuk, en wat is de bijbehorende financiële consequentie?  
**Zie antwoord van vraag 5**

### Omgevingsplan De Burgt fase 2 – eigendomssituatie en tijdslijn

8. Aangezien de gemeente nog niet alle grondposities in De Burgt fase 2 in eigendom heeft: kan het omgevingsplan desondanks worden opgesteld en in procedure worden gebracht?  
**Ja, mochten we niet alle gronden in eigendom hebben, dan worden kostenverhaalsregels opgenomen in het omgevingsplan. Daarnaast hebben we een onherroepelijk omgevingsplan nodig om eventueel te kunnen onteigenen.**
9. Zo ja, welke tijdslijn hanteert het college hiervoor, mede gezien het belang om spoedig te kunnen starten met noodzakelijke infrastructuur richting het centrum (wegaanleg kan immers niet zonder vastgesteld omgevingsplan)? **De planning is om dit jaar een ontwerp-Omgevingsplan nieuwe stijl (STOP-TPOD) in procedure te brengen.**



### **Toekomstige financiële gevolgen onder het Omgevingsplan (kostenverhaal)**

10. Wat zijn de verwachte financiële gevolgen van de nieuwe verplichtingen rondom het programma kostenverhaal binnen het Omgevingsplan?  
**Gevolgen voor 2026 zijn dat de kosten voor een aantal complexen omhoog zijn gegaan.  
Programma kostenverhaal is een onderdeel van het omgevingsplan.**
11. Hoe duidt het college de genoemde bedragen in de stukken — € 124.400 (De Biezen fase 2), € 1.114.200 (De Burgt fase 2) en € 280.000 (Neerbroek Vlonder Noord) — binnen de toekomstige grondexploitatie (o.a. doorwerking naar resultaatsverwachting en risicoservering)?  
**Met het vaststellen van het programma kostenverhaal “bovenplanse activiteiten” zullen in de toekomst niet meer alle activiteiten op de grondexploitatie drukken, maar middels het kostenverhaal worden gefinancierd (deels). Er vindt dus spreiding plaats over verschillende complexen en particuliere initiatieven betalen mee aan deze activiteiten.**
12. Op welke punten gaat onze grondexploitatie systemisch anders uitzien als gevolg van deze nieuwe systematiek (o.a. toerekening, timing, risico's, kasstromen)?  
**Zie vraag 11 in de huidige grondexploitatie is dit al opgenomen voor bepaalde complexen.**

### **Voskuilen – contractuele kaders en oplevering**

**Voor onderstaande vragen verwijst ik naar de memo van 28 oktober 2025 voor verdere uitleg. Hetgeen in de memo is omschreven, is ook ten uitvoer gebracht.**

13. Op welke datum loopt het verlengde contract met Grobouw voor Voskuilen fase 3 af?  
**28 feb 2026**
14. Welke boete-afspraken gelden bij niet-tijdige (deel)oplevering?  
**Een gedeelte van de boete voor elke maand dat men later oplevert, waarbij het resterende gedeelte alsnog opgelegd wordt als er voor augustus 2026 niet volledig opgeleverd is.**
15. Zijn er al boetes opgelegd en wat is de status hiervan?  
**Ja memo is tot uitvoering gebracht.**
16. Klopt het dat het volledige plan — inclusief straten, parkeerplaatsen, groen en speeltuin — gereed moet zijn voordat oplevering conform contract kan plaatsvinden?  
**Er dient woonrijp gemaakt te worden.**

### **Status plannen bij de Raad van State – gevolgen voor grondexploitatie**

17. Wat is de actuele status van de projecten die momenteel bij de Raad van State in behandeling zijn?  
**Bedrijventerrein Lage Raam – zitting 9 maart – uitspraak uiterlijk 12 weken na zitting (6 weken met eventuele 6 weken verlenging).  
Schutboom fase 2 – zitting 13 mei**
18. Welke financiële impact heeft de (jarenlange) vertraging voor de grondexploitatie van deze plannen (o.a. rente, kostenstijgingen, fasering, verkoopmomenten)?  
**Vooralsnog beperkt.**
19. Is de einddatum 2032 voor o.a. De Lage Raam nog haalbaar, mede gezien dat in Bijlage 1, § 2.3.2, 2028 onder voorbehoud wordt genoemd? Welke mitigerende maatregelen worden overwogen?  
**Ja, afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State en de eventueel onteigeningsprocedure.**



Vorbereidingen voor onteigeningsprocedure zijn al gestart, zodat we spoedig door kunnen als we een onherroepelijk bestemmingsplan hebben.

#### **Risico's Neerbroek Vlonder Noord – boekwaarde en late uitgifte**

20. Kan het college toelichten waarom in de kanttekeningen staat dat er een hoog risico wordt verwacht bij Neerbroek Vlonder Noord, specifiek vanwege de hoge boekwaarde en de (late) uitgifte van gronden?

Er is nog weinig concreet binnen dit project, dit betekent nog veel onzekerheden en dus meer risico.

21. Wat is er concreet gaande binnen dit project dat tot deze risicobeoordeling leidt, en welke risicobeperkende maatregelen worden getroffen?

Er zijn nog o.a. geurcirkels aanwezig en de opvang voor Oekraïners zit daar nog en de toekomstige invulling is nog onbekend. Hoe meer onduidelijkheden, hoe meer risico.

#### **Algemene financiële vooruitblik en robuustheid**

22. Hoe robuust is de prognose dat in de komende tien jaar € 50,9 mln aan kosten en € 58,9 mln aan opbrengsten worden gerealiseerd, met een eindwaarde van circa € 4 mln (na rente, inflatie en opbrengstenstijging)?

Vrij robuust, alle kennis van nu is hierin meegenomen. Wordt elk jaar getoetst en indien nodig bijgesteld.

#### **Agrarische bedrijven in De Burgt fase 2 – geurcirkels en reserveringen**

23. Klopt het dat er nog twee agrarische bedrijven verplaatst moeten worden vanwege geurcirkels?  
Nee

24. Zijn voor deze verplaatsingen reeds middelen gereserveerd binnen de grondexploitatie van De Burgt fase 2

Zie vraag 23

25. Kan het college dit onderdeel uit Bijlage 1, § 3.1.6 nader toelichten, inclusief planning, risico's en financiële dekking

Er is nog wel een risicopost opgenomen voor milieuhinder, mocht uit onderzoeken blijken dit niet nodig te zijn, dan valt deze post vrij.