# Technische vraag

Artikel 4.2 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Zaaknummer: 39856-2026

Technische vraag aan team: Economie en gebiedsontwikkeling

**Onderwerp: Raadsvoorstel MJP grondbedrijf**

Ik zie dat er een zeer groot negatief saldo verwacht wordt (NCW na winstneming) van bijna 9 miljoen euro (bijlage 1 pagina 22/23). Dat heeft natuurlijk een groot effect op de benodigde risicoreserve en daarmee op middelen die niet kunnen afvloeien naar de vrije algemene reserve.

Vragen:

1. Hoe komt het/ wat zijn de redenen dat dit NCW bedrag zo hoog is? Is dat omdat de grondverwervingen om dit gebied te ontwikkelen zo hoog waren? Komt dat door de voorgestelde woningbouwprogrammering in het gebied? Andere redenen wellicht?
2. Qua grondverwervingen, wat is de rol van de gemeente in het plangebied Uden Noord I en hoe zit het met de specifieke grondpositie van de gemeente in Kamer 4 van Park Maashorst? heeft de gemeente gronden in eigen bezit waardoor er makkelijk zelf geprogrammeerd kan worden, of is het met name een faciliterende rol omdat er al bindende afspraken met projectontwikkelaars liggen in het gebied?
3. Zo ja als er veel grond in eigen bezit is van de gemeente, hoeveel speelruimte is er nog in het plangebied om met scenario's te werken en deze aan de raad voor te leggen bij het raadsvoorstel waarin de zeer negatieve NCW wat minder negatief gemaakt kan worden. Bv. Door een (mogelijke) aanpassing van het gepland aantal woningen om voor hogere grondopbrengsten te zorgen.

**Ondertekening:**

| | | |
|---|---|---|
| Datum indiening | : | 10-6-2026 |
| Fractie | : | GroenLinks-PvdA-D66-PRO |
| Naam indiener | : | Tom Bartels |
| Einddatum | : | 18 juni 2026 |
| iBabs ID nr. | : | 273 |

# Antwoord op technische vraag

Artikel 4.2 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

| Technische vraag aan team: Economie en gebiedsontwikkeling |
| --- |
| Datum: 18-6-2026 |

1. Hoe komt het/ wat zijn de redenen dat dit NCW bedrag zo hoog is? Is dat omdat de grondverwervingen om dit gebied te ontwikkelen zo hoog waren? Komt dat door de voorgestelde woningbouwprogrammering in het gebied? Andere redenen wellicht?

Antwoord: Nee dit komt niet door grondverwervingen, maar hoofdzakelijk door de ontwikkeling van het ziekenhuis en omdat dit een grote gebiedsontwikkeling betreft met een lange looptijd heeft dat effect op de rentekosten. Deze gebiedsontwikkeling kent 5 ontwikkelgebieden, het ziekenhuis en drie “kamers” zijn inmiddels afgerond. De laatste kamer heeft de projectnaam Park Maashorst.

2. Qua grondverwervingen, wat is de rol van de gemeente in het plangebied Uden Noord I en hoe zit het met de specifieke grondpositie van de gemeente in Kamer 4 van Park Maashorst? heeft de gemeente gronden in eigen bezit waardoor er makkelijk zelf geprogrammeerd kan worden, of is het met name een faciliterende rol omdat er al bindende afspraken met projectontwikkelaars liggen in het gebied?

Antwoord: De gemeente heeft het volledig eigendomsrecht van de grond in kamer 4, Met dien verstande dat we al jaren bezig zijn met de ontwikkeling van het gebied, daar een concept bestemmingsplan voor hebben klaarliggen. Vooruitlopend op de vaststelling is een onderdeel van het bouwprogramma in een tender uitgezet en verkocht onder voorbehoud. Voor het Sociale huurprogramma heeft de gemeente de grond aan de woningbouwcoöperatie verkocht. Voor de ontwikkeling van de bijzondere nieuwe woonvorm (wens Raad) is een intentieovereenkomst gesloten. Met deze drie verkopen is deze deelfase nagenoeg uitverkocht. De resterende grondposities zijn als openbare ruimte ingericht.
Voor het gedeelte “makkelijk zelf programmeren” kunnen we aangeven dat “makkelijk” niet de juist interpretatie is. Iedere ontwikkeling heeft gebiedseigen beperkingen, waar we integraal de door de raad meegegeven kaders en landelijke richtlijnen op projecteren.

3. Zo ja als er veel grond in eigen bezit is van de gemeente, hoeveel speelruimte is er nog in het plangebied om met scenario’s te werken en deze aan de raad voor te leggen bij het raadsvoorstel waarin de zeer negatieve NCW wat minder negatief gemaakt kan worden? Bv. Door een (mogelijke) aanpassing van het gepland aantal woningen om voor hogere grondopbrengsten te zorgen.

Antwoord: De vraag is gericht om deze grex financieel te optimaliseren, maar een negatieve grex wil niet zeggen dat het slecht voor de gemeente is. Winstgevende grexen moeten

winstbelasting betalen (VPB, hoofdstuk 2.5 MJP2026). Zo wordt het verlies gecompenseerd met winstgevende complexen.