



# Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2024

Mei 2024

maashorst 



<b>1.</b>	<b>Grondbedrijf algemeen</b>	<b>3</b>
1.1	Inleiding .....	3
1.2	Leeswijzer .....	3
1.3	Grondbeleid .....	3
1.4	Prognoses grondexploitaties .....	4
1.5	Parameters grondexploitaties .....	5
1.6	Programma grondexploitaties .....	6
<b>2.</b>	<b>Grondbedrijf financieel</b>	<b>8</b>
2.1	Winstneming .....	8
2.2	Reserves grondbedrijf .....	9
2.3	Voorzieningen grondbedrijf .....	10
2.4	Risico's grondexploitaties .....	11
2.5	Vennootschapbelasting grondbedrijf .....	13
<b>3.</b>	<b>Toelichting grondexploitaties</b>	<b>14</b>
3.1	Werkwijze actualisatie .....	14
3.2	Complex 32: Leeuweriksweg .....	15
3.3	Complex 45: Hoevenseweg .....	16
3.4	Complex 51: Reek Zuid .....	18
3.5	Complex 52: Voederheil II .....	19
3.6	Complex 53: Repelakker .....	21
3.7	Complex 55: Kerkstraat Oost .....	22
3.8	Complex 64: Hoenderbos/Velmolen .....	23
3.9	Complex 65: de Ruiter .....	24
3.10	Complex 67: Uden-Noord 1 .....	26
3.11	Complex 68: Uden-Noord II .....	28
3.12	Complex 72: Velmolen-Oost .....	30
3.13	Complex 74: Eikenheuvel .....	31
3.14	Complex 79: Hoogveld-Zuid .....	32
<b>4.</b>	<b>Grondexploitaties in voorbereiding</b>	<b>34</b>
4.1	Dierenpark Volkel .....	35
4.2	Vluchtoordweg Uden .....	36



# 1. Grondbedrijf algemeen

## 1.1 Inleiding

Voor u ligt het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MJP) 2024. 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. Op basis van inzicht in de projecten, de financiën en de risico's is het mogelijk om efficiënte keuzes te maken voor de toekomst. Het MJP 2024 geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2024 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van het MJP 2023.

## 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' volgt 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 is een toelichting opgenomen op de Vennootschapsbelasting in relatie tot het grondbedrijf. Hoofdstuk 3 beschrijft de werkwijze rondom de actualisatie van de grondexploitaties en bevat per project een toelichting, de te verwachten resultaten en een verschillenverklaring ten opzichte van het MJP 2023. Tot slot zijn in hoofdstuk 4 twee projecten in voorbereiding opgenomen. Voor deze projecten 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 een continue verandering van omstandigheden. Het grondbeleid draagt bij aan:

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

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

- Het faciliteren en sturen van bestuurlijke en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen het rechtvaardig verdelen van kosten en opbrengsten tussen gemeente en grondeigenaren.
- Het transparant 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 afweging 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

Per 1 januari 2024 zijn er 13 actieve grondexploitaties. Eind 2023 is de grondexploitatie Akkerwinde afgesloten. In onderstaande samenvattende tabel is per grondexploitatie een aantal cijfers weergegeven:

- De boekwaarde per 1-1-2024 (het saldo van de tot nog toe gerealiseerde kosten en opbrengsten, in de tabel exclusief de correctie verliesvoorziening). Een negatieve boekwaarde 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.
- De Netto Contante Waarde (NCW) per 1-1-2024. Dit zijn alle reeds gemaakte en nog te maken kosten en opbrengsten teruggerekend naar 1-1-2024. De projecten met een negatieve NCW (in de tabel hieronder met een -teken) zijn winstgevend (want kosten minus opbrengsten). De weergegeven te verwachten resultaten zijn inclusief eventuele tussentijdse winstnemingen.

Grondexploitatie	Boekwaarde per 1-1-2024	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Netto contante waarde per 1-1-2024	Looptijd t/m
Leeuweriksweg	€ 1.074.627	€ 1.466.804	€ 3.267.794	€ -657.889	2028
Hoevensweg	€ 163.032	€ 74.211	€ 410.030	€ -166.077	2025
Reek Zuid	€ 6.446.299	€ 1.395.098	€ 2.761.596	€ 4.692.950	2027
Voederheil II	€ -263.326	€ 3.621.163	€ 4.846.451	€ -1.348.282	2028
Repelakker	€ -127.834	€ 228.530	€ 141.321	€ -39.828	2024
Kerkstraat Oost	€ 327.212	€ 1.208.904	€ 631.982	€ 869.025	2025
Hoenderbos/Velmolen	€ -1.204.477	€ 845.992	€ 46.245	€ -381.386	2026
De Ruiter	€ -2.041.753	€ 7.727.979	€ 6.138.205	€ -417.558	2027
Uden Noord I	€ 12.781.974	€ 5.626.418	€ 8.098.320	€ 9.338.150	2028
Uden Noord II	€ 3.231.236	€ 717.837	€ 1.787.125	€ 1.958.143	2028
Velmolen-Oost	€ -654.966	€ 552.443	€ 127.890	€ -225.896	2024
Eikenheuvel	€ 8.346.384	€ 17.660.378	€ 25.974.348	€ 28.782	2029
Hoogveld-Zuid	€ 10.378.205	€ 4.524.365	€ 18.214.272	€ -3.059.500	2027
<b>Totaal</b>	<b>€ 38.456.613</b>	<b>€ 45.650.122</b>	<b>€ 72.445.579</b>	<b>€ 10.590.634</b>	

Het geprognosticeerd resultaat van de grondexploitaties in rode kleur is nadelig en in zwart voordelig

#### Samenvatting verschillen MJP 2024 ten opzichte van MJP 2023

Het totaal te verwachten resultaat van de grondexploitaties is ten opzichte van 1-1-2023 met afgerond € 2,1 miljoen verslechterd. Dit is inclusief de (tussentijdse) winstnemingen. De tussentijdse winstnemingen vormen een kostenpost ten laste van het resterende resultaat van de grondexploitaties. Exclusief de tussentijdse winstnemingen (afgerond € 1,16 miljoen) bedraagt de verslechtering van het resultaat ongeveer € 0,94 miljoen. Bij een aantal grondexploitaties is de looptijd verlengd als gevolg van langere planologische procedures en contractonderhandelingen. Dit leidt onder meer tot hogere plankosten. Daarnaast zijn bij enkele projecten kostenposten toegevoegd, zoals extra kosten voor flora & fauna en bodemsanering. Deze kostenstijgingen worden gedempt door het voordeel van de gedaalde rente op de grondexploitaties (van 2,11% naar 1,76%). In hoofdstuk 3 is per project een uitgebreidere toelichting opgenomen op bovenstaande cijfers. Deze toelichting omvat onder meer per grondexploitatie een verschillenanalyse van de verwachte resultaten per 1-1-2023 en 1-1-2024.



## 1.5 Parameters grondexploitaties

De in de grondexploitaties te gebruiken parameters bepalen we zorgvuldig en hebben grote invloed op het resultaat. De te hanteren disconteringsvoet is conform de BBV regelgeving gelijk gesteld aan het meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB), te weten 2%. De rente in de grondexploitaties is momenteel gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage over het vreemd vermogen, meerjarig 1,76%. Bij het bepalen van de te hanteren parameters voor kosten- en opbrengstenstijging maken we gebruik van de Outlook grondexploitaties 2024 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Deze Outlook is gebaseerd op de jaarcijfers en prognoses van een aantal toonaangevende instanties zoals ABN AMRO, BDB, CBRE, CBS, DNB, ING, NVM en Rabobank. Met behulp van deze cijfers wordt een zo goed mogelijke inschatting gemaakt van de ontwikkeling van de parameters voor kosten en opbrengsten.

Na een periode van woningprijsdalingen van medio 2022 tot aan medio 2023 trekt de woningmarkt weer aan. Consumenten zijn gewend aan de hogere hypotheekrente. Daarnaast zijn en worden lonen gecorrigeerd voor inflatie, wat leidt tot een verhoging van de leencapaciteit. De verwachting is dat de woningprijzen de komende jaren weer gaan stijgen. Afhankelijk van het woningtype en de locatie in Nederland kan dat oplopen tot 5%. Daarmee wordt de prijsdaling op jaarbasis in 2023 welke, naar verwachting rond de 2,5% gaat uitkomen, goedge maakt. Nu de woningprijzen weer beginnen te stijgen en de rente stabiliseert, neemt het vertrouwen weer toe.

Er is een aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen, onder andere vanwege het gunstige energielabel. Het aantal verleende bouwvergunningen is echter historisch laag. De markt voor nieuwbouwwoningen is krap en dat zal met de tegenvallende productiecijfers ook op middellange termijn zo blijven. De verwachting is dat de nieuwbouwprijzen harder zullen stijgen dan de prijzen van bestaande woningen

De woningbouwkosten en de kosten voor grond, weg- en waterbouw (GWW) zijn na jaren van forse prijsstijgingen in 2023 gestabiliseerd. Op jaarbasis is nog sprake van een beperkte stijging van de materiaalprijzen. Vanaf maart zijn de prijzen van bouwmaterialen gestabiliseerd. Dit door de afnemende vraag naar bouwmaterialen als gevolg van de terugvallende bouwproductie en de lagere energieprijzen. De bouw- en GWW-sector kampen met een personeelstekort, al zal dit tekort teruglopen bij een dalende bouwproductie. De looncomponent in de bouw- en GWW-kosten is dit jaar harder gestegen dan de materiaalcomponent, de stijging zal naar verwachting aanhouden, echter vertegenwoordigt deze slechts een klein deel van de totale kosten. Voor de komende jaren wordt een beperkte stijging van de bouw- en GWW-kosten verwacht

De gerealiseerde grondprijzen zijn al langere tijd stabiel. De verwachting dat de woningprijzen en de woningbouwkosten licht zullen stijgen, leidt tot een stijging van de residuele grondwaarde.

Er heerst onzekerheid bij beleggers door de hoge rentestanden, waardoor de financieringskosten van investeringen in commercieel vastgoed fors zijn toegenomen. Door de hoge rentestand zijn de aanvangsrendementen van alle categorieën commercieel vastgoed opgelopen. Nu er een rem is op het verhogen van de officiële rentetarieven, is de verwachting dat de aanvangsrendementen zullen stabiliseren en het sentiment onder beleggers weer zal gaan verbeteren. Er is al lange tijd sprake van krapte op de arbeidsmarkt. Deze krapte, alsmede de hoge inflatie, leiden tot een stijging van de VTU- en plankosten. Gezien de grote bouwopgave in Nederland is de verwachting niet dat deze krapte op korte termijn afneemt.

Het voorgaande leidt tot de volgende in de grondexploitaties te hanteren parameters. Op projectniveau kan van deze parameters worden afgeweken als daar aanleiding voor is. In enkele projecten is daarvan sprake. Dit is bijvoorbeeld het geval als er een koopovereenkomst voor de verkoop van grond gesloten is. Er is dan doorgaans geen sprake meer van een standaard opbrengstenstijgingspercentage, maar van



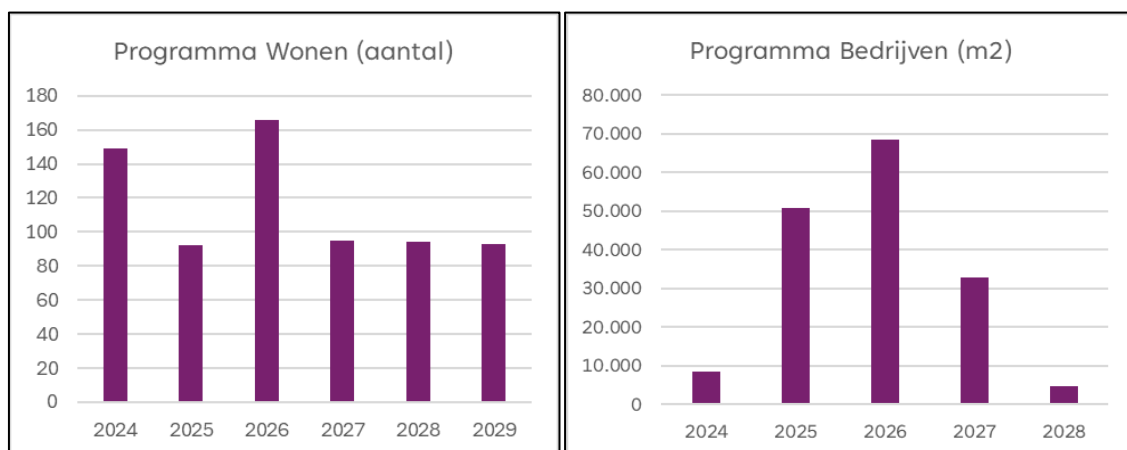
een specifieke contractuele bepaling in de overeenkomst. Ook is bij enkele projecten de opbrengstenstijging voorzichtigheidshalve op 0 gezet vanwege de langere looptijd van een project gerelateerd aan de gemaakte en nog te maken kosten en reeds gerealiseerde opbrengsten.

Parameters	2024	2025	2026	2027>
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenstijging	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenstijging plankosten	5,00%	4,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging wonen	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging bedrijven	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
Rente	1,76%	1,76%	1,76%	1,76%

## 1.6 Programma grondexploitaties

Per 1-1-2024 resteert het in de volgende tabel opgenomen uit te geven programma. Per soort (wonen, bedrijven of maatschappelijk) is weergegeven in welk jaar de uitgifte te verwachten is. Het gaat dus niet om de realisatie van bijvoorbeeld woningen, maar de verkoop van de grond om de woningen daarna te realiseren. Op basis van een gemiddelde bouwtijd is de oplevering van de woningen 1-1,5 jaar later dan de gronduitgifte. In het project Reek-Zuid geven we een 12-tal woon/werkkavels uit. Deze zijn in de tabel opgenomen onder 'wonen'.

Programma nog te realiseren	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Wonen (aantal)	149	92	166	95	94	93	<b>689</b>
Bedrijven (m2)	8.532	50.680	68.387	32.633	4.638		<b>164.870</b>
Maatschappelijk (m2)	700						<b>700</b>



In de bovenstaande grafieken is te zien dat naar verwachting in 2026 de meeste kavels worden uitgegeven. Dat geldt zowel voor wonen als bedrijven. De woningkavels vanaf 2027 vallen, op 1 kavel na, allemaal binnen het project Eikenheuvel. De vierkante meters uitgifte bedrijventerreinen zien voor het overgrote op project Hoogveld-Zuid, gevolgd door Voederheil II. Na 2027 is de uitgifte bedrijventerrein nog minimaal.



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

<b>Wonen</b>	<b>Programma nog te realiseren (aantal)</b>						
<b>Grondexploitatie</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>Totaal</b>
Leeuweriksweg	120						120
Hoevenseweg	1						1
Reek Zuid (wonen-werken)	2	8	2	1			13
Repelakker	1						1
Kerkstraat Oost	12						12
De Ruiter	12	24	10				46
Uden Noord I	1	60	60				121
Eikenheuvel			94	94	94	93	375
<b>Totaal</b>	<b>149</b>	<b>92</b>	<b>166</b>	<b>95</b>	<b>94</b>	<b>93</b>	<b>689</b>

<b>Bedrijven</b>	<b>Programma nog te realiseren (m2)</b>					
<b>Grondexploitatie</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Totaal</b>
Reek Zuid		680	1.650			2.330
Voederheil II	8.532		13.045	6.319	4.638	32.534
Uden Noord II			3.692	3.692		7.384
Hoogveld-Zuid		50.000	50.000	22.622		122.622
<b>Totaal</b>	<b>8.532</b>	<b>50.680</b>	<b>68.387</b>	<b>32.633</b>	<b>4.638</b>	<b>164.870</b>



## 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 gerelateerd aan de grondexploitaties. Tot slot geven we globaal aan welke invloed de Vennootschapsbelasting op de grondexploitaties heeft.

### 2.1 Winstneming

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Volgens het realisatiebeginsel dient de winst ook tussentijds te 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:  $\% \text{ gerealiseerde kosten} \times \% \text{ gerealiseerde opbrengsten} = \% \text{ POC}$ . Reeds genomen winsten worden hiermee verrekend.

#### Winstneming 2023

In 2023 is er een winstneming gedaan van in totaal afgerond € 1,16 miljoen. Voor het grootste gedeelte betreft dit een tussentijdse winstneming op basis van de POC. Deze is in 2023 vooral gerealiseerd door de grondverkoop in de projecten De Ruiter en Hoenderbos-Velmolen. In de eind 2023 afgesloten grondexploitatie Akkerwinde is € 28.619 winst genomen.

#### Prognose winstneming

In onderstaande tabel zijn per project de prognoses van de winstnemingen weergegeven tot en met 2028. Er resteert in de lopende projecten nog een winstneming van afgerond 6,6 miljoen euro. Ongeveer 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 2024-2028						
Project	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Leeuweriksweg	€ 507.054	€ 123.815	€ 12.443	€ 17.823	€ 15.190	€ 676.325
Hoevenseweg	€ 139.843	€ 30.482				€ 170.325
Reek Zuid						€ -
Voederheil II	€ 311.869	€ 228.101	€ 491.337	€ 214.707	€ 186.574	€ 1.432.588
Repelakker	€ 43.052					€ 43.052
Kerkstraat Oost						€ -
Hoenderbos/Velmolen	€ 168.471	€ 115.646	€ 112.595			€ 396.712
De Ruiter	€ 186.921	€ 121.371	€ 127.081			€ 435.373
Uden Noord I						€ -
Uden Noord II						€ -
Velmolen-Oost	€ 230.414					€ 230.414
Eikenheuvel						€ -
Hoogveld-Zuid		€ 1.192.587	€ 1.367.306	€ 655.941		€ 3.215.834
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.587.624</b>	<b>€ 1.812.002</b>	<b>€ 2.110.762</b>	<b>€ 888.471</b>	<b>€ 201.764</b>	<b>€ 6.600.623</b>





## 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	1-1-2023	1-1-2024
Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)	€ 6.237.910	€ 9.320.058
Reserve Bovenwijkse Infrastructuur	€ 132.871	€ 168.078
Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	€ 5.669.899	€ 6.816.059
Voorziening gerealiseerde complexen	€ 347.023,52	€ 424.966,52
Voorziening exploitatienadelen	€ 16.116.752	€ 16.887.050
Voorziening herwaardering	€ 1.656.744	€ 1.677.536

### *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 risicoinventarisatie.
- 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. Periodiek 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 onder meer uit afdrachten aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen en de stortingen in de Voorziening exploitatienadelen.

### *Reserve Bovenwijkse Infrastructuur*

Deze reserve is inmiddels vervangen door de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Op het moment dat aan de lopende verplichtingen (laatste project) 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 is ingesteld met als doel realisering van bovenwijkse/gebiedsoverstijgende infrastructuurle voorzieningen. Deze reserve wordt gevoed met een storting van (maximaal) € 14,90 per m<sup>2</sup> verkochte grond dan wel te realiseren m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo). Ook bij particuliere initiatieven (kostenverhaal) is deze bijdrage van toepassing. De besteding uit deze reserve heeft enige vertraging opgelopen in de fusieperiode van de gemeente. We verwachten dat in 2024 een groot deel van de projecten wordt voortgezet waarmee deze reserve kan worden verlaagd. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de nota kostenverhaal vervallen. Dat betekent dat er geen nieuwe stortingen en afdrachten meer plaatsvinden voor nieuwe projecten (ingediend na 1 januari jl.) en voor de lopende grondexploitaties. Dit geldt zowel voor gemeentelijke projecten als particuliere initiatieven.



In de onderstaande tabel is een meerjarige doorkijk gegeven van de stand van de reserves. De stand van de ABR loopt na 2028 terug vooral omdat er dan geen winstnemingen meer 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 na 2024 niet meer aangevuld met stortingen vanuit de grondexploitaties of nieuwe particuliere initiatieven.

Prognose reserves grondbedrijf meerjarig							
	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030
Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf	9.320.058	10.012.441	10.143.042	10.607.016	9.882.013	8.650.032	8.249.396
Reserve Bovenwijkse Infrastructuur	168.078	-0	-0	-0	-0	-0	-0
Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	6.816.060	6.057.245	5.231.271	4.161.208	3.993.568	4.057.568	4.106.568
<b>Totaal</b>	<b>16.304.196</b>	<b>16.069.686</b>	<b>15.374.313</b>	<b>14.768.224</b>	<b>13.875.581</b>	<b>12.707.600</b>	<b>12.355.964</b>

### 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. De voorziening is per saldo met afgerond € 770.000 toegenomen naar aanleiding van de actualisaties van de grondexploitaties voor het MJP 2024.

Grondexploitatie	Verliesvoorziening per 1-1-2024
Reek Zuid	€ 4.692.950
Kerkstraat Oost	€ 869.025
Uden Noord I	€ 9.338.150
Uden Noord II	€ 1.958.143
Eikenheuvel	€ 28.782
<b>Totaal</b>	<b>€ 16.887.050</b>

De in bovenstaande tabel opgenomen bedragen komen overeen met de negatieve netto contante waarden van de betreffende projecten per 1-1-2024 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. Zoals te zien loopt de voorziening na 2029 vrijwel 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 grondbedrijf meerjarig							
	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030
Voorziening Herwaardering	1.677.536	1.677.536	1.656.745	1.656.745	1.656.745	1.656.745	1.656.745
Voorziening Gerealiseerde Complexen	424.967	424.967	347.024	347.024	347.024	347.024	347.024
Voorziening Exploitatienadelen	16.887.050	17.224.791	17.569.287	16.998.456	17.338.425	12.503.798	32.414
<b>Totaal</b>	<b>18.989.553</b>	<b>19.327.294</b>	<b>19.573.055</b>	<b>19.002.224</b>	<b>19.342.193</b>	<b>14.507.566</b>	<b>2.036.182</b>

## 2.4 Risico's grondexploitaties

Het voeren van actief grondbeleid middels grondexploitaties brengt diverse risico's met zich mee. Er zijn (aanzienlijke) investeringen gemoeid bij de productie van bouwrijpe gronden. Risico's die zich voordoen hebben effect op onder meer de aandachtsgebieden fasering, programmering, fiscaliteit, verwervingen, 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 risicomangement 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 (%)	2	4
Uitgiftevertraging (jaar)	2	4
Rentestijging (%)	1	2
Kostenstijging (%)	2	6



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 grondexploitatie zijn de grondexploitatie risico'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 risicomangement. Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse en het daaruit voortvloeiende benodigde weerstandsvermogen is er ruim voldoende weerstandscapaciteit beschikbaar binnen de gemeente Maashorst.

In onderstaande tabel is per project opgenomen wat de benodigde risicoreserve is.

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 winstgevendende projecten wordt eerst de winst van het project ingezet voordat we een risicobedrag opnemen in de totaal benodigde risicoreserve. Voor de projecten Eikenheuvel 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.

Grondexploitatie	NCW	Totaal basis	Totaal worstcase	Benodigd weerstandsvermogen t.b.v. Marktrisico's	Projectspecifieke risico's	Totaal risico's per project	Inzet winst projecten	Benodigde risicoreserve
Herontw. Leeuweriksweg	-657.889	-171.143	-342.760	128.476	100.000	228.476	657.889	
Hoevenseweg	-166.077	-7.335	-15.293	5.657		5.657	166.077	
Reek Zuid	4.692.950	-301.080	-628.873	232.488	30.000	262.488		262.488
Voederheil II	-1.348.282	-333.737	-763.766	274.376		274.376	1.348.282	
Repelakker	-39.828	-3.950	-9.661	3.403		3.403	39.828	
Kerkstraat-Oost	869.025	-38.101	-97.355	33.864	55.000	88.864		88.864
Hoenderbos/Velmolen	-381.386	-324	-21.059	5.346		5.346	381.386	
De Ruiter	-417.558	-445.771	-914.572	340.086	675.000	1.015.086	417.558	597.527
Uden Noord I Park Maashorst	9.338.150	-1.074.493	-2.242.877	829.342	125.000	954.342		954.342
Uden Noord II	1.958.143	-202.398	-432.206	158.651		158.651		158.651
Velmolen Oost	-225.896	-4.025	-12.836	4.215		4.215	225.896	
Eikenheuvel	28.782	-2.073.227	-5.700.737	1.943.491		1.943.491		1.943.491
Hoogveld-Zuid	-3.059.500	-1.124.185	-2.081.452	801.409	523.500	1.324.909	3.059.500	
<b>Totaal</b>	<b>10.590.632</b>			<b>4.760.803</b>	<b>1.508.500</b>	<b>6.269.303</b>		<b>4.005.364</b>



## 2.5 Vennootschapsbelasting 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 2022. Hieruit volgt dat de grondexploitaties voor de Vpb tot en met aangiftejaar 2022 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 2022 en gebaseerd op de grondexploitatieopzetten uit het MJP 2023. 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:

- grondverkoop worden uitgesteld
- grondverkoop 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 Vennootschapsbelasting grondbedrijf 2022-2028							
Resultatenrekening fiscaal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Omzet	6.366.472	14.805.822	21.053.168	18.602.757	13.215.892	10.351.940	6.866.222
Winst	-2.276.637	-2.254.240	-321.287	5.178.406	4.034.791	2.416.543	807.041
Vpb (o.b.v. werkelijke tarieven)	0	0	0	1.322.429	1.027.376	609.868	194.617
Gemiddeld (exclusief evt. verrekening verlies)	0	0	0	788.572	788.572	788.572	788.572

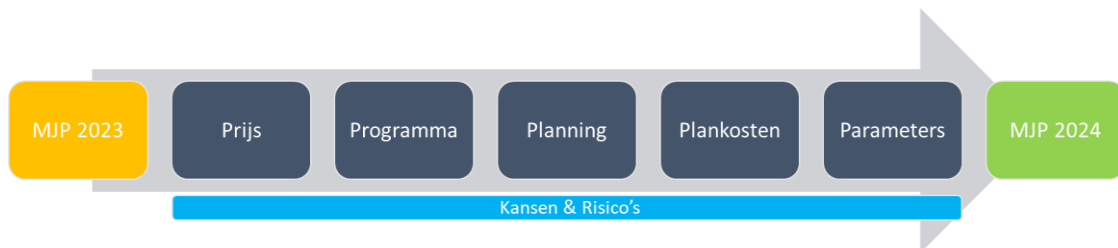
In de prognose van het verloop van de ABR hebben wij rekening gehouden met een gemiddelde Vpb-druk vanaf 2025 van afgerond € 789.000 per jaar. Hierin is voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden met eventuele nog resterende verliesverrekening van voorgaande jaren. Zodra de aangifte 2023 is gedaan vindt er een bijstelling plaats van deze prognose.



### 3. Toelichting grondexploitaties

#### 3.1 Werkwijze actualisatie

Er heeft voor alle grondexploitaties een volledige actualisatie plaatsgevonden. 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 2024 zoals door de raad afgelopen februari 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 Eikenheuvel 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 2023 met gemiddeld 6% 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 2024 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 2023 en MJP 2024 cijfermatig weergegeven. Er is een verklaring opgenomen van de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van vorig jaar.



### 3.2 Complex 32: Leeuweriksweg



Abbeelding 1: Plangebied Grondexploitatie Leeuweriksweg.

#### 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 2024)
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 Leeuweriksweg 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 Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat geopend. In februari 2023 is de koop- realisatieovereenkomst met de ontwikkelende partijen getekend. Levering van de gronden staat gepland eind 2024. In 2025 starten de bouwwerkzaamheden. Het openbaar gebied wordt na voltooiing door de ontwikkelaar overgedragen aan de gemeente.

Ten tijde van het opstellen van het MJP is het bestemmingsplan in routing ter besluitvorming. De vaststelling van het bestemmingsplan is eerder gegagendeerd voor de raadsvergadering van 28 september 2023. Het voorstel is destijds voorafgaand aan behandeling door de commissie REF van de agenda gehaald, omdat er nieuwe informatie bekend werd over een reeds bekende bodemverontreiniging. Inmiddels is bekend hoe er veilig en verantwoord om kan worden gegaan met de verontreiniging, waardoor het bestemmingsplan verder de procedure in kan.

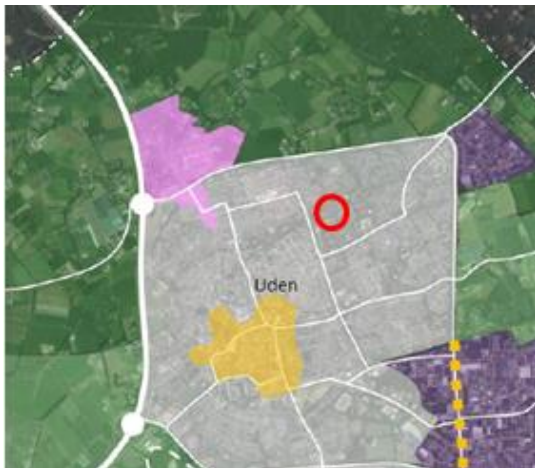
## Vergelijk MJP 2024 met MJP 2023

32 Leeuweriksweg	MJP 2023	MJP 2024	Vershil
<b>Verwacht eindjaar</b>	<b>2026</b>	<b>2028</b>	<b>2</b>
Verwerving, sanering en sloop	919.257	1.174.257	255.000
Bouw- en woonrijpmaken	210.000	140.716	-69.284
Plankosten	1.020.002	1.138.888	118.886
Diversen	50.000	50.000	-
<b>Totaal kosten</b>	<b>2.199.259</b>	<b>2.503.861</b>	<b>304.602</b>
Grondopbrengsten	3.276.000	3.219.580	-56.420
Overige opbrengsten	1.900	58.320	56.420
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>3.277.900</b>	<b>3.277.900</b>	<b>-</b>
Kostenstijging	102.009	56.558	-45.451
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente	17.387	-8.883	-26.270
<b>Eindwaarde (na winstneming)</b>	<b>959.244</b>	<b>726.363</b>	<b>-232.881</b>
<b>Netto contante waarde na winstneming per 1-1-23/24</b>	<b>886.193</b>	<b>657.889</b>	<b>-228.304</b>

### Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2024 en MJP 2023

- De post sanering is hoger vanwege het opnemen van de kosten voor de bodemsanering. Daarnaast is de post sanering hoger, omdat we een budget vanuit bouw- en woonrijpmaken hebben overgeheveld naar sanering (stond onterecht op bouw- en woonrijpmaken).
- De plankosten vallen hoger uit door de extra onderzoeken van de bodem en het grondwater en de daardoor ontstane uitloop van de projectplanning.

## 3.3 Complex 45: Hoeveneseweg



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: Hoeveneseweg



Luchtfoto plangebied, nog helemaal uit te geven

### Plan op hoofdlijnen

Plan:	Inbreidingslocatie woningbouw (1 woning en extra tuinmeters)
Totale oppervlakte:	ca. 2.763 m <sup>2</sup>
Uitgeefbaar:	ca. 1.600 m <sup>2</sup>
Nog te verkopen:	ca. 1.600 m <sup>2</sup>





### Toelichting plan

Het onbebouwde perceel naast Hoevenseweg 5a van circa 1.600m<sup>2</sup> is bestemd voor de bouw van één vrijstaande woning. Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk. Met een aantal bewoners aan de Klantstraat is overeengekomen dat zij een stuk grond konden kopen als toevoeging op hun tuin. In 2021 zijn al deze stroken verkocht. Het college heeft besloten het kavel per opbod te verkopen. De kavel is bouwrijp gemaakt. De voorbereidingen op de verkoop per opbod worden getroffen zodat verkoop op korte termijn in 2024 kan plaatsvinden.

### Vergelijk MJP 2024 met MJP 2023

<b>45 Hoevenseweg</b>	<b>MJP 2023</b>	<b>MJP 2024</b>	<b>Vershil</b>
<b>Verwacht eindjaar</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>1</b>
Verwerving, sanering en sloop	5.032	5.032	-
Bouw- en woonrijpmaken	78.271	80.671	2.400
Plankosten	168.757	169.448	691
Diversen (o.a. gerealiseerde winstneming)	20.007	19.422	-585
<b>Totaal kosten</b>	<b>272.068</b>	<b>274.574</b>	<b>2.506</b>
Grondopbrengsten	453.772	453.772	-
Overige opbrengsten	1.764	1.764	-
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>455.536</b>	<b>455.536</b>	<b>-</b>
Kostenstijging	3.338	2.604	-734
Opbrengstenstijging	-	3.034	3.034
Rente	5.815	8.605	2.790
<b>Eindwaarde (na winstneming)</b>	<b>174.316</b>	<b>172.787</b>	<b>-1.528</b>
<b>Netto contante waarde na winstneming per 1-1-23/24</b>	<b>167.547</b>	<b>166.077</b>	<b>-1.469</b>

### Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2024 en MJP 2023

Er zijn geen grote verschillen ten opzichte van het MJP 2023 ontstaan.

### 3.4 Complex 51: Reek Zuid



#### Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie gecombineerd bedrijven en woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 4,77 ha
Uitgeefbaar:	ca. 2,23 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 0,98 ha
Nog te verkopen	ca. 1,25 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 per 13 juli 2023 vastgesteld door de gemeente Maashorst.

#### Vergelijk MJP 2024 met MJP 2023

51 Reek Zuid	MJP 2023	MJP 2024	Vershil
<b>Verwacht eindjaar</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>1</b>
Verwerving, sanering en sloop	5.396.551	5.396.551	-
Bouw- en woonrijpmaken	1.201.514	1.193.648	-7.866
Plankosten	1.347.659	1.393.633	45.973
Diversen	16.398	16.398	-
<b>Totaal kosten</b>	<b>7.962.122</b>	<b>8.000.230</b>	<b>38.107</b>
Grondopbrengsten	5.345.191	5.143.453	-201.738
Overige opbrengsten	549.626	549.626	-0
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>5.894.817</b>	<b>5.693.079</b>	<b>-201.738</b>
Kostenstijging	64.493	51.955	-12.539
Opbrengstenstijging	-7.119	55.846	62.965
Rente	2.742.420	2.776.541	34.121
<b>Eindwaarde (na winstneming)</b>	<b>-4.881.338</b>	<b>-5.079.800</b>	<b>-198.462</b>
<b>Netto contante waarde na winstneming per 1-1-23/24</b>	<b>-4.509.602</b>	<b>-4.692.950</b>	<b>-183.349</b>

#### Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2024 en MJP 2023

- Er heeft een bijstelling van de plankosten plaatsgevonden.
- Door een nieuwe verkaveling komt het aantal uitgeefbare vierkante meters iets lager uit dan in het MJP 2023 met een lagere grondopbrengst tot gevolg.

### 3.5 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. 5,1 ha
Nog te verkopen	ca. 4,9 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.

Naast het hier realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg zijn we voornemens om aan de westkant (rondom de beoogde ontsluitingsweg) en aan de zuidkant van het bestaande bedrijventerrein enkele bedrijfskavels te realiseren als afronding van het bedrijventerrein. Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de geldende bestemmingsplannen. Daarom moeten we tot een nieuw bestemmingsplan komen. In 2023 is er vooral gewerkt aan een stedenbouwkundige visie, een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Op het moment van opstellen van dit MJP was er nog geen besluitvorming over het nieuwe bestemmingsplan. Daarom hebben we de (beperkte) wijziging van het programma (het aantal uit te geven vierkante meters uit te geven bedrijfskavel wijzigt als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan) nog niet financieel vertaald in deze grondexploitatie. Dit vindt plaats zodra de raad heeft besloten over de planologische procedure.



### Vergelijk MJP 2024 met MJP 2023

52 Voederheil II	MJP 2023	MJP 2024	Vershil
<b>Verwacht eindjaar</b>	<b>2028</b>	<b>2028</b>	<b>0</b>
Verwerving, sanering en sloop	4.167.367	4.082.079	-85.288
Bouw- en woonrijpmaken	3.477.453	3.622.751	145.298
Plankosten	1.889.823	2.029.772	139.948
Diversen (incl. gerealiseerde winstneming)	1.150.198	1.437.560	287.362
<b>Totaal kosten</b>	<b>10.684.842</b>	<b>11.172.162</b>	<b>487.320</b>
Grondopbrengsten	14.112.165	14.112.165	-
Overige opbrengsten	196.310	143.204	-53.106
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>14.308.475</b>	<b>14.255.369</b>	<b>-53.106</b>
Kostenstijging	343.912	175.388	-168.524
Opbrengstenstijging	129.933	-	-129.933
Rente	1.390.294	1.419.206	28.912
<b>Eindwaarde (na winstneming)</b>	<b>2.019.360</b>	<b>1.488.613</b>	<b>-530.747</b>
<b>Netto contante waarde na winstneming per 1-1-23/24</b>	<b>1.793.134</b>	<b>1.348.282</b>	<b>-444.851</b>

#### Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2024 en MJP 2023

- Er heeft een indexering van de kosten voor bouw- en woonrijpmaken plaatsgevonden. Deze indexering wordt gecompenseerd door minder kostenstijging (de index 2023 was eerst onderdeel van de kostenstijging en nu opgenomen in het budget).
- Er is een nieuwe raming voor plankosten opgesteld die hoger is dan in het MJP 2023. Dit komt vooral door het intensieve planologische traject inclusief alle bijbehorende onderzoeken en de beoordelingen daarvan.
- Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd op basis van de voorgestelde planvorming (uitbreiding bedrijventerrein aan de westzijde). Het in deze analyse opgenomen mogelijke bedrag aan planschade is opgenomen in de grondexploitatie.

### 3.6 Complex 53: Repelakker



#### Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 11 ha
Uitgeefbaar:	ca. 6,5 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 6,5 ha
Nog te verkopen	Alle gronden zijn uitgegeven.

#### Toelichting

Deze gebiedsontwikkeling is volledig uitverkocht. In 2024 zullen de werkzaamheden worden uitgevoerd om het plangebied woonrijp op te leveren.

#### Vergelijk MJP 2024 met MJP 2023

53 Repelakker	MJP 2023	MJP 2024	Vershil
<b>Verwacht eindjaar</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>0</b>
Verwerving, sanering en sloop	4.932.588	4.932.588	-
Bouw- en woonrijpmaken	3.580.349	3.580.350	1
Plankosten	1.401.569	1.393.941	-7.628
Diversen (incl. gerealiseerde winstneming)	1.496.374	1.527.240	30.866
<b>Totaal kosten</b>	<b>11.410.880</b>	<b>11.434.119</b>	<b>23.239</b>
Grondopbrengsten	13.028.532	13.028.532	-
Overige opbrengsten	135.727	135.727	-
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>13.164.259</b>	<b>13.164.259</b>	<b>-</b>
Kostenstijging	13.944	3.733	-10.211
Opbrengstenstijging	-	1.031	1.031
Rente	1.685.057	1.686.813	1.756
<b>Eindwaarde (na winstneming)</b>	<b>54.378</b>	<b>40.625</b>	<b>-13.753</b>
<b>Netto contante waarde na winstneming per 1-1-23/24</b>	<b>52.266</b>	<b>39.828</b>	<b>-12.438</b>

#### Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2024 en MJP 2023

Er zijn geen grote verschillen ten opzichte van het MJP 2023 ontstaan.

### 3.7 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 4.000m <sup>2</sup> voor gemeente
Gerealiseerde verkoop	ca. 0,2 ha
Nog te verkopen	ca. 0,2 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 patio-woningen.

#### Vergelijk MJP 2024 met MJP 2023

55 Kerkstraat Oost	MJP 2023	MJP 2024	Vershil
<b>Verwacht eindjaar</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>
Verwerving, sanering en sloop	323.928	325.052	1.124
Bouw- en woonrijpmaken	1.354.935	1.408.020	53.085
Plankosten	466.766	505.575	38.809
Diversen	-	-	-
<b>Totaal kosten</b>	<b>2.145.629</b>	<b>2.238.647</b>	<b>93.018</b>
Grondopbrengsten	1.245.500	1.225.435	-20.065
Overige opbrengsten	164.200	164.600	400
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>1.409.700</b>	<b>1.390.035</b>	<b>-19.665</b>
Kostenstijging	93.163	35.064	-58.099
Opbrengstenstijging	-6.506	4.687	11.193
Rente	36.887	25.144	-11.743
<b>Eindwaarde (na winstneming)</b>	<b>-872.486</b>	<b>-904.133</b>	<b>-31.647</b>
<b>Netto contante waarde na winstneming per 1-1-23/24</b>	<b>-822.163</b>	<b>-869.025</b>	<b>-46.862</b>

#### Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2024 en MJP 2023

- Per saldo ontstaat het grootste verschil door het ophogen van het budget voor plankosten.

### 3.8 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, te bouwen door BPD. De laatste gronden zijn geleverd eind 2023.

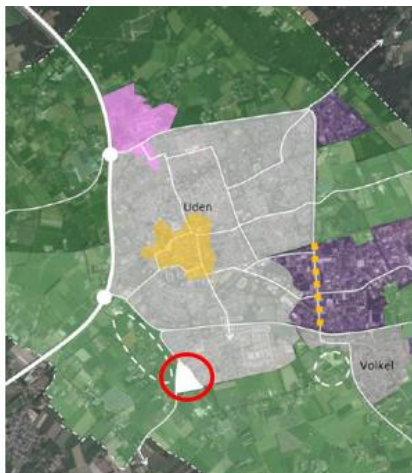
#### Vergelijk MJP 2024 met MJP 2023

64 Hoenderbos Velmolen	MJP 2023	MJP 2024	Vershil
<b>Verwacht eindjaar</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>1</b>
Verwerving, sanering en sloop	9.510.049	9.480.049	-30.000
Bouw- en woonrijpmaken	21.589.354	21.589.354	-
Plankosten	7.606.649	7.625.522	18.873
Diversen (incl. gerealiseerde winstneming)	19.472.168	20.366.752	894.584
<b>Totaal kosten</b>	<b>58.178.219</b>	<b>59.061.676</b>	<b>883.457</b>
Grondopbrengsten	58.207.698	58.207.671	-27
Overige opbrengsten	514.862	520.551	5.689
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>58.722.560</b>	<b>58.728.222</b>	<b>5.663</b>
Kostenstijging	45.536	30.372	-15.163
Opbrengstenstijging	-23.039	-	23.039
Rente	-734.287	-768.556	-34.269
<b>Eindwaarde (na winstneming)</b>	<b>1.210.053</b>	<b>404.730</b>	<b>-805.324</b>
<b>Netto contante waarde na winstneming per 1-1-23/24</b>	<b>1.140.260</b>	<b>381.386</b>	<b>-758.874</b>

#### Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2023 en MJP 2022

- De laatste verkoop was gepland in 2024, maar heeft eind 2023 plaatsgevonden. Daardoor is er in 2023 een winstneming gedaan van afgerond € 895.000. De winstneming is een kostenpost binnen de grondexploitatie onder 'diversen'.

### 3.9 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 betreft een ontwikkeling voor woningen in het plangebied Uden Zuid. De projectlocatie is landelijk gelegen en heeft een ruime opzet wat betreft verkaveling. In het ontwikkelgebied wordt de mogelijkheid geboden om ca. 165 woningen te ontwikkelen, waarvan 25% is bestemd voor de sociale sector. 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 bouwrijp en met de bouw van de eerste woningen is gestart. Alle gronden in deze fase zijn inmiddels verkocht. Het grootste deel is geleverd in 2023 en een restant begin 2024. Op dit moment is het bestemmingsplan voor de volgende fase in procedure. De verwachting is dat alle gronden in 2026 zijn verkocht. Er is een relatief hoog 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 2024 met MJP 2023

65 De Ruiter	MJP 2023	MJP 2024	Verschil
<b>Verwacht eindjaar</b>	<b>2027</b>	<b>2027</b>	<b>0</b>
Verwerving, sanering en sloop	6.659.775	6.659.775	-
Bouw- en woonrijpmaken	4.690.223	4.690.223	-
Plankosten	2.439.142	2.334.167	-104.975
Diversen (incl. gerealiseerde winstneming)	15.000	248.674	233.674
<b>Totaal kosten</b>	<b>13.804.140</b>	<b>13.932.839</b>	<b>128.699</b>
Grondopbrengsten	16.939.053	16.827.792	-111.261
Overige opbrengsten	65.673	85.298	19.625
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>17.004.726</b>	<b>16.913.089</b>	<b>-91.636</b>
Kostenstijging	584.111	214.994	-369.117
Opbrengstenstijging	-46.947	-	46.947
Rente	2.270.840	2.313.277	42.437
<b>Eindwaarde (na winstneming)</b>	<b>298.688</b>	<b>451.979</b>	<b>153.291</b>
<b>Netto contante waarde na winstneming per 1-1-23/24</b>	<b>270.531</b>	<b>417.558</b>	<b>147.028</b>

#### Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2024 en MJP 2023

- De plankosten zijn per saldo gedaald doordat we een afdracht aan de landschapelijke investeringsregeling geschrapt hebben. Deze vindt nu, conform de regelgeving (BBV), direct plaats vanuit de Algemene Bedrijfsreserve.
- Er is in 2023 een winstneming gedaan van afgerond € 234.000. De winstneming is een kostenpost binnen de grondexploitatie onder 'diversen'.
- De grondopbrengsten zijn afgerond met € 111.000 gedaald vanwege het doorvoeren van de grondprijzen 2024.

### 3.10 Complex 67: Uden-Noord 1



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 met uitzondering van 1 kavel waarvan de levering in 2024 is.

#### Kamer 4

De prijsvraag voor nieuwe woonvormen in Kamer 4 heeft in 2021 plaatsgevonden. Living Lab Maashorst is als winnaar geselecteerd en met die partij is het plan verder uitgewerkt. Door onder andere stijgende bouwkosten zijn er extra gesprekken over aanpassingen aan het ontwerp nodig geweest. In 2023 is geconcludeerd dat er uiteindelijk geen overeenkomst met Living Lab tot stand komt. Op dit moment wordt volop gewerkt aan het uitzetten van een nieuwe prijsvraag. Voor geheel kamer 4 wordt één planologische maatregel doorlopen.



Situatie kamer 4



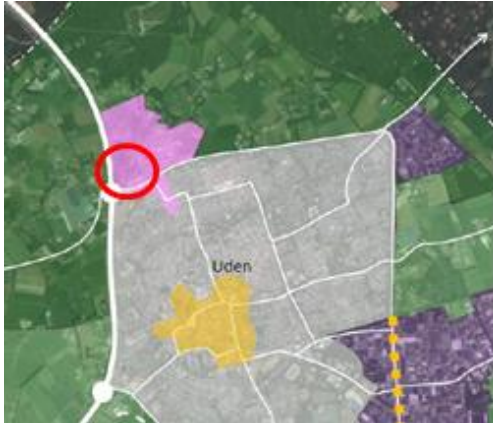
### Vergelijk MJP 2024 met MJP 2023

67 Uden Noord I Park Maashorst	MJP 2023	MJP 2024	Vershil
<b>Verwacht eindjaar</b>	<b>2025</b>	<b>2028</b>	<b>3</b>
Verwerving, sanering en sloop	26.318.331	26.320.921	2.590
Bouw- en woonrijpmaken	7.631.419	7.809.065	177.646
Plankosten	7.125.647	7.525.921	400.274
Diversen	189.095	189.095	-
<b>Totaal kosten</b>	<b>41.264.493</b>	<b>41.845.002</b>	<b>580.509</b>
Grondopbrengsten	37.984.287	38.154.792	170.505
Overige opbrengsten	1.661.953	1.664.049	2.096
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>39.646.240</b>	<b>39.818.841</b>	<b>172.601</b>
Kostenstijging	121.469	247.771	126.302
Opbrengstenstijging	-76.566	-	76.566
Rente	7.619.333	8.036.140	416.807
<b>Eindwaarde (na winstneming)</b>	<b>-9.435.621</b>	<b>-10.310.072</b>	<b>-874.451</b>
<b>Netto contante waarde na winstneming per 1-1-23/24</b>	<b>-8.891.396</b>	<b>-9.338.150</b>	<b>-446.754</b>

#### Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2024 en MJP 2023

- De plankosten zijn op basis van een nieuw oggesteld raming fors naar boven bijgesteld. Dit vooral vanwege het opnieuw moeten doorlopen van de prijsvraag voor kamer 4.
- Het verlengen van de doorlooptijd van de grondexploitatie tot en met 2028 leidt tot meer rentelasten. Gezien de hoge boekwaarde van het project gaat het om een nadeel ten opzichte van het MJP 2023 van afgerond € 417.000.

### 3.11 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

#### 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 (in het gebied van het Bestemmingsplan omgeving Nistelrodeseweg), kan worden gerealiseerd.

Er zijn nog 2 percelen beschikbaar: naast het Foodcourt ca 1.300 m<sup>2</sup> en bij de rotonde ca 6.000 m<sup>2</sup>. Voor een gewenste invulling van het aan het Foodcourt grenzende perceel is nog geen keuze gemaakt. Eind 2023 werd duidelijk dat de overeenkomst die gesloten is voor het perceel op de hoek rotonde/Nistelrodeseweg geen doorgang meer vindt. Daardoor komt dit perceel opnieuw in de verkoop. Dit heeft een uitloop van het project tot gevolg en leidt tot hogere plankosten.

### Vergelijk MJP 2024 met MJP 2023

68 Uden Noord II	MJP 2023	MJP 2024	Vershil
<b>Verwacht eindjaar</b>	<b>2025</b>	<b>2028</b>	<b>3</b>
Verwerving, sanering en sloop	4.506.101	4.506.101	-
Bouw- en woonrijpmaken	791.055	803.715	12.660
Plankosten	1.612.931	1.724.926	111.995
Diversen	67.136	66.836	-300
<b>Totaal kosten</b>	<b>6.977.223</b>	<b>7.101.578</b>	<b>124.355</b>
Grondopbrengsten	6.786.282	6.786.282	-
Overige opbrengsten	42.333	42.333	-
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>6.828.615</b>	<b>6.828.615</b>	<b>-</b>
Kostenstijging	16.817	28.760	11.943
Opbrengstenstijging	-17.347	61.125	78.472
Rente	1.778.892	1.921.350	142.458
<b>Eindwaarde (na winstneming)</b>	<b>-1.961.665</b>	<b>-2.161.948</b>	<b>-200.284</b>
<b>Netto contante waarde na winstneming per 1-1-23/24</b>	<b>-1.848.520</b>	<b>-1.958.143</b>	<b>-109.623</b>

#### Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2024 en MJP 2023

- De post plankosten is verhoogd door de uitloop van het project.
- Door de uitloop van het project stijgen de rentelasten op de grondexploitatie.

### 3.12 Complex 72: Velmolen-Oost



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: Velmolen-Oost



Luchtfoto plangebied, het blauwe deel is nog uit te geven

#### Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 45 hectare
Uitgeefbaar:	ca. 19 hectare
Gerealiseerde verkoop	ca. 18,5 hectare
Nog te leveren	ca. 664 m <sup>2</sup>

#### Toelichting plan

Ten zuiden van de Lippstadtsingel, ligt deze uitbreidingslocatie Velmolen Oost. Alles ten behoeve van woningbouw is uitgegeven. Naast woningbouw is het SpeelLeercentrum De Wijde Wereld in deze wijk gerealiseerd. Een plek waar een basisschool, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf en sporthal in één complex gebouwd zijn in een groene omgeving. Nabij De Wijde Wereld is nog een laatste perceel met een maatschappelijke functie beschikbaar, door het Didam-arrest is de verkoop vertrapd.

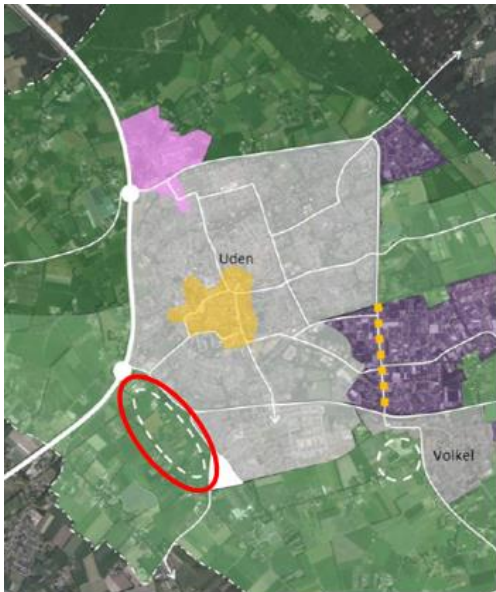
#### Vergelijk MJP 2024 met MJP 2023

72 Velmolen Oost	MJP 2023	MJP 2024	Vershil
<b>Verwacht eindjaar</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>1</b>
Verwerving, sanering en sloop	17.822.180	17.822.180	-
Bouw- en woonrijpmaken	10.067.806	10.157.943	90.137
Plankosten	5.662.068	5.718.486	56.418
Diversen (incl. gerealiseerde winstneming)	14.853.521	14.724.872	-128.649
<b>Totaal kosten</b>	<b>48.405.575</b>	<b>48.423.481</b>	<b>17.906</b>
Grondopbrengsten	47.694.040	47.694.040	-
Overige opbrengsten	4.491.081	4.489.974	-1.106
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>52.185.121</b>	<b>52.184.014</b>	<b>-1.106</b>
Kostenstijging	15.048	8.443	-6.605
Opbrengstenstijging	-	863	863
Rente	3.531.887	3.522.539	-9.347
<b>Eindwaarde (na winstneming)</b>	<b>232.611</b>	<b>230.414</b>	<b>-15.089</b>
<b>Netto contante waarde na winstneming per 1-1-23/24</b>	<b>228.050</b>	<b>225.896</b>	<b>-2.154</b>

#### Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2024 en MJP 2023

- Door de uitloop van het project met 1 jaar is er een correctie op de winstneming geweest. Zodra het laatste perceel verkocht is volgt opnieuw de winstneming. De winstneming is een kostenpost binnen de grondexploitatie onder 'diversen'.

### 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. 14 ha (gemeentelijk deel)
Uitgeefbaar:	ca. 5,4 ha (gemeentelijk deel)
Gerealiseerde verkoop	Nog geen gronden uitgegeven
Nog te verkopen	Alle gronden nog te verkopen

#### Toelichting plan

Eikenheuvel is het gebied ten westen van Uden-Zuid, tussen de Ruitersweg, Karrevracht, Lippstadtsingel, Munterweg en Eikenheuvelweg. De gemeente wenst een integrale ontwikkeling van het totale gebied Eikenheuvel. De grond is deels eigendom van de gemeente en deels van marktpartijen.

Bij het samenstellen van de grex MJP2023 was nog er nog geen besluitvorming van de raad over een nieuwe opzet van de grondexploitatie met een ander programma (meer woningen). De onderhandelingen hierover met marktpartijen om te komen tot een intentieovereenkomst zijn gaande. Als uitgangspunt is genomen dat de gemeente de opbrengsten deels krijgt uit opbrengst grondverkopen en deels uit aan de marktpartijen in rekening te brengen exploitatiebijdragen. Dit is in lijn met de opzet van de grondexploitatie zoals opgesteld door bureau Stadkwadraat en zoals afgelopen twee jaar het uitgangspunt is geweest voor deze grondexploitatie. Bij deze herziening voor het MJP 2024 zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als die van het MJP2023. De gebiedsvisie heeft in 2023 verder vorm gekregen. In 2024 volgt de uitwerking gebiedsvisie tot stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan, dit in atelierversband samen met de marktpartijen. Regelmatig zal terugkoppeling van de resultaten, voortgang en besluitvorming naar College en Raad plaatsvinden. Voorbereiding en doorlopen ruimtelijke procedures worden opgestart parallel aan de stedenbouwkundige uitwerking. Nadat de nieuwe planopzet door de raad is goedgekeurd passen we de uitgangspunten in bij de herziening van de grondexploitatie.



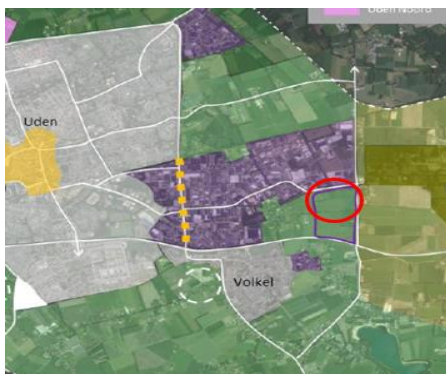
## Vergelijk MJP 2024 met MJP 2023

74 Elkenheuvel	MJP 2023	MJP 2024	Vershil
<b>Verwacht eindjaar</b>	<b>2029</b>	<b>2029</b>	<b>0</b>
Verwerving, sanering en sloop	3.143.731	3.143.731	-
Bouw- en woonrijpmaken	13.434.171	13.434.170	-1
Plankosten	4.091.025	3.909.025	-182.000
Diversen	155.470	155.470	-
<b>Totaal kosten</b>	<b>20.824.396</b>	<b>20.642.395</b>	<b>-182.001</b>
Grondopbrengsten	19.287.599	19.287.599	-
Overige opbrengsten	6.668.609	6.686.158	17.549
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>25.956.208</b>	<b>25.973.757</b>	<b>17.549</b>
Kostenstijging	1.240.638	1.225.566	-15.072
Opbrengstenstijging	2.023.438	1.292.081	-731.357
Rente	5.877.859	5.430.290	-447.570
<b>Eindwaarde (na winstneming)</b>	<b>36.752</b>	<b>-32.414</b>	<b>-69.166</b>
<b>Netto contante waarde na winstneming per 1-1-23/24</b>	<b>31.995</b>	<b>-28.782</b>	<b>-60.777</b>

### Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2024 en MJP 2023

- De plankosten zijn gedaald doordat we een opdracht aan de landschapelijke investeringsregeling geschrappt hebben. Deze vindt nu, conform de regelgeving (BBV), direct plaats vanuit de Algemene Bedrijfsreserve.
- De opbrengstenstijging tot einde plan van ruim € 730.000 is er voorzichtigheidshalve uitgehaald. Dit vanwege de lange totale doorlooptijd van het project, de reeds gemaakte kosten in het project (boekwaarde) en de hoogte van de nog te realiseren opbrengsten (alle opbrengsten moeten nog gerealiseerd worden in het project).
- De gedaalde rente (van 2,11% naar 1,76%) levert een voordeel van afgerond € 448.000 op voor deze grondexploitatie. Dit komt door de relatief hoge boekwaarde die op het project rust in combinatie met de opbrengsten die we pas vanaf 2026 ontvangen.

## 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

Ten zuiden van de grotendeels afgeronde bedrijventerreinen Hoogveld en Goorkens geven wij een nieuw terrein voor bedrijfskavels uit. Het plangebied is gelegen tussen de Kromstraat en de Venstraat en meet circa 17 hectare. Hiervan wordt circa 12 hectare uitgeefbaar als bedrijfskavels. De proefverkaveling van Hoogveld-Zuid bevat zowel kleine kavels (1.000 tot 2.000 m<sup>2</sup>) als middelgrote kavels (5.000 tot 8.000 m<sup>2</sup>). Aan de zuidoostzijde wordt één kavel van ruim 50.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd. De bouwhoogte wordt naar verwachting vastgesteld op maximaal ca. 10 à 11 meter met een maximale milieucategorie van 4.2.

De voorbereidingen voor het bestemmingsplan zijn in volle gang. De onderzoeken zijn uitgevoerd. Uit de resultaten van de onderzoeken is gebleken dat er oplossingen gevonden moeten worden voor Stikstof en Flora & Fauna, dat kost meer tijd dan gehoopt. We zijn daarbij mede afhankelijk van ODBN. De voorbereidende werkzaamheden gericht op het bouwrijp maken, zijn gestart. Het bestemmingsplan is eind 2023 in procedure gegaan. In de grondexploitatie is de aannahme gedaan dat in 2025 de eerste gronden worden uitgegeven. De verwachting is dat de uitgifte in 3 jaar plaatsvindt.

### Vergelijk MJP 2024 met MJP 2023

<b>79 Hoogveld-Zuid</b>	<b>MJP 2023</b>	<b>MJP 2024</b>	<b>Vershil</b>
<b>Verwacht eindjaar</b>	<b>2027</b>	<b>2027</b>	<b>0</b>
Verwerving, sanering en sloop	6.559.724	6.559.724	-
Bouw- en woonrijpmaken	2.273.132	2.566.874	293.742
Plankosten	1.817.963	1.960.036	142.073
Diversen	207.381	207.381	-
<b>Totaal kosten</b>	<b>10.858.200</b>	<b>11.294.015</b>	<b>435.815</b>
Grondopbrengsten	17.657.568	18.214.272	556.704
Overige opbrengsten	218.049	218.049	-
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>17.875.617</b>	<b>18.432.321</b>	<b>556.704</b>
Kostenstijging	317.015	197.389	-119.626
Opbrengstenstijging	424.963	-	-424.963
Rente	3.756.949	3.629.215	-127.734
<b>Eindwaarde (na winstneming)</b>	<b>3.368.415</b>	<b>3.311.701</b>	<b>-56.714</b>
<b>Netto contante waarde na winstneming per 1-1-23/24</b>	<b>3.050.877</b>	<b>3.059.500</b>	<b>8.623</b>

### Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2024 en MJP 2023

- Er zijn enkele posten bouw- en woonrijpmaken toegevoegd die bij de vorige herziening onterecht zijn geschrapt.
- De stijging van de grondopbrengsten komt door het doorvoeren van de grondprijzen 2024.
- De opbrengstenstijging tot einde plan van ruim € 400.000 is er voorzichtigheidshalve uitgehaald. Dit vanwege de lange totale doorlooptijd van het project, de reeds gemaakte kosten in het project (boekwaarde) en de hoogte van de nog te realiseren opbrengsten (alle opbrengsten moeten nog gerealiseerd worden in het project).



## 4. Grondexploitaties in voorbereiding

Naast de actieve grondexploitaties zijn wij bezig met de voorbereiding van projecten waarvoor nog geen grondexploitatie is geopend. De voorbereidingskosten die we gaan maken kunnen daarom 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 onderzoek en ontwikkeling van een bepaald actief. 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 naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat of moet een voorziening worden getroffen
- plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

Voor twee projecten stellen wij de raad voor om kosten voor voorbereiding en onderzoek te activeren. Het gaat om Dierenpark in Volkel en Vluchtoordweg in Uden. Beide projecten zijn in voorbereiding en de raad heeft nog geen grondexploitatie vastgesteld. In de paragrafen 4.1 en 4.2 zijn de plannen op hoofdlijn toegelicht.

## 4.1 Dierenpark Volkel



Situering plangebied



Bron: ontwerp Lenz architecten

### Toelichting project

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 behoefte aan woonruimte is groot in Volkel zowel voor jongeren als voor ouderen en ook de Dorpsraad heeft zich uitgesproken over de noodzaak van de bouw van nieuwe woningen. 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 Suzizende Vleugels' zal naar een nieuwe locatie worden gezocht. De ontwikkeling is op basis van het bestemmingsplan 'Volkel 2012' niet rechtstreeks toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

### Gevraagd besluit raad

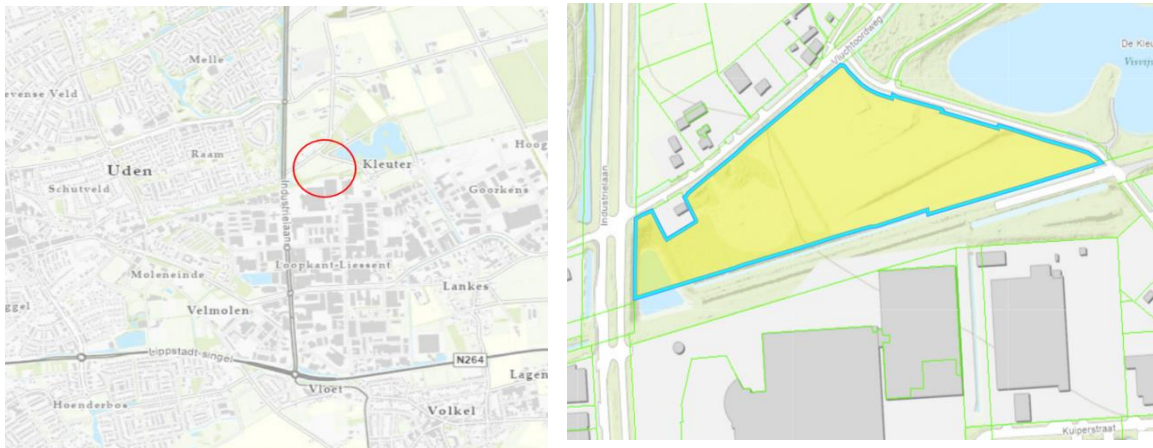
Vooruitlopend op het openen van een grondexploitatie voor deze locatie stellen wij de raad voor om in te stemmen met het activeren van voorbereidingskosten tot een maximum van € 100.000. Om de voortgang in het project te waarborgen en de contractvorming met Area af te ronden zijn er kosten voor voorbereiding en onderzoek.

### 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 planologische maatregel	Q4 2024
Start bouwrijp maken	Q2 2025
Start woonrijp maken	Q1 2027
Einde project	Q3 2027

## 4.2 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 verkoop door de gemeente is niet doorgegaan, waarna de afgelopen jaren diverse initiatieven voor de invulling van de locatie zijn langsgekomen.

Sinds enige tijd bekijken we opnieuw de mogelijkheden de locatie in te zetten als bedrijfslocatie. Daarom hebben we nieuwe uitgangspunten bepaald voor de invulling van de locatie. De gemeente is voornemens om de locatie te verkopen om een functie mogelijk te maken die past binnen de 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 zal via een openbare procedure gebeuren. De gemeente wijzigt vervolgens de bestemming o.b.v. de nieuwe uitgangspunten en maakt het terrein bouw- en woonrijp (exclusief woonrijp maken uitgeefbaar deel).

### 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 voorbereidingskosten tot een maximum 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.

### 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	Q1 2025
Vaststellen planologische maatregel	Q3 2025
Start bouwrijp maken	Q2 2026
Start woonrijp maken	Q2 2027
Einde project	Q3 2027