

Nota van wijziging raadsvoorstel

Zaaknummer	:	39857/2026
Auteur	:	Emiel van Eck
Telefoon	:	0413281607
Team	:	Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling
Portefeuillehouder	:	B. Maathuis

Onderwerp

Raadsvoorstel Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2026

Eerder genomen besluit

Het college heeft op 19 mei 2026 besloten om het raadsvoorstel hierover aan de gemeenteraad voor te leggen:

Het voorgesteld besluit wijzigt niet. Het betreffen tekstuele wijzigingen in het raadsvoorstel en in bijlage 1 Meerjarenprognose 2026. Ook de begrotingswijziging is aangepast

Het raadsvoorstel dat wordt voorgelegd aan de gemeenteraad van 25 juni 2026 is:

De Voorgestelde beslispunten blijven ongewijzigd. Alleen de tekst onder kop financieel wordt gewijzigd.

De grondexploitatie Uden Noord 1 Park Maashorst is qua woonprogramma verouderd., In juni 2026 zou een bestemmingsplan in procedure worden gebracht, waarbij ook een gewijzigde grondexploitatie zou worden aangeboden. De procedure is helaas verschoven en naar verwachting zal die in september aan de raad aangeboden worden.

Conform de BBV-regels moet worden uitgegaan van de uitgangspunten uit de “laatste” door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie. In de jaarrekening 2025 (zie paragraaf Grondbeleid) is dat ook gebeurd. In het Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2026 (bijlage 1) was reeds rekening gehouden met de verwachte wijzigingen in de planopzet/bestemmingsplan. Hierdoor is een verschil ontstaan tussen het berekende tekort in de Jaarrekening 2025 en de verwachte toekomstige waarde zoals vermeld in het MJP2026 dat eerder is geagendeerd voor de Commissie REF. Het traject van de jaarrekening en het MJP lopen tegelijk maar ook gezamenlijk op. In de afronding heeft onvoldoende afstemming plaats gevonden, maar dat wordt hersteld met deze wijziging. Aangezien de accountant de jaarrekening 2025 heeft gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring moet een correctie worden doorgevoerd in het MJP 2026, zodat beiden op elkaar aansluiten.

Voorstel correctie 1 Raadsvoorstel

Helaas is bij het doorvoeren van de laatste wijzigingen niet alle tekst overal juist gewijzigd. In het raadsvoorstel is een alinea niet juist. **Het voorstel is de regel correctie in het raadsvoorstel onder de kop Financieel de alinea Voorzieningen te wijzigen.** De gele markerings geeft de aanpassing weer.

Oude tekst was

Voorzieningen

Er zijn een drietal voorzieningen ingesteld binnen het grondbedrijf. De voorziening exploitatienadelen heeft de meeste impact op het grondbedrijf en is bedoeld om voorziene verliezen op te vangen. De stand van deze voorziening is de opstelsom van de netto contante waarden van de **vijf** verlieslatende projecten. Ten opzichte van het MJP 2025 is deze voorziening met **€ 595.000 toegenomen.** In bijlage 1 hoofdstuk 2.3 is een beschrijving van de voorzieningen opgenomen met de stand per 1-1-2026 en een doorkijk voor de komende jaren.

Nota van wijziging raadsvoorstel

Nieuwe tekst wordt

Voorzieningen

Er zijn een drietal voorzieningen ingesteld binnen het grondbedrijf. De voorziening exploitatienadelen heeft de meeste impact op het grondbedrijf en is bedoeld om voorziene verliezen op te vangen. De stand van deze voorziening is de opstelsom van de netto contante waarden van de zes verlieslatende projecten. Ten opzichte van het MJP 2025 is deze voorziening met € 339.000 afgenomen. In bijlage 1 hoofdstuk 2.3 is een beschrijving van de voorzieningen opgenomen met de stand per 1-1-2026 en een doorkijk voor de komende jaren.

Voorstel correctie 2 MJP 2026

Bijlage 1 van het raadsvoorstel wijzigt op enkele inhoudelijke getallen. Op bladzijde 4 wijzigt in de tabel de regel Uden-Noord 1 de geraamde opbrengst van 9.147.507 naar 8.113.507 en het geraamde resultaat van 8.836.923 naar 7.899.923

Onder 3.11 complex Uden noord 1 op bladzijde 23 wijzigt in de tabel alleen

Oude tabel in het MJP onder 1.4 prognose grondexploitaties

Grondexploitatie	Balanswaar de per 31- 12-2025	Geraamde nog te realiseren	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd resultaat (eindwaarde)	Geraamd resultaat (contante waarde)	Looptijd t/m
De Ruiter	922.203	3.985.321	6.601.519	-2.725.716	-2.628.011	V 2028
Hoenderbos/Velmolen	-317.586	78.315	2.859	-16.159.300	-16.154.553	V 2026
Uden-Noord 1	5.349.891	4.717.370	9.147.507	9.756.677	8.836.923	N 2030
Eikenheuvel	10.038.314	31.084.030	43.940.089	-2.817.744	-2.453.016	V 2030
Uden-Noord 2	1.364.974	527.273	1.726.000	2.183.019	2.016.773	N 2029
Hoogveld Zuid	11.161.614	3.811.650	29.175.667	-14.203.403	-13.384.184	V 2028
Hoevenseweg	-108.276	59.431	974	-253.184	-252.207	V 2026
Leeuweriksweg	1.726.096	597.822	3.222.436	-898.518	-846.694	V 2028
Reek-Zuid	1.013.407	2.139.749	2.695.128	6.014.446	5.556.419	N 2029
Bedrijventerrein Voederheil	-435.308	3.832.951	5.394.699	-3.624.112	-3.435.870	V 2030
Repelakker II	-51.110	10.173	209.231	-1.630.074	-1.625.169	V 2026
Dierenparkje Volkel	193.432	381.815	574.728	10.746	10.127	N 2028
Kerkstraat Oost	0	1.059.245	378.813	1.139.160	1.094.925	N 2027
Gemeentewerf Schaijk	0	704.916	147.623	687.934	661.220	N 2027
Totaal	30.857.651	52.990.061	103.217.273	-22.520.069	-22.603.317	

Het geprognoteerd resultaat van de grondexploitaties met een "V" is voordelig en met een "N" nadelig

Nieuwe tabel (onderstaande vervangen voor nw cijfers

Grondexploitatie	Balanswaar de per 31- 12-2025	Geraamde nog te realiseren kosten	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd resultaat (eindwaarde)	Geraamd resultaat (contante waarde)	Looptijd t/m
De Ruiter	922.203	3.985.321	6.601.519	-2.725.716	-2.628.011	V 2028
Hoenderbos/Velmolen	-317.586	78.315	2.859	-16.159.300	-16.154.553	V 2026
Uden-Noord 1	5.349.891	4.717.370	10.181.695	9.756.677	7.899.923	N 2030
Eikenheuvel	10.038.314	31.084.030	43.940.089	-2.817.744	-2.453.016	V 2030
Uden-Noord 2	1.364.974	527.273	1.726.000	2.183.019	2.016.773	N 2029
Hoogveld Zuid	11.161.614	3.811.650	29.175.667	-14.203.403	-13.384.184	V 2028
Hoevenseweg	-108.276	59.431	974	-253.184	-252.207	V 2026
Leeuweriksweg	1.726.096	597.822	3.222.436	-898.518	-846.694	V 2028
Reek-Zuid	1.013.407	2.139.749	2.695.128	6.014.446	5.556.419	N 2029
Bedrijventerrein Voederheil	-435.308	3.832.951	5.394.699	-3.624.112	-3.435.870	V 2030
Repelakker II	-51.110	10.173	209.231	-1.630.074	-1.625.169	V 2026
Dierenparkje Volkel	193.432	381.815	574.728	10.746	10.127	N 2028
Kerkstraat Oost	0	1.059.245	378.813	1.139.160	1.094.925	N 2027
Gemeentewerf Schaijk	0	704.916	147.623	687.934	661.220	N 2027
Totaal	30.857.651	52.990.061	104.251.461	-22.520.069	-23.540.317	

Het geprognoteerd resultaat van de grondexploitaties met een "V" is voordelig en met een "N" nadelig

Nota van wijziging raadsvoorstel

67 Uden Noord I Park Maashorst	MJP 2025	MJP 2026	Vershil
Verwacht eindjaar	2030	2030	0
Verwerving, sanering en sloop	26.321.089	26.321.172	83
Bouw- en woonrijpmaken	7.898.835	7.941.719	42.885
Plankosten	7.941.974	8.354.758	412.784
Diversen	189.095	189.095	-
Totaal kosten	42.350.993	42.806.745	455.752
Grondopbrengsten	39.038.732	39.566.566	527.833
Overige opbrengsten	1.665.522	1.665.522	-
Totaal opbrengsten	40.704.255	41.232.088	527.833
Kostenstijging	395.750	276.085	-119.665
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente	8.094.161	7.905.935	-188.225
Eindwaarde (na winstneming)	10.136.649	9.756.677	-379.971
Netto contante waarde na winstneming per 1-1-25/26	9.001.054	7.899.923	-1.101.131

Het verlies van de grondexploitatie wordt verlaagd van 8.836.923 naar 7.899.923

Zoals opgemerkt zijn de cijfers van de bovenstaande tabel gebaseerd op de door raad vastgestelde uitgangspunten. Het vigerende bouwprogramma wijkt sterk af van de toekomstige ontwikkeling omdat we een groter aandeel sociale woningbouw conform de wetgeving gaan ontwikkelen. Bij de nieuwe grondexploitatie september 2026 zal de verliesvoorziening weer stijgen. Voor nu volgen we de BBV regels en moeten de cijfers gecorrigeerd worden.

Voorstel correctie 3 Portefeuillehouder

Nu er correcties worden voorgesteld kan ook de Portefeuillehouder in het raadsvoorstel worden gewijzigd naar Ben Maathuis.

Toelichting

De tekst was niet juist overgenomen en sluit niet aan bij andere alinea's waar ook over zes verlieslatende complexen wordt gesproken.

Bijlagen

- Aangepast raadsvoorstel MJP 2026v1
- Aangepaste bijlage 1 MJP 2026v2
- Aangepaste bijlage 2 begrotingswijzigingen v2

Maashorst, 24 juni 2026