Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2025

Mei 2025

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 5
1.6 Programma grondexploitaties 5
2. Grondbedrijf financieel 7
2.1 Winstneming 7
2.2 Reserves grondbedrijf 8
2.3 Voorzieningen grondbedrijf 9
2.4 Risico's grondexploitaties 10
2.5 Vennootschapbelasting grondbedrijf 12
3. Toelichting grondexploitaties 13
3.1 Werkwijze actualisatie 13
3.2 Complex 32: Leeuwerikseweg 14
3.3 Complex 40: Dierenpark Volkel 15
3.4 Complex 45: Hoevenseweg 16
3.5 Complex 51: Reek Zuid 18
3.6 Complex 52: Voederheil II 19
3.7 Complex 53: Repelakker 21
3.8 Complex 55: Kerkstraat Oost 22
3.9 Complex 64: Hoenderbos/Velmolen 23
3.10 Complex 65: de Ruiter 24
3.11 Complex 67: Uden-Noord 1 25
3.12 Complex 68: Uden-Noord II 27
3.13 Complex 74: Eikenheuvel 28
3.14 Complex 79: Hoogveld-Zuid 30
4. Grondexploitaties in voorbereiding 31
4.1 Gemeentewerf Schaijk 32

1. Grondbedrijf algemeen

1.1 Inleiding

Voor u ligt het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MJP) 2025. 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 2025 geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2025 waarbij de resultaten worden vergeleken met die van het MJP 2024.

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 de actualisatie van de grondexploitaties en geeft per project een toelichting, de te verwachten resultaten en een verschillenverklaring ten opzichte van het MJP 2024. 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 2025 zijn er 13 actieve grondexploitaties. Eind 2024 is de grondexploitatie Velmolen-Oost afgesloten. In december 2024 is de grondexploitatie Dierenparkje Volkel geopend. In onderstaande tabel laten we per grondexploitatie een aantal cijfers zien:

- De balanswaarde per 1-1-2025 (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 1-1-2025. Dit zijn alle gemaakte en nog te maken kosten en opbrengsten teruggerekend naar 1-1-2025. 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 te verwachten resultaten zijn weergegeven voor (tussentijdse) winstneming.

Grondexploitatie	Balanswaarde per 31-12-2024	Geraamde nog te realiseren kosten	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd resultaat (eindwaarde)	Geraamd resultaat (contante waarde)		Looptijd t/m
De Ruiter	3.105	4.963.785	6.102.005	-2.166.838	-2.080.393	V	2028
Hoenderbos/Velmolen	-760.198	513.589	11.420	-16.175.200	-16.165.181	V	2026
Uden-Noord 1	4.428.374	5.326.894	8.619.673	10.136.649	9.001.054	N	2030
Eikenheuvel	8.990.943	17.913.365	26.901.656	23.661	21.010	N	2030
Uden-Noord 2	1.362.089	568.528	1.726.000	2.170.563	1.965.946	N	2029
Hoogveld Zuid	10.792.944	4.082.795	20.445.257	-5.569.518	-5.248.281	V	2027
Hoevenseweg	189.294	75.081	503.234	-238.860	-229.585	V	2026
Leeuwerikswег	1.252.005	1.137.255	3.234.080	-844.820	-780.483	V	2028
Reek-Zuid	1.233.196	2.227.195	3.008.288	5.936.654	5.484.551	N	2028
Bedrijventerrein Voederheil	-64.280	3.755.084	5.633.054	-3.182.776	-2.999.682	V	2029
Repelakker II	-66.045	10.251	187.380	-1.623.081	-1.618.313	V	2025
Dierenparkje Volkel	131.876	397.450	546.087	-16.761	-15.485	V	2028
Kerkstraat Oost	-450.222	1.137.161	646.162	1.050.124	1.009.346	N	2026
Totaal	**27.043.081**	**42.108.433**	**77.564.296**	**-10.500.203**	**-11.655.496**		

Het geprognosticeerd 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 door de stijging van de grondprijzen en een daling van de rente (van 1,76% naar 0,9%). 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 1-1-2024 en 1-1-2025.

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 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 2025 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.

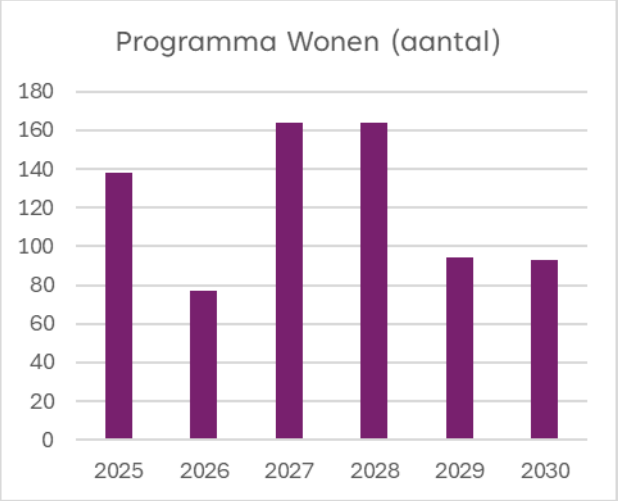
Het voorgaande leidt tot de volgende in de grondexploitaties te gebruiken parameters. Op projectniveau kan van deze parameters worden afgeweken als daar reden voor is. In sommige projecten is dat het geval. Bijvoorbeeld als er een koopovereenkomst voor de verkoop van grond gesloten is. Er is dan meestal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

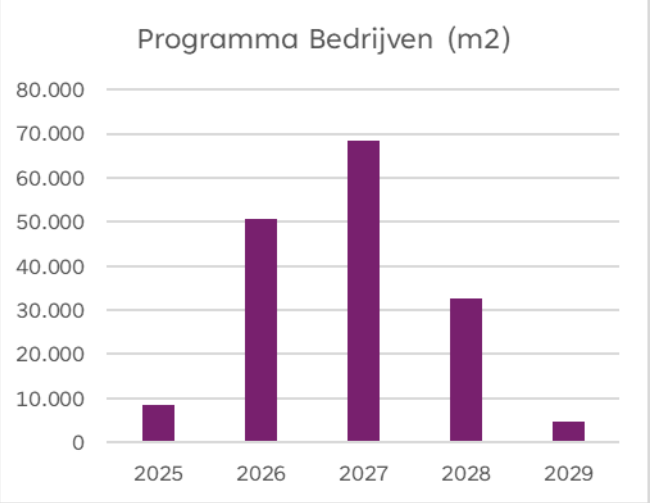
Parameters grondexploitaties MJP 2025	2025	2026	2027	2028 >
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente boekwaarde (bij winst en verlies)	0,90%	0,90%	0,90%	0,90%
Kostenstijging				
- GWW	4,50%	3,50%	3,50%	2,00%
- Plankosten	5,50%	3,50%	3,50%	2,00%
Opbrengstenstijging				
- Woningbouw vrije sector	9,50%	6,50%	6,50%	2,00%
- Woningbouw betaalbare koop	3,50%	3,00%	3,00%	2,00%
- Woningbouw middenhuur en sociale huur	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
- Bedrijventerreinen	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%

1.6 Programma grondexploitaties

Per 1-1-2025 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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Wonen (aantal)	138	77	164	164	94	93	**730**
Bedrijven (m2)	9.217	83.067	57.942	10.011	4.638		**164.875**





In de bovenstaande grafieken is te zien dat naar verwachting in 2027 en 2028 de meeste kavels voor wonen worden uitgegeven. Voor bedrijven is dat 2027. 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	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Totaal**
Leeuwerikseweg	120						120
Hoevenseweg	1						1
Reek Zuid (wonen-werken)	4	7	3				14
Repelakker	1						1
Kerkstraat Oost	12						12
De Ruiter		10	7	10			27
Uden Noord I		60	60	60			180
Eikenheuvel			94	94	94	93	375
Totaal	**138**	**77**	**164**	**164**	**94**	**93**	**730**

Bedrijven	Programma nog te realiseren (m2)					
Grondexploitatie	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**Totaal**
Reek Zuid	685	1.650				2.335
Voederheil II	8.532	1.417	11.628	6.319	4.638	32.534
Uden Noord II			3.692	3.692		7.384
Hoogveld-Zuid		80.000	42.622			122.622
Totaal	**9.217**	**83.067**	**57.942**	**10.011**	**4.638**	**164.875**

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 2024

In 2024 is er een winstneming gedaan van in totaal afgerond € 1,46 miljoen. Deze is in 2024 vooral gerealiseerd door de grondverkopen in het project De Ruiter. In de eind 2024 afgesloten grondexploitatie Velmolen-Oost is € 477.990 winst genomen.

Prognose winstneming

In onderstaande tabel zijn per project de prognoses van de winstnemingen weergegeven tot en met 2029. Er volgt in de lopende projecten nog een winstneming van afgerond 9,3 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 2025-2029						
Project	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**Totaal**
Leeuwerikseweg						€ -
Dierenparkje Volkel			€ 7.371	€ 4.144	€ 5.258	€ 16.773
Hoevenseweg	€ 197.561	€ 39.523				€ 237.084
Reek Zuid						€ -
Voederheil II	€ 499.855	€ 300.319	€ 579.767	€ 349.339	€ 173.022	€ 1.902.302
Repelakker	€ 243.222					€ 243.222
Kerkstraat Oost						€ -
Hoenderbos/Velmolen	€ 129.176	€ 127.844				€ 257.020
De Ruiter	€ 167.667	€ 506.142	€ 434.776	€ 8.944		€ 1.117.529
Uden Noord I						€ -
Uden Noord II						€ -
Eikenheuvel						€ -
Hoogveld-Zuid	€ 45.958	€ 3.407.081	€ 2.085.371			€ 5.538.410
Totaal	**€ 1.283.439**	**€ 4.380.909**	**€ 3.107.285**	**€ 362.427**	**€ 178.280**	**€ 9.312.340**

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	1-1-2024	1-1-2025
Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)	9.320.058	10.260.306
Reserve Bovenwijkse Infrastructuur	168.078	135.068
Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	6.816.060	3.795.329
Voorziening gerealiseerde complexen	424.967	428.131
Voorziening exploitatienadelen	16.887.050	17.481.907
Voorziening herwaardering	1.677.536	1.580.346

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. 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

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 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 vervallen. Dat betekent dat er geen nieuwe stortingen en afdrachten meer gebeuren voor nieuwe projecten (ingediend na 1 januari 2024). Dit geldt zowel voor gemeentelijke projecten als particuliere initiatieven. Bij de tweede bestuursrapportage 2024 is er een bedrag van € 2.900.000 overgeheveld van de reserve bovenwijkse voorzieningen naar het parkeerfonds.

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 minder winstnemingen worden toegevoegd aan de reserve (zie ook hiervoor bij de toelichting op de winsttneming 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 grondbedrijf meerjarig							
	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031
Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf	10.260.306	10.111.953	12.888.867	14.367.402	13.193.255	12.671.954	12.011.027
Reserve Bovenwijkse Infrastructuur	135.068	-	-	-	-	-	-
Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	3.795.329	2.528.806	913.797	848.157	727.157	786.157	845.157
TOTAAL.	**14.190.703**	**12.640.759**	**13.802.664**	**15.215.559**	**13.920.412**	**13.458.111**	**12.856.184**

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 € 595.000 gestegen naar aanleiding van de actualisaties van de in het bovenstaande overzicht vermelde grondexploitaties.

Grondexploitatie	Verliesvoorziening per 1-1-2025
Reek Zuid	€ 5.484.551
Kerkstraat Oost	€ 1.009.346
Uden Noord I	€ 9.001.054
Uden Noord II	€ 1.965.946
Eikenheuvel	€ 21.010
Totaal	**€ 17.481.907**

De in bovenstaande tabel opgenomen bedragen komen overeen met de negatieve netto contante waarden van de betreffende projecten per 1-1-2025 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 2030 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							
	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031
Voorziening Herwaardering	1.580.346	1.580.346	1.580.346	1.580.346	1.580.346	1.580.346	1.580.346
Voorziening Kosten Gerealiseerde Complexen	428.131	428.131	428.131	428.131	428.131	428.131	428.131
Voorziening Exploitatienadelen	17.481.907	17.831.545	17.138.052	17.480.813	11.893.775	9.961.088	-
TOTAAL	**19.490.384**	**19.840.022**	**19.146.529**	**19.489.290**	**13.902.252**	**11.969.565**	**2.008.477**

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 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.

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 winstgevende 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 weerstands-vermogen t.b.v. Marktrisico's	Project-specifieke risico's	Totaal risico's per project	Inzet winst projecten	Benodigde risicobuffer
Herontw. Leeuwerikseweg	-780.483	-67.168	-166.516	58.421	100.000	158.421	780.483	
Dierenpark Volkel	-15.485	-28.255	-62.765	22.755	25.000	47.755	15.485	32.270
Hoevenseweg	-229.585	1.073	7.859	-2.233			229.585	
Reek Zuid	5.484.551	-416.483	-643.696	265.045	76.128	341.173		341.173
Voederheil II	-1.759.157	-241.576	-600.908	210.621	58.400	269.021	1.759.157	
Repelakker	-238.407	19.212	20.167	-9.845			238.407	
Kerkstraat-Oost	1.009.346	23.909	11.231	-8.785	55.000	55.000		55.000
Hoenderbos/Velmolen	-248.011	5.037	-4.350	-172			248.011	
De Ruiter	-1.048.671	-292.042	-609.143	225.296	851.829	1.077.125	1.048.671	28.454
Uden Noord I Park Maashorst	9.001.054	-1.864.319	-3.461.973	1.331.573	604.500	1.936.073		1.936.073
Uden Noord II	1.965.946	-300.424	-480.393	195.204	170.060	365.264		365.264
Eikenheuvel	21.010	-2.514.845	-5.512.997	2.006.961		2.006.961	-21.010	2.027.971
Hoogveld-Zuid	-5.248.281	-732.145	-1.382.944	528.772	624.000	1.152.772	5.248.281	
Totaal	**7.913.828**			**4.823.615**	**2.564.917**	**7.409.566**		**4.786.205**

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 2023. Hieruit volgt dat de grondexploitaties voor de Vpb tot en met aangiftejaar 2023 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 2023 en gebaseerd op de grondexploitatieopzetten uit het MJP 2024. 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

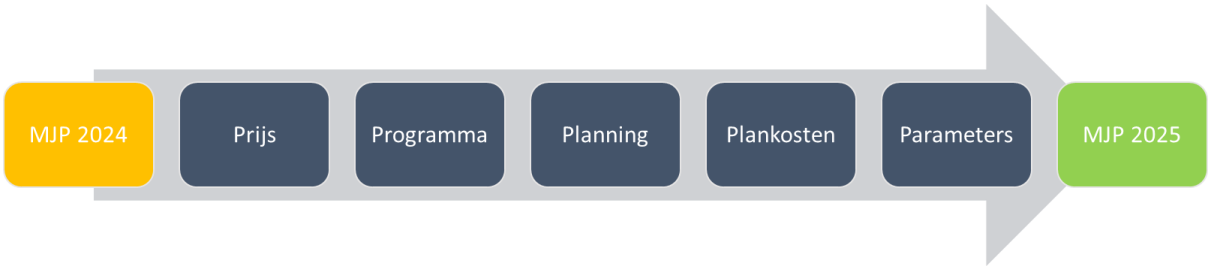
Prognose Vennootschapsbelasting grondbedrijf 2023-2028						
Resultatenrekening fiscaal	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Omzet	14.404.367	8.214.320	20.890.268	23.373.535	11.532.353	6.866.222
Winst	-700.481	-1.697.872	3.308.422	4.472.410	2.176.402	829.657
Vpb (o.b.v. werkelijke tarieven)	**0**	**0**	**839.973**	**1.140.282**	**547.912**	**200.452**
Gemiddeld (exclusief evt. verrekening verlies)	**0**	**0**	**682.154**	**682.154**	**682.154**	**682.154**

In de prognose van het verloop van de ABR hebben wij rekening gehouden met een gemiddelde Vpb-druk vanaf 2025 van afgerond € 682.000 per jaar. Hierin is voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden met eventuele nog resterende verliesverrekening van voorgaande jaren. Zodra de aangifte 2024 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 2025 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 2024 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 2025 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 2024 en MJP 2025 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 2025)
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 Leeuwerikswe g 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 Leeuwerikswe g – Land van Ravensteinstraat geopend. In februari 2023 is de koop- realisatieovereenkomst met de ontwikkelende partijen getekend. Levering van de gronden staat gepland in 2025. De opstallen zijn gesloopt en het bestemmingsplan is inmiddels inherroepelijk. Het openbaar gebied wordt na voltooiing door de ontwikkelaar overgedragen aan de gemeente.

Vergelijk MJP 2025 met MJP 2024

32 Leeuwerikswег	MJP 2024	MJP 2025	Verschil
Verwacht eindjaar	**2028**	**2028**	**0**
Verwerving, sanering en sloop	1.174.257	1.022.608	-151.650
Bouw- en woonrijpmaken	140.716	145.232	4.516
Plankosten	1.138.888	1.171.848	32.960
Diversen	50.000	50.000	-
Totaal kosten	**2.503.861**	**2.389.688**	**-114.173**
Grondopbrengsten	3.219.580	3.219.580	-
Overige opbrengsten	58.320	58.320	-
Totaal opbrengsten	**3.277.900**	**3.277.900**	**-**
Kostenstijging	56.558	41.134	-15.424
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente	-8.883	43.208	52.090
Eindwaarde (na winstneming)	**726.363**	**844.820**	**118.457**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-24/25	**657.889**	**780.483**	**122.594**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2025 en MJP 2024

- De post verwerving is lager omdat deze op basis van een onjuiste boekwaarde te hoog was ingeschat bij het vorige MJP.

3.3 Complex 40: Dierenpark Volkel



Situering plangebied



Bron: ontwerp Lenz architecten

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 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 Suizende Vleugels’ zal naar

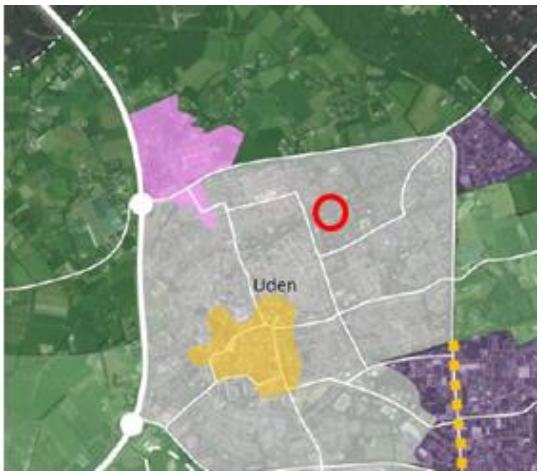
een nieuwe locatie worden gezocht. De ontwikkeling is op basis van het bestemmingsplan ‘Volkel 2012’ niet rechtstreeks toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woningen mogelijk te maken. Eind 2024 heeft de raad de grondexploitatie vastgesteld. Deze is als begrotingswijziging toegevoegd aan het MJP 2024.

Vergelijk MJP 2025 met MJP 2024

40 Dierenparkje Volkel	MJP 2024	MJP 2025	Verschil
Verwacht eindjaar	**2028**	**2028**	**0**
Verwerving, sanering en sloop	10.450	10.785	335
Bouw- en woonrijpmaken	241.278	249.023	7.746
Plankosten	219.654	234.471	14.817
Diversen	-	-	-
Totaal kosten	**471.382**	**494.279**	**22.898**
Grondopbrengsten	515.166	544.731	29.565
Overige opbrengsten	-	-	-
Totaal opbrengsten	**515.166**	**544.731**	**29.565**
Kostenstijging	33.712	35.047	1.336
Opbrengstenstijging	23.492	-	-23.492
Rente	-2.859	-1.356	1.502
Eindwaarde (na winstneming)	**36.424**	**16.761**	**-19.663**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-24/25	**32.990**	**15.485**	**-17.506**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2025 en MJP 2024
Er zijn behalve indexaties van zowel kosten als opbrengsten geen grote verschillen ten opzichte van het MJP 2024 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:	Geen verkopen meer

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. 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 bij inschrijving te verkopen. De kavel is bouwrijp gemaakt. Het perceel is begin 2025 bij inschrijving verkocht.

Vergelijk MJP 2025 met MJP 2024

45 Hoevenseweg	MJP 2024	MJP 2025	Verschil
Verwacht eindjaar	**2025**	**2026**	**1**
Verwerving, sanering en sloop	5.032	5.032	-
Bouw- en woonrijpmaken	80.671	82.032	1.361
Plankosten	169.448	191.435	21.987
Diversen (o.a. gerealiseerde winstneming)	19.422	19.422	-
Totaal kosten	**274.574**	**297.922**	**23.348**
Grondopbrengsten	453.772	550.080	96.308
Overige opbrengsten	1.764	1.764	-
Totaal opbrengsten	**455.536**	**551.844**	**96.308**
Kostenstijging	2.604	3.600	996
Opbrengstenstijging	3.034	-	-3.034
Rente	8.605	11.463	2.858
Eindwaarde (na winstneming)	**172.787**	**238.860**	**66.073**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-24/25	**166.077**	**229.585**	**63.507**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2025 en MJP 2024

- De verkoopopbrengst na verkoop bij inschrijvng is (aanzienlijk) hoger dan begroot. Dit ligt in lijn met de sterk gestegen grondprijzen.

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. 0,98 ha
Nog te verkopen	ca. 1,50 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. Afgelopen februari heeft de raad ingestemd met de aankoop van de Mgr Borretstaat 59 de bijbehorende projectwijziging. De verkoop van de woon/werkkavels is afgelopen februari gestart.

Vergelijk MJP 2025 met MJP 2024

51 Reek Zuid	MJP 2024	MJP 2025	Verschil
Verwacht eindjaar	**2027**	**2028**	**1**
Verwerving, sanering en sloop	5.396.551	6.099.956	703.405
Bouw- en woonrijpmaken	1.193.648	1.515.097	321.448
Plankosten	1.393.633	1.529.721	136.089
Diversen	16.398	16.398	-
Totaal kosten	**8.000.230**	**9.161.172**	**1.160.942**
Grondopbrengsten	5.143.453	5.648.623	505.170
Overige opbrengsten	549.626	331.501	-218.125
Totaal opbrengsten	**5.693.079**	**5.980.124**	**287.045**
Kostenstijging	51.955	92.879	40.924
Opbrengstenstijging	55.846	41.368	-14.478
Rente	2.776.541	2.704.096	-72.445
Eindwaarde (na winstneming)	**-5.079.800**	**-5.936.654**	**-856.854**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-24/25	**-4.692.950**	**-5.484.551**	**-791.601**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2025 en MJP 2024

- Er is een nieuwe raming opgesteld voor de civiele werkzaamheden die resteren in het plangebied. Deze valt op een aantal onderdelen hoger uit dan in eerste instantie geraamd.
- Door de aankoop van de Mgr Borretstraat 59 wijzigt een aantal posten aan zowel de kostenkant (verwerving en sanering) als opbrengstenkant (wijziging in gronduitgifte). Ook brengt de wijziging een stijging van de plankosten met zich mee.

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. 5,1 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 2024 is er vooral gewerkt aan een het bestemmingsplan. 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 2025 met MJP 2024

52 Voederheil II	MJP 2024	MJP 2025	Verschil
Verwacht eindjaar	**2028**	**2029**	**1**
Verwerving, sanering en sloop	4.082.079	4.082.079	-
Bouw- en woonrijpmaken	3.622.751	3.705.107	82.356
Plankosten	2.029.772	2.202.356	172.584
Diversen (incl. gerealiseerde winstneming)	1.437.560	1.437.560	-
Totaal kosten	**11.172.162**	**11.427.102**	**254.940**
Grondopbrengsten	14.112.165	14.914.090	801.925
Overige opbrengsten	143.204	141.441	-1.763
Totaal opbrengsten	**14.255.369**	**15.055.531**	**800.163**
Kostenstijging	175.388	257.917	82.529
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente	1.419.206	1.428.261	9.055
Eindwaarde (na winstneming)	**1.488.613**	**1.942.251**	**453.638**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-24/25	**1.348.282**	**1.759.157**	**410.874**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2025 en MJP 2024

- Het grootste verschil ontstaat als gevolg van de fors gestegen grondprijzen voor bedrijventerreinen.
- Daarnaast 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.

Toelichting

Er resteren nog de laatste werkzaamheden in dit project. Er is nog 1 perceel dat kan worden uitgegeven in 2025.

Vergelijk MJP 2025 met MJP 2024

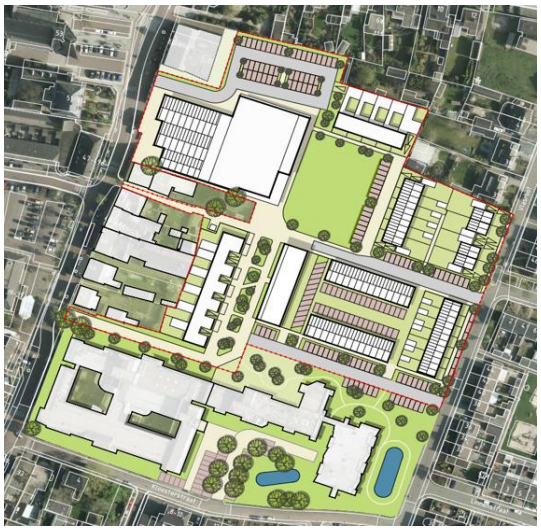
53 Repelakker I + II	MJP 2024	MJP 2025	Verschil
Verwacht eindjaar	**2024**	**2025**	**0**
Verwerving, sanering en sloop	4.932.588	4.932.588	-
Bouw- en woonrijpmaken	3.580.350	3.464.439	1
Plankosten	1.393.941	1.377.197	-7.628
Diversen (incl. gerealiseerde winstneming)	1.527.240	1.527.240	30.866
Totaal kosten	**11.434.119**	**11.301.464**	**23.239**
Grondopbrengsten	13.028.532	13.068.992	-
Overige opbrengsten	135.727	153.895	-
Totaal opbrengsten	**13.164.259**	**13.222.887**	**-**
Kostenstijging	3.733	252	-10.211
Opbrengstenstijging	1.031	8.286	1.031
Rente	1.686.813	1.686.283	1.756
Eindwaarde (na winstneming)	**40.625**	**243.175**	**-13.753**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-24/25	**39.828**	**238.407**	**-12.438**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2025 en MJP 2024

Er zijn geen grote verschillen ten opzichte van het MJP 2024 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. 0,2 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 patiowoningen. Voor de 7 rijwoningen heeft de raad begin 2025 het besluit genomen deze om te zetten naar sociale huurwoningen.

Vergelijk MJP 2025 met MJP 2024

55 Kerkstraat Oost	MJP 2024	MJP 2025	Verschil
Verwacht eindjaar	**2025**	**2026**	**1**
Verwerving, sanering en sloop	325.052	407.865	82.813
Bouw- en woonrijpmaken	1.408.020	1.436.754	28.734
Plankosten	505.575	539.348	33.774
Diversen	-	-	-
Totaal kosten	**2.238.647**	**2.383.968**	**145.321**
Grondopbrengsten	1.225.435	1.223.830	-1.605
Overige opbrengsten	164.600	164.600	-
Totaal opbrengsten	**1.390.035**	**1.388.430**	**-1.605**
Kostenstijging	35.064	46.037	10.973
Opbrengstenstijging	4.687	20.472	15.785
Rente	25.144	29.021	3.877
Eindwaarde (na winstneming)	**-904.133**	**-1.050.124**	**-145.991**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-24/25	**-869.025**	**-1.009.346**	**-140.322**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2025 en MJP 2024

- Het grootste verschil is onstaan op de post verwerving doordat achteraf BTW was verschuldigd over een grondruill zonder dat hier vooraf rekening mee was gehouden.

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 geleverd eind 2023.

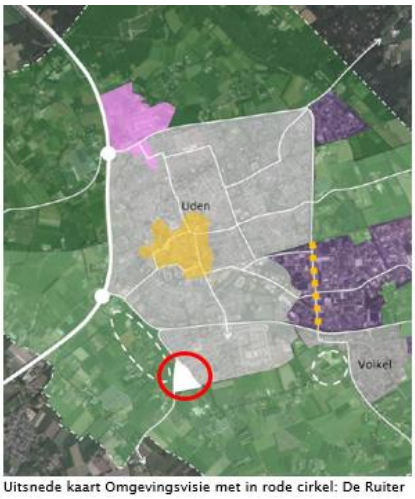
Vergelijk MJP 2025 met MJP 2024

64 Hoenderbos Velmolen	MJP 2024	MJP 2025	Verschil
Verwacht eindjaar	**2026**	**2026**	**0**
Verwerving, sanering en sloop	9.480.049	9.480.049	-
Bouw- en woonrijpmaken	21.589.354	21.587.714	-1.640
Plankosten	7.625.522	7.582.169	-43.353
Diversen (incl. gerealiseerde winstneming)	20.366.752	20.553.338	186.586
Totaal kosten	**59.061.676**	**59.203.269**	**141.593**
Grondopbrengsten	58.207.671	58.207.671	-
Overige opbrengsten	520.551	520.618	66
Totaal opbrengsten	**58.728.222**	**58.728.289**	**66**
Kostenstijging	30.372	21.317	-9.055
Opbrengstenstijging	-	0	0
Rente	-768.556	-754.328	14.228
Eindwaarde (na winstneming)	**404.730**	**258.030**	**-146.699**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-24/25	**381.386**	**248.011**	**-133.375**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2025 en MJP 2024

- Het grootste verschil betreft de winstneming die is gerealiseerd in 2024.

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 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. Het bestemmingsplan voor de volgende fase is in 2024 doorlopen en inmiddels onherroepelijk. 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.

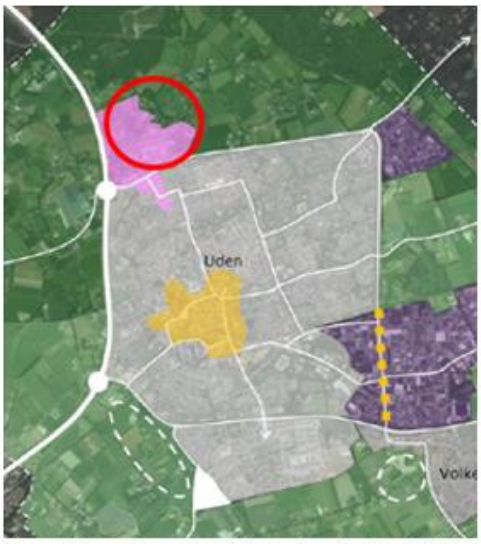
Vergelijk MJP 2025 met MJP 2024

65 De Ruiter	MJP 2024	MJP 2025	Verschil
Verwacht eindjaar	**2027**	**2028**	**1**
Verwerving, sanering en sloop	6.659.775	6.663.304	3.529
Bouw- en woonrijpmaken	4.690.223	4.811.629	121.406
Plankosten	2.334.167	2.408.280	74.113
Diversen (incl. gerealiseerde winstneming)	248.674	1.046.722	798.048
Totaal kosten	**13.932.839**	**14.929.935**	**997.096**
Grondopbrengsten	16.827.792	18.534.393	1.706.601
Overige opbrengsten	85.298	91.858	6.560
Totaal opbrengsten	**16.913.089**	**18.626.251**	**1.713.162**
Kostenstijging	214.994	259.875	44.880
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente	2.313.277	2.301.326	-11.951
Eindwaarde (na winstneming)	**451.979**	**1.135.116**	**683.137**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-24/25	**417.558**	**1.048.671**	**631.113**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2025 en MJP 2024

- De grondopbrengsten zijn fors gestegen vanwege het doorvoeren van de grondprijzen 2025.
- Daarnaast is in 2024 een winstneming gedaan van afgerond € 800.000 als gevolg van de grondverkopen die in 2024 gerealiseerd zijn.

3.11 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.

Kamer 4
Voor geheel kamer 4 wordt één planologische maatregel doorlopen. Het programma omvat 120 woningen. Het resterende programma omvat een combinatie van projectmatige woningbouw, nieuwe woonvormen en zelfbouwkavels. Voor de projectmatige bouw is in 2024 een marktuitvraag doorlopen en onlangs is hiervoor de koop-/realisatieovereenkomst getekend.



Vergelijk MJP 2025 met MJP 2024

67 Uden Noord I Park Maashorst	MJP 2024	MJP 2025	Verschil
Verwacht eindjaar	**2028**	**2030**	**2**
Verwerving, sanering en sloop	26.320.921	26.321.089	168
Bouw- en woonrijpmaken	7.809.065	7.898.835	89.770
Plankosten	7.525.921	7.941.974	416.053
Diversen	189.095	189.095	-
Totaal kosten	**41.845.002**	**42.350.993**	**505.990**
Grondopbrengsten	38.154.792	39.038.732	883.940
Overige opbrengsten	1.664.049	1.665.522	1.473
Totaal opbrengsten	**39.818.841**	**40.704.255**	**885.413**
Kostenstijging	247.771	395.750	147.979
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente	8.036.140	8.094.161	58.021
Eindwaarde (na winstneming)	**-10.310.072**	**-10.136.649**	**173.423**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-24/25	**-9.338.150**	**-9.001.054**	**337.096**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2025 en MJP 2024

- In 2024 zijn de plankosten overschreden en de nieuwe raming is naar boven bijgesteld. Door het opnieuw doorlopen van de marktuitvraag en de bewerkelijkheid van het bestemmingsplan zijn er meer plankosten gemaakt dan geraamd.
- Het grootste verschil ontstaat als gevolg van het doorvoeren van de fors gestegen grondprijzen 2025.

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

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.

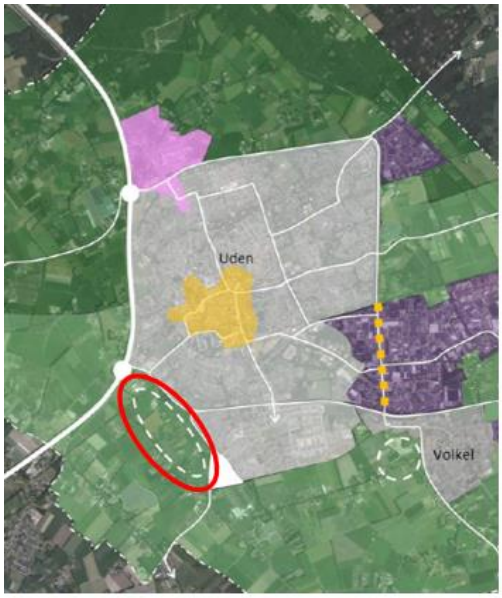
Er zijn nog 2 percelen beschikbaar: naast het Foodcourt ca 1.300 m2 en bij de rotonde ca 6.000 m2. Voor een gewenste invulling van het aan het Foodcourt grenzende perceel is nog geen keuze gemaakt. Eind 2023 werd duidelijk dat de overeenkomst die gesloten is voor het perceel op de hoek rotonde/Nistelrodeseweg 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 2025 met MJP 2024

68 Uden Noord II	MJP 2024	MJP 2025	Verschil
Verwacht eindjaar	**2028**	**2029**	**1**
Verwerving, sanering en sloop	4.506.101	4.506.101	-
Bouw- en woonrijpmaken	803.715	810.894	7.179
Plankosten	1.724.926	1.732.614	7.688
Diversen	66.836	66.836	-
Totaal kosten	**7.101.578**	**7.116.445**	**14.867**
Grondopbrengsten	6.786.282	6.786.282	-
Overige opbrengsten	42.333	42.333	-
Totaal opbrengsten	**6.828.615**	**6.828.615**	**-**
Kostenstijging	28.760	32.327	3.567
Opbrengstenstijging	61.125	-	-61.125
Rente	1.921.350	1.850.406	-70.944
Eindwaarde (na winstneming)	**-2.161.948**	**-2.170.563**	**-8.615**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-24/25	**-1.958.143**	**-1.965.946**	**-7.802**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2025 en MJP 2024
Er zijn geen grote verschillen ten opzichte van het MJP 2024 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. 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 MJP 2025 was nog er nog geen besluitvorming van de raad over het vervolg van dit project. In 2024 is de intentieovereenkomst met marktpartijen gesloten om tot ontwikkeling van het plangebied te komen. Bij deze herziening voor het MJP 2025 zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als die van het MJP 2024. Het stedenbouwkundig plan heeft in 2024 verder vorm gekregen. Nadat de nieuwe planopzet door de raad is goedgekeurd passen we de uitgangspunten aan bij de volgende herziening van de grondexploitatie.

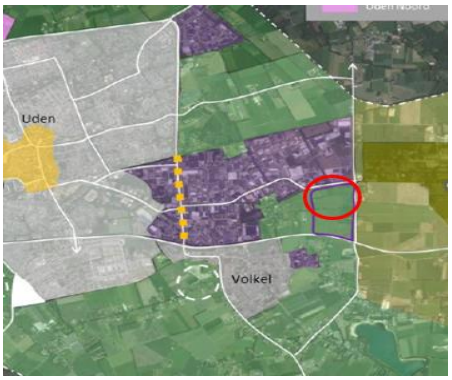
Vergelijk MJP 2025 met MJP 2024

74 Elkenheuvel	MJP 2024	MJP 2025	Verschil
Verwacht eindjaar	**2029**	**2030**	**1**
Verwerving, sanering en sloop	3.143.731	3.143.731	-
Bouw- en woonrijpmaken	13.434.170	13.434.170	-
Plankosten	3.909.025	3.909.025	0
Diversen	155.470	155.470	-
Totaal kosten	**20.642.395**	**20.642.396**	**0**
Grondopbrengsten	19.287.599	19.287.599	-
Overige opbrengsten	6.686.158	6.706.719	20.561
Totaal opbrengsten	**25.973.757**	**25.994.318**	**20.561**
Kostenstijging	1.225.566	1.932.602	707.036
Opbrengstenstijging	1.292.081	2.219.569	927.488
Rente	5.430.290	5.662.550	232.261
Eindwaarde (na winstneming)	**-32.414**	**-23.661**	**8.752**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-24/25	**-28.782**	**-21.010**	**7.772**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2025 en MJP 2024

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

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 als middelgrote kavels en grote kavels.
Het bestemmingsplan is eind 2024 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. In de grondexploitatie is de aanname gedaan dat de kavels in 2026 en 2027 worden uitgegeven.

Vergelijk MJP 2025 met MJP 2024

79 Hoogveld-Zuid	MJP 2024	MJP 2025	Verschil
Verwacht eindjaar	**2027**	**2027**	**0**
Verwerving, sanering en sloop	6.559.724	6.459.724	-100.000
Bouw- en woonrijpmaken	2.566.874	2.647.283	80.409
Plankosten	1.960.036	2.003.282	43.246
Diversen	207.381	207.381	-
Totaal kosten	**11.294.015**	**11.317.671**	**23.656**
Grondopbrengsten	18.214.272	20.322.144	2.107.872
Overige opbrengsten	218.049	341.162	123.113
Totaal opbrengsten	**18.432.321**	**20.663.306**	**2.230.985**
Kostenstijging	197.389	238.046	40.657
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente	3.629.215	3.538.070	-91.145
Eindwaarde (na winstneming)	**3.311.701**	**5.569.518**	**2.257.817**
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-24/25	**3.059.500**	**5.248.281**	**2.188.781**

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2025 en MJP 2024

- De aanzienlijke stijging van de grondopbrengsten komt door het doorvoeren van de grondprijzen 2025.

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 één project stellen wij de raad voor om kosten voor voorbereiding en onderzoek te activeren. Het gaat om de gemeentewerf in Schaijk. Dit project is in voorbereiding en de raad heeft nog geen grondexploitatie vastgesteld. In de volgende paragraaf is het plan globaal toegelicht.

4.1 Gemeentewerf Schaijk



Toelichting project
Sinds de gemeenten Uden en Landerd zijn samengegaan, is de gemeentewerf van de voormalige gemeente Landerd in Schaijk niet meer in gebruik. Wel wordt een loods op het terrein en een gedeelte van de boerderij aan de Runstraat verhuurd. De gemeente Maashorst is op zoek naar een geschikte invulling van de locatie.

In het bestuursakkoord voor de periode 2022 – 2026 en in de hieruit voortkomende 'Versnellingsagenda woningbouw' is de behoefte aan tijdelijke woningen in de gemeente Maashorst beschreven. Woningcorporatie Mooiland heeft bij de gemeente Maashorst aangegeven 25 tijdelijke woningen besteld te hebben en deze te willen plaatsen in haar werkgebied, waar de gemeente Maashorst toe behoort. Gezien de bovengenoemde behoefte aan deze woningen, heeft de gemeente aangegeven (een deel van) deze woningen te willen plaatsen.

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 haalbaarheid beter in beeld te brengen en voor de stedenbouwkundige uitwerking 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	Q3 2025
Vaststellen planologische maatregel	Q2 2026
Start bouwrijp maken	Q3 2026
Start woonrijp maken	Q4 2026
Einde project	Q1 2027