

Toelichting Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2023

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

TOELICHTING MEERJAREN-PERSPECTIEF GRONDBEDRIJF 2023	1
HOE WERKT EEN GRONDEXPLOITATIE	1
1 FINANCIËN	3
TOEGEPASTE PARAMETERS	3
RISICOANALYSE	4
DE ALGEMENE BEDRIJFSRESERVE GRONDBEDRIJF (ABR)	5
DE RESERVE BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN (RBV)	5
DE RESERVE BOVENWIJKSE INFRASTRUCTUUR (RBI)	5
VERLIESGEVENDE COMPLEXEN	5
AFGESLOTEN COMPLEXEN	6
JAARRESULTAAT 2022	6
2 TOELICHTING GRONDEXPLOITATIES	7
COMPLEX 32: LEEUWERIKSWEG	7
COMPLEX 45: HOEVENSEWEG	9
COMPLEX 51: REEK ZUID	10
COMPLEX 52: VOEDERHEIL II	11
COMPLEX 53: REPELAKKER	12
COMPLEX 55: KERKSTRAAT OOST	13
COMPLEX 56: AKKERWINDE	14
COMPLEX 64: HOENDERBOS/VELMOLEN	15
COMPLEX 65: DE RUITER	16
COMPLEX 67: UDEN-NOORD I	17
COMPLEX 68: UDEN-NOORD II	19
COMPLEX 72: VELMOLEN-OOST	21
COMPLEX 74: EIKENHEUVEL	22
COMPLEX 79: HOOGVELD-ZUID	24
3 BEGROTINGSWIJZIGING	25
BEGROTINGSWIJZIGING NR.17	25

Hoe werkt een grondexploitatie

Bij een nieuwe gebiedsontwikkeling wordt een begroting (grondexploitatie) gemaakt, hierin staan alle verwachte kosten en opbrengsten. Alle bedragen worden in de tijd geplaatst, rekening houdend met prijsontwikkelingen en rente-effecten. Een grondexploitatie loopt over meerdere jaren. De uitkomst van de grondexploitatie kan worden teruggerekend naar één enkel saldo. Het saldo (= verwachte resultaat) in euro's van nu wordt de contante waarde van een grondexploitatie genoemd. Na het openen van een grondexploitatie (door de raad), kunnen uit de grondexploitatie kredieten worden vrijgegeven om hier de kosten (inclusief de rentekosten) uit te dekken. Alle opbrengsten, gronduitgiften en bijvoorbeeld externe subsidies, worden toegerekend aan de grondexploitatie. Door deze kasstroom ontstaat gedurende de looptijd een boekwaarde (het saldo gerealiseerde kosten minus gerealiseerde opbrengsten). De nog te maken kosten en nog te ontvangen opbrengsten worden dan steeds kleiner. Dit hoeft dus geen invloed te hebben op het saldo. Bij een positief grondexploitatiesaldo (winstgevend complex) moet de winst tussentijds worden genomen bij de jaarrekening volgens de percentage of completion methode.

Wanneer een exploitatie gedurende de looptijd een negatief saldo verwacht (verlieslatend complex) dan is de gemeente verplicht om direct een voorziening te treffen om dit toekomstige verlies te dekken. De voorziening wordt berekend tegen de contante waarde, dit betekent dat wordt uitgerekend welk bedrag nu apart moet worden gezet om in de toekomst het verlies van de exploitatie te kunnen dekken. De verwerking is conform de regelgeving van besluit begroting en verantwoording (BBV).

Gedurende de looptijd van de gebiedsontwikkeling kunnen de begrote kosten en/of opbrengsten mee- of tegenvallen en een wijziging geven aan de exploitatie. Waar mogelijk worden veranderingen binnen het afgesproken saldo opgevangen, maar soms kan dat niet. Dan verandert het saldo van de grondexploitatie. Als bijvoorbeeld de geraamde opbrengsten in een plan naar beneden moeten worden bijgesteld of als het plan vertraging oploopt dan kan het geraamde exploitatieresultaat verslechteren. Indien er dan een verlieslatende exploitatie ontstaat zal het verlies wordt afgedekt met een voorziening.

De grondexploitaties lopen gelijk met het kalender jaar. Conform het vastgestelde grondbeleid van de gemeente Maashorst wordt de gemeenteraad tweemaal per jaar geïnformeerd. Dit betekent dat voor deze toelichting de informatie is verwerkt tot 1 januari van het boekjaar. Alle ontwikkelingen na deze datum tot augustus van het boekjaar worden bij de voortgangsrapportage gemeld.

Algemene bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)

Naast de voorzieningen voor verlieslatende complexen heeft het Grondbedrijf ook een reserve: de Algemene bedrijfsreserve Grondbedrijf. Deze dient in de eerste plaats om de risico's af te dekken. Alle grondexploitaties hebben in meer of minder mate risico's. Dit kunnen tegenvallende of onvoorziene kosten zijn, een verandering in de geraamde grondopbrengsten, langere doorlooptijden e.d. Al deze risico's tezamen worden jaarlijks in beeld gebracht en gekwantificeerd in de jaarstukken Grondbedrijf.

- Het totale risico dat de gemeente loopt met grondexploitaties moet vervolgens worden afgedekt. Dit gebeurt bij de bepaling van het weerstandsvermogen van de gemeente waarbij alle risico's van de gemeente, inclusief de risico's van de grondexploitaties, worden afgezet tegen de reserves van gemeente (Algemene Reserve, algemene bedrijfsreserve Grondbedrijf).

De ABR fungeert als buffer tussen de spanningen in de grondexploitatiegebieden en de Algemene Reserve van de gemeente. Om als buffer te fungeren is een solide reservepositie van belang. De Reserve Grondbedrijf is en blijft bestemd voor projecten ten behoeve van grondexploitaties en grondbeleid. De Reserve Grondbedrijf moet een minimale omvang hebben. Wanneer er een beroep wordt gedaan op de reserve van het Grondbedrijf zal deze ook aangevuld moeten worden. Dat gebeurt door tussentijdse winstnemingen en door, na afronding, het saldo van winstgevende complexen toe te voegen aan de ABR. Daarmee kunnen nieuwe fluctuaties in de hele grondzakenportefeuille worden opgevangen.

Onderstaand schema laat de relatie zien tussen de grondexploitaties, de reserve en de voorziening exploitatierisico's



Figuur Financiële stromen grondexploitaties

Afbeelding uit nota grondbeleid 2022, hoofdstuk 8

Jaarresultaat Grondbedrijf

Het jaarresultaat van het Grondbedrijf wordt bepaald door:

- Resultaatneming op een winstgevende grondexploitatie
- Overige resultaten (niet zijnde grondexploitaties) zoals verkoop/verhuur van snippergroen en overige gronden – verhuur van commerciële ruimten – niet toerekenbare kosten

Grondexploitaties

- Het naar boven of beneden bijstellen van getroffen voorzieningen voor verlieslatende exploitaties op basis van de geprognoseerde jaarlijkse actualisatie van het resultaat van de lopende grondexploitaties.

1 Financiën

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de belangrijkste financiële gegevens, de verschillende reserves en de samenvatting van alle complexen. De onderstaande onderdelen zijn in een uitgebreide vorm bij de behandeling van de paragraaf grondbeleid in de programmarekening 2022 beschreven. Hieronder vindt u een toelichting op hoofdpunten.

Toegepaste parameters

Een belangrijk onderdeel voor de grondexploitaties zijn de ontwikkelingen (inflatie) in de toekomst hiervoor worden parameters aangehouden. De parameters worden gehanteerd voor de rente en de kosten-/opbrengstenstijgingen in de toekomst. De onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de publicaties van verschillende adviesbureau.

De opbrengsten zijn conform de door de gemeenteraad d.d. 23 maart 2023 vastgestelde grondprijzen. Deze grondprijzen zijn van kracht per 1 april 2023. De inflatie over het kostenniveau 2022 is gemiddeld met 8% gestegen. Dit betekent dat de kostenraming met 8% zijn geïndexeerd t.o.v. de vorige exploitatie.

Dit betekent dat de aanname is gedaan dat in de loop van 2023 en 2024 de prijzen met respectievelijk 6% en 3% verder zullen stijgen en dat er vanaf 2025 weer sprake is van een “normale” inflatie van 2%. De opbrengsten/ grondverkoop is afhankelijk wat de consument kan betalen. Omdat de hypotheekrente oploopt wordt zekerheidshalve voor dit moment rekening gehouden dat over de jaren 2023 en 2024 de grondopbrengsten met 2% zullen dalen, waarna er weer een “normale” inflatie zal zijn van 2%. Voor de bedrijfsterreinen is er géén negatieve parameter toegepast gelet op de grote vraag en de schaarste op dat gebied.

Het voor de grondexploitaties gehanteerde rente percentage wordt conform de voorschriften van de Commissie BBV berekend. *‘De omslagrente wordt berekend door de werkelijk aan de taakvelden toe te rekenen rente (in Euro’s) te delen door de boekwaarde per 1 januari van de vaste activa die integraal zijn gefinancierd.’* Het gehanteerde disconteringspercentage is 2,0% zoals voorgeschreven door de Commissie BBV. Benadrukt wordt wel dat de markt erg volatiel is en voorlopig ook zo zal blijven.

De in de grondexploitaties toegepaste parameters voor de jaren 2023 t/m 2029 zijn als volgt:

parameters kosten-/ opbrengsten MJP 2023			
Kostenstijging	2023	2024	2025 e.v
omslag rente	2,11%	2,11%	2,11%
GWV	6,0%	3,0%	2,0%
Opbrengstenstijging			
woningbouw	-2,0%	-2,0%	2,0%
bedrijventerreinen	0,0%	0,0%	2,0%

Risicoanalyse

Ten behoeve van de samenstelling van de jaarrekening 2022 is er een risicoanalyse uitgevoerd. (Deze is opgenomen in de programmarekening 2022 onder de paragraaf grondbeleid). Alle grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd met parameters voor de verschillende onderdelen, dit zijn kosten die binnen de exploitatie zijn opgenomen. Hieronder wordt verstaan de interne rekenrente voor gemaakte kosten, een inflatiecorrectie voor de verwachte opbrengsten en te maken kosten. De beschreven risico's kunnen worden gekwalificeerd als scenario's die sterk afwijken van de reguliere grondexploitatie. Het risico wordt samengesteld uit Kans X Effect. De kans gaat uit dat onderdelen van of het gehele project wordt vertraagd of stilgelegd. Het effect wordt aangemerkt dat de kosten en opbrengsten later worden gerealiseerd.

In deze financiële risicoanalyse zijn de complexen – zoals die in uitvoering zijn – in een drietal groepen ingedeeld. We hanteren hierbij de kwalificaties laag, middel en hoog. De soorten risico's die spelen zijn:

1. Vertraging in het bouw en woonrijp maken
2. Risico van verkoopprijsdaling (gewijzigd: minder grond + lagere kans)
3. Risico hogere plankosten in het grondbedrijf
4. Overige onvoorziene risico's (geactualiseerd, uitkomst hoger)

Binnen de opzet van grondexploitaties worden financiële risico's benoemd en voorzien. Deze structuur geeft voor een grondexploitatie een stabiel verloop. Binnen de voorgaande gemeente zijn verschillende grondexploitaties zonder een post risico & onvoorzien opgesteld waardoor er buiten de grondexploitaties een grote post risico voorziening is opgenomen. Voor nieuwe grondexploitaties zal binnen de grondexploitatie een risicovoorziening worden opgenomen. Ter overbrugging en het verloop van de enkele complexen wordt de specifieke risico's voor de risico-inventarisatie nog meegenomen. Door het afsluiten van vier grondexploitaties is de totale risicovoorziening afgenomen.

In deze paragraaf worden de verschillende individuele risico's benoemd en gekwalificeerd. Alle risico's samen opgeteld vormen een waarde, deze waarde wordt als één gezamenlijk risico benoemd met een kans percentage over de mogelijkheid dat het zich zal voordoen.

De paragraaf in de programmarekening richt zicht op de vraag wat het effect is op de liquiditeit van het grondbedrijf als er een verschuiving van de fasering optreed.

Gemeente Maashorst heeft een gemêleerde samenstelling van grondexploitaties. Per 1 januari 2023 zijn er 14 grondexploitaties actief. Alle projecten verschillen onderling sterk van elkaar. Het verschil zit in de project grootte en type, de ontwikkelfase van het project of de het gebied waar de ontwikkeling wordt gerealiseerd. De projecten zijn te verdelen in 3 risico groepen:

- Laag; Projecten zitten in een eind of afrondende fase. Hier moeten afrondende werkzaamheden worden uitgevoerd waaronder nazorg van het ingeplante groen of een laatste stukje aanleg van de openbare ruimte (het woonrijp maken). Voor deze onderdelen zijn dan uitvoeringscontracten waardoor de kosten zijn voorzien. Bij enkele projecten moeten nog de laatste paar bouwkavels worden verkocht of geleverd. Voor een aantal zijn daar wel de koopcontracten voor gesloten, maar is de levering in het volgende boekjaar gepland. Er zijn 6 grondexploitaties met een laag risicoprofiel gekwalificeerd.
- Gemiddeld; Deze projecten zijn nog vol in ontwikkeling, hierbij sluit de uitvoering aan bij de eerder gestelde fasering. Binnen deze projecten worden geen risicovolle afwijkingen verwacht. Er zijn 5 grondexploitaties met een gemiddeld risicoprofiel gekwalificeerd.

- Hoog; Dit betreffen projecten waar de gemeente een grote voorinvestering heeft gedaan en aan het begin van de ontwikkeling staan of een onzekere factor hebben. Onzekere factoren zijn o.a. een zachte woningbouw capaciteit, onduidelijkheid omtrent flora en fauna of onderdelen van de vergunningprocedure. Er zijn 3 grondexploitaties met een hoog risicoprofiel gekwalificeerd.

De risico inventarisaties geven voor de lopende grondexploitaties een totaal risico van € 5,53 miljoen.

Risico van alle projecten in procenten van het totaal		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Risico	totaal kosten	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Laag	Sub totaal per kleur	17,0%	17,6%	4,7%	1,5%	0,0%	0,0%
Matig	Sub totaal per kleur	52,5%	23,0%	31,5%	20,2%	13,2%	3,5%
Hoog	Sub totaal per kleur	30,5%	59,5%	63,8%	78,4%	86,8%	96,5%
	Totaal opbrengsten	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Laag	Sub totaal per kleur	7,5%	26,8%	1,8%	4,5%	0,0%	0,0%
Matig	Sub totaal per kleur	8,2%	37,9%	53,0%	48,9%	40,4%	100,0%
Hoog	Sub totaal per kleur	84,3%	35,3%	45,2%	46,7%	59,6%	0,0%

uitsnede projectadministratie totallink alle projecten, eigen bewerking EvE

De algemene bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)

Zoals eerder beschreven is de functie van de ABR als buffer tussen de grondexploitaties en de Algemene Reserve van de gemeente. Het plafond van de ABR is gesteld op 10 miljoen euro. Door de verschillende ontwikkelingen waaronder de zeer hoge inflatie en een aanslag van de vennootschapsbelasting in 2022 is het saldo per 1-1-2023 gedaald naar 6,2 miljoen euro. De verwachting is naar aanleiding van de geactualiseerde grondexploitatie dat het reserve weer zal toenemen tot ca 7,8 miljoen euro in 2030. Dit betekent dat er de komende jaren geen winst naar de algemene reserve van de gemeente zal afvloeien.

De reserve bovenwijkse voorzieningen (RBV)

Zoals met de gemeenteraad gedeeld wordt de nota kostenverhaal als gevolg van de fusie herschreven. Door de invoering van de omgevingswet per 1 januari 2024 zal de nota kostenverhaal anders moeten worden opgesteld. Medio 2023 zullen er verschillende informatiesessies met de gemeenteraad worden georganiseerd. Het onderdeel bovenwijkse voorzieningen is een onderdeel van de nota kostenverhaal. Doordat de nota eind 2023 zal worden herzien wordt in deze toelichting de informatie beperkt. Het saldo van de voorziening was per 1 januari 2023 betreft ca 5,6 miljoen euro. De verwachting is dat dit boekjaar er ca 3,5 miljoen wordt besteed aan uit te voeren projecten en er ca 0,9 miljoen zal worden toegevoegd als bijdrage aan de reserve. Bij de behandeling van de nieuwe nota zal worden ingegaan hoe de reserve in de nieuwe beleidsnotitie zal worden voortgezet.

De reserve bovenwijkse infrastructuur (RBI)

Deze oude reserve is een overblijfsel uit de voormalige gemeente Uden en wordt niet meer actief met nieuwe projecten gevoed. Het laatste project, "verbinding Noordlaan/ N264" wordt in 2023 uitgevoerd. Het gereserveerde bedrag van de reserve ad € 168.078 zal in 2023 worden besteed waarna deze reserve zal worden opgeheven.

Verliesgevende complexen

Mede als gevolg van de inflatiecorrectie in combinatie met de rente zijn de projecten die vorig jaar al verliesgevend waren verder verslechterd. Over het boekjaar 2022 is het verlies met 2,4 miljoen

toegenomen. In de onderstaande tabel is de verandering van de voorziening weergegeven per 1-1-2023.

Voorziening verlieslatende grondexploitaties			
Complex	2023	2022	mutatie
	(in € miljoen)	(in € miljoen)	(in € miljoen)
67 Uden-Noord 1	8,89	7,79	1,10
68 Uden-Noord 2	1,85	1,67	0,18
51 Reek-Zuid	4,51	3,78	0,73
55 Kerkstraat Oost	0,82	0,48	0,34
56 Akkerwinde Schaijk	0,05	0,00	0,05
Totaal	16,12	13,72	2,39

Afgesloten complexen

Als bij grondexploitaties volledig is afgerond, de uitgeefbare kavels zijn verkocht en het plangebied is ingericht kan een exploitatie worden afgesloten. De werkelijkheid kan zijn dat nog kleine zaken afgerond moeten worden of dat een kavel in het volgende boekjaar pas geleverd wordt. Vanuit het grondbedrijf wordt dan naar de exploitatie gekeken en beoordeeld of deze dan toch afgesloten wordt en dat de afrondende werkzaamheden middels een voorziening worden uitgevoerd. In 2022 zijn vier grondexploitaties afgesloten. Dit waren:

- Goorkens Uden (bedrijventerrein)
- Hoogveld Uden (bedrijventerrein)
- Spechtenlaan Odiliapeel (woningbouw)
- Kerkenpad III Reek (woningbouw)

Jaarresultaat 2022

Het resultaat van het Grondbedrijf over 2022 bedraagt -/- € 1.915.485 (verlies) in onderstaande toelichting worden per project de grondexploitaties toegelicht.

2 Toelichting grondexploitaties

Geactualiseerde grondexploitaties per complex

De gemeente Maashorst heeft per 1 januari 2023 14 actieve grondexploitaties en 1 ontwikkeling in voorbereiding, deze wordt als een maatschappelijke activa 5 jaar (MVA 5-jaar) benoemd. Van de actieve complexen zijn er 5 verlieslatend. Hieronder worden de complexen nader beschreven.

Complex 32: Leeuweriksweg



Afbeelding 1: Plangebied Grondexploitatie Leeuweriksweg.

Plan op hoofdlijnen

Type plan:	inbreidingslocatie woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 13,5 ha
Uitgeefbaar:	ca. 13,5 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 13,5 ha (levering in 2024)
Nog te verkopen	niets
Datum afsluiten	2024
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	bestemmingsplan medio 2023 naar gemeenteraad
Financieel risicoprofiel:	Laag

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.

Op 9 november 2021 heeft het college van de voormalig gemeente Uden besloten, nadat de raad op 4 november 2021 aangegeven had geen wensen en bedenkingen te hebben, de herontwikkeling van dit gebied te gunnen aan de combinatie Janssen de Jong Projectontwikkeling en Hurks B.V. met hun plan CONNECT Uden. Het plan voorziet in 120 woningen en ruimte voor paramedische zorgfuncties in de plint op de locatie van het voormalig politiebureau, de brandweerkazerne en basisschool de Klimboom. Het plan kent 2 appartementengebouwen op een half-verdiepte parkeerkelder en 12 grondgebonden

woningen. 20% van de woningen betreft sociale huurwoningen. Het plan vormt een verbinding tussen het centrum, het Bevrijdingspark en de woonwijk Hoevensveld en kent veel ruimte en voorzieningen voor ontmoeting. Om te komen tot realisatie zijn de voorbereidingen voor de planologische procedure opgestart en is een koop-/realisatieovereenkomst met Janssen de Jong Projectontwikkeling en Hurks B.V. gesloten.

In de raadsvergadering van 22 december 2022 is de grondexploitatie van dit gebied door de raad vastgesteld.

Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022

Leeuweriksweg	Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022		
	MJP 2023	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2024	2022	-
Verwerving, sanering en sloop	€ 919.257	n.v.t.	€ 919.257
Bouw- en woonrijpmaken	€ 210.000	n.v.t.	€ 210.000
Plankosten	€ 1.020.002	n.v.t.	€ 1.020.002
Diversen	€ 50.000	n.v.t.	€ 50.000
Rentekosten	€ 17.387	n.v.t.	€ 17.387
Totale kosten	€ 2.216.646	€ -	€ 2.216.646
Grondopbrengsten	€ 3.276.000	n.v.t.	€ 3.276.000
Overige opbrengsten	€ 1.900	n.v.t.	€ 1.900
Totale opbrengsten	€ 3.277.900	n.v.t.	€ 3.277.900
Faseringskosten	€ 102.009	n.v.t.	€ 102.009
Winstneming t/m 2021	€ -	n.v.t.	€ -
Winstneming 2022	€ -	n.v.t.	€ -
Eindwaarde na winstneming 2023/22	€ 959.245	n.v.t.	€ 959.245
NCV na winstneming per 1-1-2023/22	€ 886.193	n.v.t.	€ 886.193

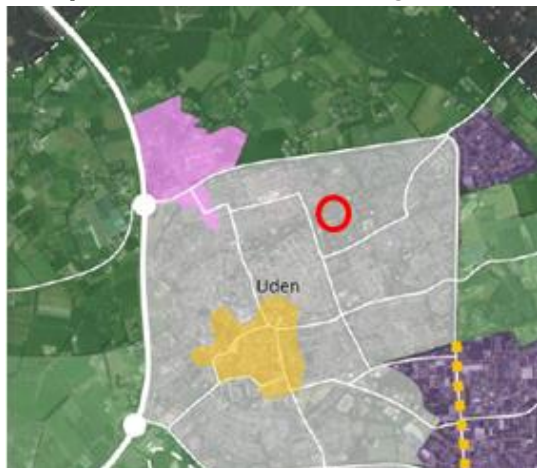
Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2023 en MJP 2022

n.v.t.

Laatste stand van zaken

Eind 2022 is de grondexploitatie Hoek Leeuweriksweg – Land van Ravensteinstraat geopend. In februari 2023 is de koop- realisatieovereenkomst met de ontwikkelende partijen getekend. Het bestemmingsplan wordt in het tweede kwartaal van 2023 ter inzage gelegd en in het derde kwartaal ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Levering van de gronden staat gepland in september 2024 en is afhankelijk van de voortgang bij IKC West in verband met de benodigde verplaatsing van basisschool de Klimboom. In 2025 worden de opstellen gesloopt en starten de bouwwerkzaamheden. Volgens planning zullen de woningen in 2026 en 2027 worden opgeleverd. Het openbaar gebied wordt na voltooiing door de ontwikkelaar overgedragen aan de gemeente

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 m ²
Uitgeefbaar:	ca. 2.763 m ²
Nog te verkopen	alles
Datum afsluiten	2023
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Ontwerpbestemmingsplan in procedure
Financieel risicoprofiel:	Laag

Toelichting plan

Het onbebouwde perceel naast Hoevenseweg 5a van circa 1.770m² is bestemd voor de bouw van één vrijstaande woning. In juni 2021 is het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. 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.

Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022

Hoevenseweg	Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022		
	MJP 2023	MJP 2022	Verskil
Verwacht eindjaar	2022	2022	-
Verwerving, sanering en sloop	€ 5.032	€ 5.032	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 78.271	€ 74.436	€ (3.835)
Plankosten	€ 168.757	€ 166.132	€ (2.625)
Diversen	€ 5.007	€ 5.007	€ -
Rentekosten	€ 5.815	€ 6.406	€ 591
Totale kosten	€ 262.882	€ 257.013	€ (5.869)
Grondopbrengsten	€ 453.772	€ 453.772	€ -
Overige opbrengsten	€ 1.764	€ 1.773	€ 9
Totale opbrengsten	€ 455.536	€ 455.545	€ 9
Faseringskosten	€ 3.338	€ -	€ (3.338)
Winstneming t/m 2021	€ 13.000	€ 13.000	€ -
Winstneming 2022	€ 2.000		
Eindwaarde na winstneming 2023/22	€ 174.316	€ 185.532	€ 11.216
NCW na winstneming per 1-1-2023/22	€ 167.547	€ 181.894	€ 14.347

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2023 en MJP 2022

n.v.t.

Laatste stand van zaken

In oktober 2021 heeft het college besloten het kavel per opbod te verkopen. De kavel is in het derde kwartaal 2022 bouwrijp gemaakt, de voorbereidingen op de verkoop per opbod worden getroffen zodat verkoop in het derde kwartaal van 2023 plaats kan vinden.

Complex 51: Reek Zuid



Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie gecombineerd bedrijven en woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 5,2 ha
Uitgeefbaar:	ca. 3,0 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 2,6 ha
Nog te verkopen	ca 6.400 m2
Datum afsluiten	2026
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Nog aanpassen bestemmingsplan, bouw- en woonrijpmaken + uitgeven kavels
Financieel risicoprofiel:	Hoog

Toelichting

Deze gebiedsontwikkeling is in de voormalige gemeente gestart. Doelstelling was een bedrijventerrein met bedrijfswoningen te realiseren voor startende kleine bedrijven.

Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022

Reek Zuid	Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022		
	MJP 2023	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2024	2022	-
Verwerving, sanering en sloop	€ 5.396.551	€ 5.396.551	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 1.201.514	€ 1.129.068	€ 72.446
Plankosten	€ 1.347.659	€ 1.217.881	€ 129.778
Diversen	€ 16.398	€ 16.398	€ -
Rentekosten	€ 2.742.307	€ 2.550.294	€ 192.013
Totale kosten	€ 10.704.429	€ 10.310.192	€ 394.237
Grondopbrengsten	€ 5.345.191	€ 5.643.221	€ (298.030)
Overige opbrengsten	€ 549.513	€ 490.338	€ 59.175
Totale opbrengsten	€ 5.894.704	€ 6.133.559	€ (238.855)
Faseringskosten	€ 71.612	€ (4.359)	€ 75.971
Winstneming t/m 2021	€ -	€ -	€ -
Winstneming 2022	€ -	€ -	€ -
Eindwaarde na winstneming 2023/22	- € 4.881.338	- € 4.172.275	- € 709.062
NCW na winstneming per 1-1-2023/22	- € 4.509.602	- € 3.780.719	- € 728.883

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2023 en MJP 2022

De kostenverhogingen van het bouw- en woonrijpmaken alsmede de plankosten komen door de éénmalige aanpassing van de prijzen met 8%. De hogere faseringskosten komen door de inflatie.

Laatste stand van zaken

In 2022 is gestart om het bestemmingsplan te verruimen om ook wonen mogelijk te maken. Verwacht wordt dat eind 2023 de bestemming is aangepast waarna de verkoop zal worden voortgezet.

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
Datum afsluiten	2028
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Nog aanpassen bestemmingsplan en uitgeven kavels
Financieel risicoprofiel:	Gemiddeld

Toelichting

Deze gebiedsontwikkeling is in de voormalige gemeente gestart.

Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022

Voederheil II	Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022		
	MJP 2023	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2024	2022	-
Verwerving, sanering en sloop	€ 4.167.367	€ 3.005.967	€ 1.161.400
Bouw- en woonrijpmaken	€ 3.477.453	€ 2.972.549	€ 504.904
Plankosten	€ 1.889.823	€ 1.085.203	€ 804.620
Diversen	€ 6.835	€ 6.835	€ -
Rentekosten	€ 1.390.294	€ 1.403.063	€ (12.769)
Totale kosten	€ 10.931.772	€ 8.473.617	€ 2.458.155
Grondopbrengsten	€ 14.112.165	€ 12.286.915	€ 1.825.250
Overige opbrengsten	€ 196.310	€ 196.295	€ 15
Totale opbrengsten	€ 14.308.475	€ 12.483.210	€ 1.825.265
Faseringskosten	€ 213.979	€ (49.764)	€ 263.743
Winstneming t/m 2021	€ 1.878.364	€ 1.878.364	€ -
Winstneming 2022	€ (735.000)	€ -	€ (735.000)
Eindwaarde na winstneming 2023/22	€ 2.019.360	€ 2.180.993	€ (161.633)
NCW na winstneming per 1-1-2023/22	€ 1.793.134	€ 2.004.682	€ (211.548)

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2023 en MJP 2022

De kostenverhogingen van het bouw- en woonrijpmaken alsmede de plankosten komen door de éénmalige aanpassing van de prijzen met 8%. De hogere faseringskosten komen door de inflatie.

Laatste stand van zaken

In december 2022 heeft de gemeenteraad besloten om een extra perceel grond aan te kopen. Via dat perceel zal het bedrijventerrein ontsloten gaan worden. eind 2023 zal het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd waarna de verkoop verder zal worden opgepakt.

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	niets
Datum afsluiten	2024
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	alleen nog woonrijp maken
Financieel risicoprofiel:	Laag

Toelichting

Deze gebiedsontwikkeling is volledig uitverkocht.

Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022

Repelakker	Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022		
	MJP 2023	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2024	2022	-
Verwerving, sanering en sloop	€ 4.932.588	€ 4.931.720	€ 868
Bouw- en woonrijpmaken	€ 3.580.349	€ 3.549.857	€ 30.492
Plankosten	€ 1.401.569	€ 1.390.250	€ 11.319
Diversen	€ 57.586	€ 57.586	€ -
Rentekosten	€ 1.685.057	€ 1.688.632	€ (3.575)
Totale kosten	€ 11.657.149	€ 11.618.045	€ 39.104
Grondopbrengsten	€ 13.028.532	€ 13.028.242	€ 290
Overige opbrengsten	€ 135.726	€ 135.286	€ 440
Totale opbrengsten	€ 13.164.258	€ 13.163.528	€ 730
Faseringskosten	€ 13.944	€ 3.113	€ 10.831
Winstneming t/m 2021	€ 1.473.788	€ 1.473.788	€ -
Winstneming 2022	€ (35.000)	€ -	€ (35.000)
Eindwaarde na winstneming 2023/22	€ 54.378	€ 68.582	- € 14.204
NCW na winstneming per 1-1-2023/22	€ 52.266	€ 62.939	- € 10.673

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2023 en MJP 2022

Nihil.

Laatste stand van zaken

In 2023 zullen de werkzaamheden worden uitgevoerd om het plangebied woonrijp op te leveren.

Complex 55: Kerkstraat oost



Plan op hoofdlijnen

Type plan:	inbreidingslocatie woningbouw gezamenlijke gebiedsontwikkeling
Totale oppervlakte:	ca. 2,8 ha
Uitgeefbaar:	ca. 1,3 ha waarvan 4.000m ² voor gemeente
Gerealiseerde verkoop	ca. 0
Nog te verkopen	ca. 4.000 m ²
Datum afsluiten	2025
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Nog bouw- en woonrijpmaken + uitgeven kavels
Financieel risicoprofiel:	Gemiddeld

Toelichting

Deze gebiedsontwikkeling is in de voormalige gemeente gestart. Het betreft een inbreidingslocatie in Zeeland.

Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022

Kerkstraat Oost	Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022		
	MJP 2023	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2024	2022	-
Verwerving, sanering en sloop	€ 323.928	€ 313.903	€ 10.025
Bouw- en woonrijpmaken	€ 1.354.935	€ 1.269.478	€ 85.457
Plankosten	€ 466.766	€ 341.598	€ 125.168
Diversen	€ -	€ -	€ -
Rentekosten	€ 36.887	€ 5.855	€ 31.032
Totale kosten	€ 2.182.516	€ 1.930.834	€ 251.682
Grondopbrengsten	€ 1.245.500	€ 1.278.999	€ (33.499)
Overige opbrengsten	€ 164.200	€ 168.700	€ (4.500)
Totale opbrengsten	€ 1.409.700	€ 1.447.699	€ (37.999)
Faseringskosten	€ 99.669	€ 17.351	€ 82.318
Winstneming t/m 2021			€ -
Winstneming 2022		€ -	€ -
Eindwaarde na winstneming 2023/22	- € 872.486	- € 500.484	- € 372.001
NCW na winstneming per 1-1-2023/22	- € 822.163	- € 477.569	- € 344.594

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2023 en MJP 2022

De kostenverhogingen van het bouw- en woonrijpmaken alsmede de plankosten komen door de éénmalige aanpassing van de prijzen met 8%. De hogere faseringskosten komen door de inflatie.

Complex 56: Akkerwinde



Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 11,5 ha
Uitgeefbaar:	ca. 6,5 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 6,5 ha
Nog te verkopen	niets
Datum afsluiten	2024
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Nog woonrijp maken van het gebied
Financieel risicoprofiel:	Laag

Toelichting

Het plangebied is volledig verkocht.

Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022

Akkerwinde	Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022		
	MJP 2023	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2024	2022	-
Verwerving, sanering en sloop	€ 5.001.359	€ 5.001.359	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 2.722.004	€ 2.699.796	€ 22.208
Plankosten	€ 1.287.527	€ 1.240.250	€ 47.277
Diversen	€ 251.781	€ 251.781	€ -
Rentekosten	€ 1.075.747	€ 1.084.244	€ (8.497)
Totale kosten	€ 10.338.418	€ 10.277.430	€ 60.988
Grondopbrengsten	€ 11.429.285	€ 11.429.285	€ -
Overige opbrengsten	€ 432.888	€ 432.888	€ -
Totale opbrengsten	€ 11.862.173	€ 11.862.173	€ -
Faseringskosten	€ 20.636	€ 2.025	€ 18.611
Winstneming t/m 2021	€ 1.550.009	€ 1.550.009	€ -
Winstneming 2022		€ -	€ -
Eindwaarde na winstneming 2023/22	- € 46.892	€ 32.709	€ (79.601)
NCW na winstneming per 1-1-2023/22	€ 45.071	€ 32.707	€ 12.364

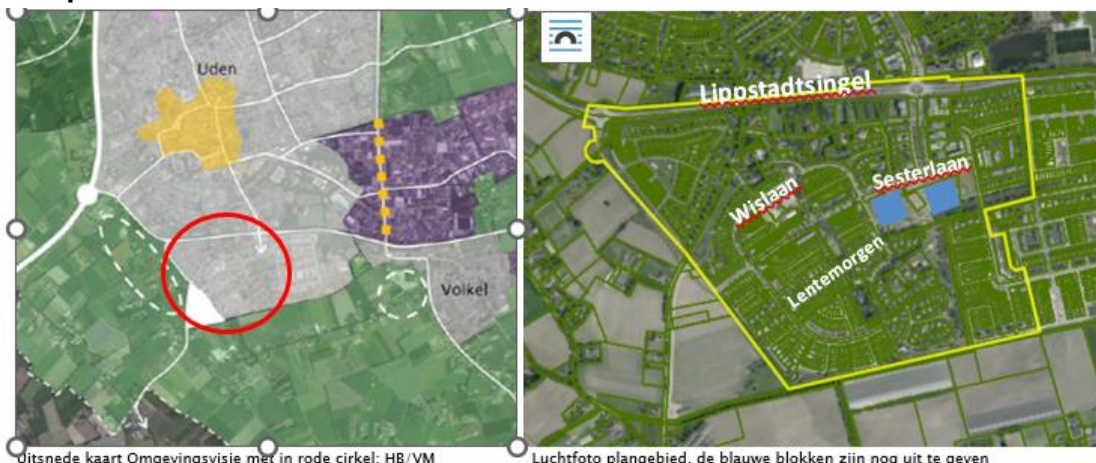
Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2023 en MJP 2022

nihil

Laatste stand van zaken

Het plangebied dient nog woonrijp te worden gemaakt, 3^e kwartaal 2023 zal dat worden uitgevoerd.

Complex 64: Hoenderbos/Velmolen



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: HB/VM

Luchtfoto plangebied, de blauwe blokken zijn nog uit te geven

Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 85 ha
Uitgeefbaar:	ca. 39 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 38,3 ha
Nog te verkopen	ca 6.326 m ²
Datum afsluiten	2025
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Nog aanpassen bestemmingsplan, uitgeven plandeel aan Sesterlaan
Financieel risicoprofiel:	Laag

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.

Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022

Hoenderbos/Velmolen	Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022		
	MJP 2023	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2025	2023	2
Verwerving, sanering en sloop	€ 9.510.049	€ 9.510.049	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 21.589.354	€ 21.540.762	€ (48.592)
Plankosten	€ 7.606.649	€ 7.574.899	€ (31.750)
Diversen	€ 33.739	€ 33.739	€ -
Rentekosten	€ (734.287)	€ (712.986)	€ 21.301
Totale kosten	€ 38.005.504	€ 37.946.463	€ (59.041)
Grondopbrengsten	€ 58.207.698	€ 58.162.722	€ (44.976)
Overige opbrengsten	€ 514.862	€ 514.862	€ -
Totale opbrengsten	€ 58.722.560	€ 58.677.584	€ (44.976)
Faseringskosten	€ 68.575	€ (38.312)	€ (106.887)
Winstneming t/m 2021	€ 19.508.429	€ 19.508.429	€ -
Winstneming 2022	€ (70.000)		
Eindwaarde na winstneming 2023/22	€ 1.210.052	€ 1.261.004	€ 50.952
NCW na winstneming per 1-1-2023/22	€ 1.140.260	€ 1.212.037	€ 71.777

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2023 en MJP 2022

De kostenverhogingen van het bouw- en woonrijpmaken alsmede de plankosten komen door de éénmalige aanpassing van de prijzen met 8%. De hogere faseringskosten komen door de inflatie.

Laatste stand van zaken

De stand van zaken van Sesterpark is dat we in afwachting zijn van de behandeling van het beroep. Dit betreft een beroep tegen het bestemmingsplan en de verleende vergunning voor het bouwen van de 50 woningen (coördinatie-regeling). De zittingsdatum is vastgesteld op 6 juni 2023.

Complex 65: de Ruiter



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: De Ruiter



Luchtfoto plangebied, nog helemaal uit te geven

Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 10,6 ha (excl. Ruitersweg 1)
Uitgeefbaar:	ca. 5 ha
Gerealiseerde verkoop	ca. 2,4 ha
Nog te leveren	ca. 2,6
Datum afsluiten	2027
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Bestemmingsplan in procedure, nog geheel bouw- en woonrijp maken
Financieel risicoprofiel:	Gemiddeld

Toelichting

Bij het MJP van 2022 is al melding gemaakt van de invloed van de verwerving van Ruitersweg 1 op de planontwikkeling. Het notarieel transport zal medio 2024 plaatsvinden.

Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022

De Ruiter	Vergelijk MJP 2022 met MJP 2023		
	MJP 2023	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2026	2026	+0 jaar
Verwerving, sanering en sloop	€ 6.659.775	€ 6.659.775	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 4.690.223	€ 4.146.128	€ (544.095)
Plankosten	€ 2.439.142	€ 2.387.366	€ (51.776)
Diversen	€ 15.000	€ 15.000	€ 0
Rentekosten	€ 2.270.840	€ 1.970.670	€ (300.170)
Totale kosten	€ 16.074.980	€ 15.178.939	€ (896.041)
Grondopbrengsten	€ 16.939.053	€ 16.977.541	€ 38.488
Overige opbrengsten	€ 65.673	€ 57.631	€ (8.042)
Totale opbrengsten	€ 17.004.726	€ 17.035.172	€ 30.446
Faseringskosten	€ 631.058	€ 68.247	€ (562.811)
Winstneming t/m 2021	€ -	€ -	€ -
Winstneming 2022	€ -	€ -	€ -
Eindwaarde na winstneming 2023/22	€ 298.688	€ 1.787.986	€ 1.489.298
NCW na winstneming per 1-1-2023/22	€ 270.531	€ 1.619.433	€ 1.348.902

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2023 en MJP 2022

De kostenverhogingen van het bouw- en woonrijp maken alsmede de plankosten komen door de éénmalige aanpassing van de prijzen met 8%. De hogere faseringskosten komen door de inflatie. De nominale daling van de grondopbrengsten komt doordat rekening is gehouden met de lagere opbrengst voor de sociale woningbouw.

Laatste stand van zaken

Fase 1 is inmiddels bouwrijp en met de bouw van de eerste woningen is gestart. De verkoop loopt voorspoedig.

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)
Datum afsluiten	2025
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Kamer 2 en 3: kavels uitgeven. Kamer 4: moet nog geheel ontwikkeld worden incl. aanpassing bestemmingsplan.
Financieel risicoprofiel:	Gemiddeld

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.

Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022

Uden Noord I	Vergelijk MJP 2022 met MJP 2023		
	MJP 2023	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2025	2024	1
Verwerving, sanering en sloop	26.318.331	26.316.331	-2.000
Bouw- en woonrijpmaken	7.631.419	7.390.841	-240.578
Plankosten	7.125.647	6.941.501	-184.146
Diversen	189.095	188.318	-777
Rentekosten	7.604.959	7.201.281	-403.678
Totale kosten	48.869.451	48.038.272	-831.179
Grondopbrengsten	37.984.287	37.984.291	4
Overige opbrengsten	1.647.579	1.647.179	-400
Totale opbrengsten	39.631.866	39.631.470	-396
Faseringskosten	198.035	25.932	-172.103
Eindwaarde (verlies)	-9.435.620	-8.432.734	1.002.886
NCW per 1-1 (verlies)	-8.891.396	-7.790.541	1.100.855

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2023 en MJP 2022

De kostenverhogingen van het bouw- en woonrijp maken alsmede de plankosten komen door de éénmalige aanpassing van de prijzen met 8%. De stijging van de faseringskosten komt door de verwachte inflatie.

Laatste stand van zaken

Kamer 2 en 3

De verkoop van de laatste 2 kavels in Park Maashorst Kamer 2 en 3 loopt voorspoedig. In 2022 zijn twee kavels teruggekomen, beide kavels zijn opnieuw verkocht en zijn begin 2023 geleverd. De bouw vordert en het grootste deel van de woningen is in aanbouw of al bewoond. We verwachten dat eind 2023 kamer 2 en 3 woonrijp worden gemaakt.

Kamer 4

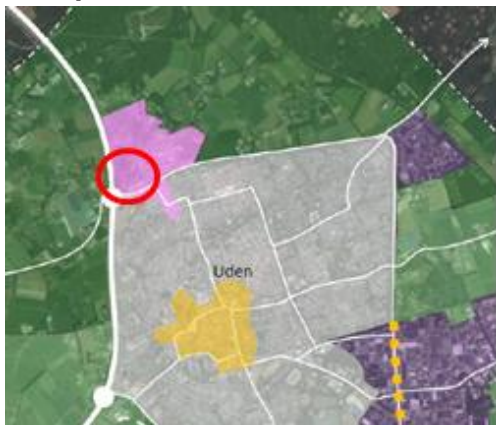
De prijsvraag voor nieuwe woonvormen in Kamer 4 heeft in 2021 plaatsgevonden. Living Lab Maashorst is als winnaar geselecteerd en met die partij wordt hun plan verder uitgewerkt. Door onder andere stijgende bouwkosten in 2022 zijn er extra gesprekken over aanpassingen aan het ontwerp nodig geweest. In het tweede kwartaal van 2023 wordt met deze partij een intentieovereenkomst gesloten.

De marktuitvraag voor het deel dat door een projectontwikkelaar ontwikkeld gaat worden heeft in afwachting van de uitkomst van de prijsvraag nieuwe woning vertraging opgelopen. Het is de bedoeling deze marktuitvraag in het derde kwartaal van 2023 op te starten. Voor geheel kamer 4 wordt één planologische maatregel doorlopen.



Situatie kamer 4

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	1.300m ² , en 6.000m ² (een uitgestelde levering)
Datum afsluiten	2025
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Nog 2 kavels te ontwikkelen
Financieel risicoprofiel:	Hoog

Toelichting plan

Tussen de A50 en de Nistelrodeseweg, ten noorden van de Rondweg ligt deze uitbreidingslocatie. Voor de kavel ten oosten van het Van der Valkhotel is in 2015 een concept bestemmingsplan voor een multizorgconcept in procedure gebracht. Tegen dit ontwerp zijn zienswijzen ingediend.

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.

Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022

Uden Noord II	Vergelijk MJP 2022 met MJP 2023		
	MJP 2023	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2025	2024	+1 jaar
Verwerving, sanering en sloop	€ 4.505.901	€ 4.506.101	€ 200
Bouw- en woonrijpmaken	€ 791.055	€ 769.156	€ (21.899)
Plankosten	€ 1.612.931	€ 1.601.832	€ (11.099)
Diversen	€ 67.136	€ 67.055	€ (81)
Rentekosten	€ 1.778.892	€ 1.671.521	€ (107.371)
Totale kosten	€ 8.755.915	€ 8.615.665	€ (140.250)
Grondopbrengsten	€ 6.786.282	€ 6.786.282	€ -
Overige opbrengsten	€ 42.333	€ 42.333	€ -
Totale opbrengsten	€ 6.828.615	€ 6.828.615	€ -
Faseringskosten	€ 34.164	€ 3.765	€ (30.399)
Eindwaarde (verlies)	- € 1.961.464	- € 1.790.815	€ 170.649
NCW per 1-1 (verlies)	- € 1.848.520	- € 1.672.546	€ 175.974

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2023 en MJP 2022

De kostenverhogingen van het bouw- en woonrijp maken alsmede de plankosten komen door de éénmalige aanpassing van de prijzen met 8%. De stijging van de faseringskosten komt door de verwachte inflatie.

Laatste stand van zaken

De kavels

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. Het andere perceel op de hoek rotonde/Nistelrodeseweg, is een overeenkomst voor gesloten medio 2023 wordt duidelijk of de oorspronkelijk door de initiatiefnemers voorgestane ontwikkeling nog doorgang vindt.

Het Foodcourt

In 2022 is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de twee percelen in te vullen en tegelijkertijd de overlast die enkele omwonenden ervaren te verminderen. Hiervoor zijn ruimtelijke scenario's opgesteld en globaal doorgerekend. Deze zijn besproken met het college, de ondernemers en omwonenden. In het tweede en derde kwartaal van 2023 worden deze scenario's verder uitgewerkt tot één voorstel aan de gemeenteraad, het doel is om eind 2023 een uitvoeringsplan met –budget vast te stellen.

Complex 72: Velmolen-Oost



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 ²
Datum afsluiten	2023
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Afronden woonrijp maken overige delen.
Financieel risicoprofiel:	Laag

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.

Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022

Velmolen-Oost	Vergelijk MJP 2022 met MJP 2023		
	MJP 2023	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2023	2022	1
Verwerving, sanering en sloop	17.822.180	17.822.180	0
Bouw- en woonrijpmaken	10.067.806	10.340.819	273.013
Plankosten	5.662.068	5.824.427	162.359
Diversen	31.696	31.696	0
Rentekosten	3.531.887	3.549.041	17.154
Totale kosten	37.115.637	37.568.163	452.526
Grondopbrengsten	47.644.765	47.644.765	0
Overige opbrengsten	4.540.356	4.672.466	132.110
Totale opbrengsten	52.185.121	52.317.231	132.110
Faseringskosten	15.048	0	-15.048
Winstneming t/m 2021	14.121.825	14.121.825	0
Winstneming 2022	700.000		
Eindwaarde na winstneming 2023/22	232.611	627.243	394.632
NCW na winstneming per 1-1-2023/22	228.050	614.944	386.894

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2023 en MJP 2022

De werkzaamheden in het plangebied zijn in een afrondende fase. Een deel van het beschikbare bedrag is afgeraamd.

Laatste stand van zaken

De Morgenweg is in 2021 ingericht als fietsstraat en over het ontwerp van de Boekelsedijk wordt met een klankbordgroep overleg gevoerd. Door de coronaperiode heeft dit vertraging opgelopen. Nabij De Wijde Wereld is nog een laatste perceel met een maatschappelijke functie beschikbaar, door het Didam-arrest is de verkoop vertraagd.

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. 34 ha, (eigendom gemeente ca. 14 ha)
Uitgeefbaar:	ca. 13,6 haverwacht
Gerealiseerde verkoop	geen
Nog te verkopen	alleen gemeentelijk aandeel
Datum afsluiten	verwacht 2028

Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Vorming gebiedsvisie en bepalen ontwikkelstrategie
Financieel risicoprofiel:	Hoog

Toelichting plan

Eikenheuvel is het gebied ten westen van Uden-Zuid, tussen de Ruitersweg, Karrevracht, Lippstadtsingel, Munterweg en Eikenheuvelweg.

De gemeente wil 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 MJP2022 was nog niet duidelijk hoe we de samenwerking met de marktpartijen vorm konden geven. Anno maart 2023 is de doelstelling om met de andere grondeigenaren (ontwikkelaars) een bouwclaim overeenkomst aan te gaan. De onderhandelingen zijn gaande. Als uitgangspunt is genomen dat de gemeente de opbrengsten deels krijgt uit opbrengst grondverkoop en deels uit aan de marktpartijen in rekening te brengen exploitatiebijdragen.

Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022

Eikenheuvel	Vergelijk MJP 2022 met MJP 2023		
	MJP 2023	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2029	2028	-
Verwerving, sanering en sloop	3.143.731	3.143.731	0
Bouw- en woonrijpmaken	13.434.171	13.434.171	0
Plankosten	4.091.025	4.096.025	5.000
Diversen	155.470	155.470	0
Rentekosten	5.877.859	5.415.847	-462.012
Totale kosten	26.702.256	26.245.244	-457.012
Grondopbrengsten	19.287.599	19.274.074	-13.525
Overige opbrengsten	6.668.609	6.661.321	-7.288
Totale opbrengsten	25.956.208	25.935.395	-20.813
Faseringskosten	-782.800	-588.525	194.275
Winstneming t/m 2021	0	0	0
Winstneming 2022	0		
Eindwaarde na winstneming 2023/22	36.752	278.676	241.924
NCW na winstneming per 1-1-2023/22	31.995	242.604	210.609

Toelichting

Bij deze herziening zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als die van het MJP2022.

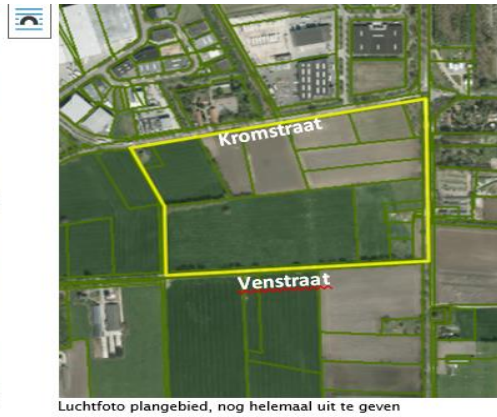
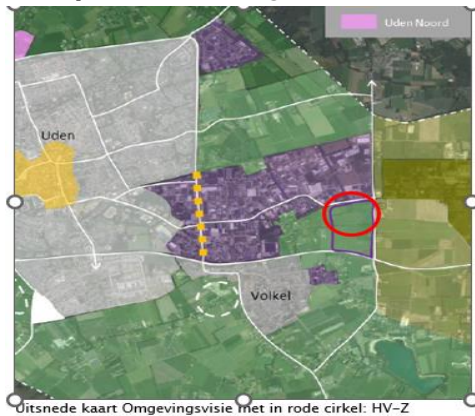
Zoals aangegeven wordt voor de integrale ontwikkeling van dit gebied de samenwerking gezocht met de marktpartijen. Het overleg met de marktpartijen vindt plaats in werkateliers waarbij veel zaken aan de orde komen om de haalbaarheid van het project mogelijk te maken (aantal woningen; types; openbaar gebied etc.). Gelet op de vele variabelen die nog mogelijk zijn is ervoor gekozen om de grondexploitatie van dit gebied slechts beperkt aan te passen (aanpassing fasering). De feitelijke aanpassing is dat kosten en opbrengsten één jaar in de tijd zijn opgeschoven. Nadat het overleg met de marktpartijen is afgerond zal de grondexploitatie worden bijgesteld.

Laatste stand van zaken

Zoals hiervoor aangegeven wordt met de marktpartijen in werkateliers overlegd hoe we de samenwerking in het gebied vorm kunnen geven. Door verschillende omstandigheden (markt / woondeal) zijn de oorspronkelijke uitgangspunten enigszins gewijzigd en zal de concept-gebiedsvisie hierop worden aangepast. De gebiedsvisie zal in het 2e en 3e kwartaal 2023 verder vorm krijgen. Daarna 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. De bouwactiviteiten kunnen dan mogelijk in 2025 starten.

Complex 79: Hoogveld-Zuid



Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie bedrijventerrein
Totale oppervlakte:	Totale gebied circa 17 hectare
Uitgeefbaar:	Circa 12 hectare
Datum afsluiten	2027
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Bestemmingsplan in voorbereiding
Financieel risicoprofiel:	Gemiddeld

Toelichting plan

Het plangebied voor de grondexploitatie Hoogveld-Zuid ligt ten zuiden van de bestaande bedrijventerreinen Goorkens en Hoogveld. De gronden binnen het te ontwikkelen plangebied zijn op één kavel na in eigendom van de gemeente.

Vergelijk MJP 2023 met MJP 2022

Hoogveld-Zuid	Vergelijk MJP 2022 met MJP 2023		
	MJP 2023	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2027	2025	+1 jaar
Verwerving, sanering en sloop	6.559.724	6.583.196	23.472
Bouw- en woonrijpmaken	2.273.132	3.793.861	1.520.729
Plankosten	1.817.963	1.826.608	8.645
Diversen	207.381	82.381	-125.000
Rentekosten	3.756.949	3.399.150	-357.799
Totale kosten	14.615.149	15.685.196	1.070.047
Grondopbrengsten	17.657.568	17.657.568	0
Overige opbrengsten	218.049	217.548	-501
Totale opbrengsten	17.875.617	17.875.116	-501
Faseringskosten	-107.948	-251.083	-143.135
Winstneming t/m 2021	0	0	0
Winstneming 2022	0		
Eindwaarde na winstneming 2023/22	3.368.416	2.441.003	-927.413
NCW na winstneming per 1-1-2023/22	3.050.877	2.210.891	-839.986

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2023 en MJP 2022

De kostenraming van het bouw- en woonrijpmaken van het gebied is herzien en valt lager uit. De oude berekening was nog gebaseerd op kengetallen die te hoog waren ingeschat.

Laatste stand van zaken

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. De verwachting is dat het bestemmingsplan in de 2e helft van 2023 in procedure kan. In de grex is de aanname gedaan dat in 2025 de eerste gronden worden uitgegeven. De verwachting is dat de uitgifte in 3 jaar plaatsvindt.

3 Begrotingswijzigingen

Begrotingswijzigingen nr 17 - 2023

De begrotingswijzigingen zijn onder andere het gevolg van de actualisatie van de grondcomplexen. Mutaties die hierdoor ontstaan zijn de interne uren die worden toegerekend aan de ontwikkelingen (plankosten), bij de verkoop van bouwgrond wordt einde van het jaar de afdracht bovenwijks verwerkt (de reserve Bovenwijkse voorziening). Voor de afgesloten complexen worden de winsten naar de algemene reserve geboekt. Of bij verlieslatende complexen wordt de voorziening gecorrigeerd. Per saldo de ontwikkelingen die in hoofdstuk 1 en 2 zijn beschreven worden verwerkt met deze begrotingswijziging.