

## Raadsvoorstel

Zaaknummer: 116408-2025

Onderwerp: Verwerving Boekelsedijk 19 te Uden

|             |                                            |
|-------------|--------------------------------------------|
| Auteur      | : Rolf Stoffels                            |
| Domein/team | : Ruimte / Economie en Gebiedsontwikkeling |
| E-mail      | : Rolf.stoffels@gemeentemaashorst.nl       |
| Port.       | : F.J.M. van Lankvelt                      |

Effect op de begroting

☒ Ja ☐ Nee

### Onderwerp

Verwerving Boekelsedijk 19 te Uden

### Voorstel

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1.346.500 voor de aankoop en bijkomende kosten van de woning met perceel aan de Boekelsedijk 19 in Uden.
2. De geheimhouding op het raadsvoorstel, raadsbesluit en alle bijlagen daarbij op te heffen als de koopovereenkomst voor de Boekelsedijk 19 in Uden is gesloten.
3. De 8<sup>e</sup> begrotingswijziging van 2026 vast te stellen.

### Samenvatting

Het grondbeleid van gemeente Maashorst is gericht op het realiseren van maatschappelijke doelen en economische ontwikkeling. Het bedrijven van proactieve grondpolitiek maakt hier onderdeel van uit. Wij hebben op 22 april jl. de bestuursopdracht gegeven om te onderzoeken of de woning met perceel aan de Boekelsedijk 19 verworven kan worden. Met de (strategische) verwerving kunnen we als gemeente op de langere termijn (na 10 jaar) beter regie voeren op de ontwikkeling van het gebied. Gericht op verdere ontwikkeling van het sport/wandelpark en/of gericht op economische ontwikkeling en industrie. Op de korte termijn kunnen we door deze aankoop als gemeente beter regie voeren op de beoogde tijdelijke woningbouwontwikkeling en realisatie van een asielopvang direct naast deze locatie. Wellicht kan deze locatie aan de Boekelsedijk 19 (deels) ingezet worden bij de plannen om woon/opvangruimte toe te voegen voor een combinatie van doelgroepen. Met de koop van deze woning sparen we geluidswerende en privacyverhogende aanpassingen ten behoeve van deze woning uit.

### Inleiding

De gemeente voert een dynamisch grondbeleid. Dat betekent ook actief grondbeleid waarbij we onder meer via het verkrijgen van grondeigendom regie kunnen voeren. U heeft met een besluit van 15 mei 2025 de wens uitgesproken dat wij alvast voorbereidingen treffen voor een permanente invulling van de locatie Boekelsedijk en hiervoor een gebiedsvisie opstellen in samenspraak met inwoners en (sport)verenigingen in het omliggende gebied. Met meer eigen grondpositie heeft de gemeente meer invloed en regie op de invulling van het gebied. Dit verhoogt de kans van slagen voor het realiseren van een permanente invulling van de locatie.

Naar aanleiding van de bekendmaking dat het gemeentelijke perceel aan de Boekelsedijk te Uden (Uden I 3803 GED) is aangewezen als opvanglocatie voor asielzoekers en woon- en opvanglocatie voor een combinatie van doelgroepen zijn er gesprekken gevoerd met de eigenaren van de naastgelegen woning aan de Boekelsedijk 19. Tijdens die gesprekken hebben de eigenaren van de woning aan de Boekelsedijk 19 -gezien de ontwikkeling op het perceel naast hen- aangegeven hun woning aan te gemeente te willen verkopen. Afgesproken is dat de gemeente zou onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om de woning aan te kopen. Dit onderzoek heeft er uiteindelijk toe geleid dat partijen onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming tot een akkoord zijn gekomen over de aankoop door de gemeente van de woning aan de Boekelsedijk 19. Het beschikbaar stellen van een krediet voor deze aankoop is een bevoegdheid van u.

## **Beoogd effect**

Het beoogd effect is tweeledig:

- Versterken van de grondpositie van de gemeente, zodat strategische doelen in het gebied op de lange termijn beter behaald kunnen worden.
- Op de korte termijn biedt deze aankoop de gelegenheid om meer regie te voeren op de ontwikkeling van de tijdelijke asielopvanglocatie en woningen voor de combinatie van doelgroepen op het naastgelegen perceel. En beperken we hierdoor de investering in privacy verhogende- en geluidswerende maatregelen.

## **Argumenten**

### **1.1 Het beschikbaar stellen van een krediet is een bevoegdheid van u.**

Het budgetrecht van de raad is opgenomen in artikel 189 Gemeentewet. Er is een krediet voor strategische verwervingen, maar er is onvoldoende ruimte beschikbaar om deze verwerving vanuit dat krediet te kunnen doen. Daarom is er voor deze verwerving een besluit van u nodig om krediet beschikbaar te stellen. Daarnaast is in artikel 5 lid 4 van de financiële verordening opgenomen dat wij bevoegd zijn tot het, per geval, doen van uitgaven tot € 100.000 voor nieuwe investeringen en € 100.000 voor overschrijdingen van lopende investeringen zonder voorafgaande autorisatie door u. In dit geval is de investering meer dan € 100.000 zodat u bevoegd bent

### **1.2 Momentum om te verwerven is er nu.**

De kans is nu aanwezig om deze woning te verwerven. De eigenaar heeft de woning aan de gemeente aangeboden door de aangekondigde ontwikkeling op het naastgelegen perceel.

### **1.3 Grond c.q. vastgoed behoudt doorgaans zijn waarde.**

Nu deze woning marktconform verworven kan worden, behoudt deze woning (en zeker de grond) ook in de toekomst haar waarde. De locatie biedt kansen voor de lange termijn. De meest geschikte aanwending bepalen we de komende tijd. Mocht uiteindelijk blijken dat deze grond niet ingezet zal worden voor bijvoorbeeld de beoogde tijdelijke woningbouwontwikkeling dan is een andere (waarde vermeerderende) invulling wellicht nog mogelijk. Wanneer uiteindelijk zou blijken dat we deze gronden nergens voor nodig hebben, kan deze grond ook nog ingezet worden voor een eventuele grondruil of verkocht worden.



*1.4 Past in het dynamisch grondbeleid van de gemeente.*

Het verwerven van deze woning met grond past in het dynamische grondbeleid dat vastgelegd is in de Nota Grondbeleid 2022 waarbij de gemeente de mogelijkheid heeft om pro-actievere grondpolitiek te bedrijven.

*1.5 Meer regie en sturing met gemeentelijk grondeigendom*

Door deze grond te verwerven krijgt de gemeente meer positie in dit gebied waardoor zij meer regie en sturing krijgt om toekomstige beoogde ontwikkelingen te realiseren.

*1.6 Door het verwerven van de woning hoeven er geen extra gewenste maatregelen zoals geluidswerende en privacy verhogende investeringen plaats te vinden.*

Wanneer de woning door de gemeente wordt aangekocht is een investering in aanvullende gewenste geluidswerende maatregelen tussen de beoogde opvanglocatie en de woning aan de Boekelsedijk 19 niet (meer) nodig. Die kosten worden door deze verwerving uitgespaard.

*1.7 De aan te kopen locatie beschikt over een aansluiting voor stroom en gas.*

Gezien de ontwikkelingen rondom netcongestie en de wachttijden voor aansluitingen biedt de bestaande aansluiting van de Boekelsedijk 19 kansen. De stroomaansluiting kan met name benut worden voor de woningen bedoeld voor de 200 bewoners (starters, spoedzoekers, Oekraïners, statushouders) die er moeten komen. COA moet zelf zorgen voor stroomaansluiting.

*1.8 Door de verwerving zijn er mogelijk meer kansen voor de herinrichting van het sportpark*

Sportverenigingen hebben in eerdere overleggen aangegeven de Boekelsedijk breed te willen betrekken in afstemming met de gemeente over de lange termijn ontwikkeling van het sportpark.

*2.1 U bent exclusief bevoegd tot het opheffen van de geheimhouding.*

In onze collegevergadering van 16 december 2025 hebben wij besloten tot het opleggen van geheimhouding op dit voorstel en alle bijbehorende stukken. Zodra wij de informatie waarop de geheimhouding rust met u delen bent u exclusief bevoegd tot het opheffen van de geheimhouding. De geheimhouding is noodzakelijk omdat het gaat over gevoelige -veelal vertrouwelijke- informatie vanwege in voorbereiding zijnde en lopende onderhandelingen. Openbaarmaking schaadt daarmee het financieel en economisch belang van de gemeente ingevolge artikel 5.1, tweede lid, aanhef en sub b, van de Woo. Vandaar dat het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het te beschermen belang.

*3.1 Het krediet is niet opgenomen in de begroting.*

Er is een begrotingswijziging nodig voor het beschikbaar te stellen krediet. De 8<sup>e</sup> begrotingswijziging van 2026 is daarvoor opgesteld en als bijlage 1 toegevoegd aan dit voorstel.

## **Kanttekeningen**

*1.1 De visie op lange(re) voor dit gebied is nog niet gereed.*

Wat de exacte mogelijkheden op langere termijn qua invulling zijn is in deze fase nog niet geheel duidelijk. Wij verwachten dat er voldoende mogelijkheden zijn voor alternatieve invulling.

*1.2 Er bestaat een financieel risico bij afwaardering van de gronden bij een 'herbestemming'.*

Mocht duidelijk worden waar we uiteindelijk de gronden voor gaan inzetten zou het kunnen zijn dat, wanneer dat bijvoorbeeld sport/recreatie is er een afwaardering van de grondwaarde zal plaatsvinden. De reden is dat het pand nu een woonbestemming heeft met een hogere waarde. Dit is alleen het geval wanneer we als gemeente de afweging maken dat het realiseren van maatschappelijke doelen meer waard is, dan de financiële afwaardering die daardoor plaats vindt.

## **Financiën**

Er is overeenstemming bereikt over het aankoopbedrag van € 1.335.000,-. Daarnaast zijn er aanvullende kosten ter hoogte van € 11.500. Dit bedrag bestaat uit de kosten koper (ca. €

3.000,-), een bodemonderzoek (ca. € 6.000,-) en asbestinventarisatie (€ 2.500,-). Het totale benodigde krediet is daarom € 1.346.500. De jaarlijkse kosten voor beheer en onderhoud schatten wij in op € 10.000. Vanwege het beschikbaar te stellen krediet door de raad is de 8e begrotingswijziging van 2026 opgesteld. Zoals in onderstaande tabel te zien vindt dekking plaats uit het structureel budget voor aanpassingen in de omgeving van de Boekelsedijk dat onderdeel is van het programma migratieopgaven. De totale migratieopgave blijft met deze ontwikkeling budgetneutraal, ook doordat grond en vastgoed doorgaans zijn waarde houdt (zie argument 1.3).

Samenvattend houdt dit voorstel financieel het volgende in:

|                                                                                            | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Benodigde kapitaallasten voor de verwerving en bijkomende kosten                           | € 6.060   | € 12.119  | € 12.119  | € 12.119  | € 12.119  |
| Beheer en onderhoud                                                                        | € 10.000  | € 10.000  | € 10.000  | € 10.000  | € 10.000  |
|                                                                                            |           |           |           |           |           |
| Totale structurele lasten                                                                  | € 16.060  | € 22.119  | € 22.119  | € 22.119  | € 22.119  |
|                                                                                            |           |           |           |           |           |
| Beschikbare dekking uit structureel budget (€ 50.000) voor aanpassen omgeving Boekelsedijk | € -16.060 | € -22.119 | € -22.119 | € -22.119 | € -22.119 |
|                                                                                            |           |           |           |           |           |
| Effect op begrotingssaldo                                                                  | € -       | € -       | € -       | € -       | € -       |

### Duurzaamheid

Dit Raadsvoorstel betreft een technisch besluit. De duurzaamheidsaspecten zullen worden meegenomen bij de uitwerking van de (toekomstige) ruimtelijke invulling.



### Participatie

Dit raadsvoorstel betreft een technisch besluit. Een participatietraject is opgestart bij de uitwerking van de (toekomstige) ruimtelijke invulling.

Er heeft buiten contact met Verkoper geen participatie plaatsgevonden.

### Communicatie

Er vindt verder geen communicatie plaats over dit voorstel na besluitvorming, behalve de afstemming met verkopers om de aankoop definitief te maken.

### Vervolg

Indien u instemt met voorliggend voorstel, maken we op zo kort mogelijke termijn gemaakte afspraken met Verkoper definitief en zal alles notarieel afgewikkeld worden en zal eigendomsoverdracht plaatsvinden.

### Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. De 8e begrotingswijziging van 2026

Uden, 16 december 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,  
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

J.A. van der Pas