

Datum raad 18 september 2025

Zaaknummer 2868335

Datum college 24 juni 2025

Portefeuille Economie, financiën, ruimtelijke ordening
J.H.M. Goijaarts

Onderwerp Voorstel openen grondexploitatie voor woningbouwlocatie Steenoven II fase II in Mariaheide.

Samenvatting

De gemeente heeft in het verleden gronden aangekocht aan de zuidzijde van Mariaheide om een nieuw woongebied – Steenoven II – in Mariaheide te ontwikkelen. Fase I is inmiddels enige tijd geleden afgerond en daarom kan fase II gerealiseerd worden.

Om de verdere uitwerking en uitvoering van deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk een grondexploitatiecomplex met bijhorende begroting (GREX) te openen voor Steenoven II. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwing.

Behandeling in commissie

11 september 2025.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied Steenoven II fase II in Mariaheide.



Waarom naar de raad

De raad is bevoegd om de grondexploitatie vast te stellen op basis van het budgetrecht (artikel 189 Gemeentewet).

Eerder genomen besluiten

Vaststelling bestemmingsplan Steenoven II fase II, Mariaheide. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld op 27 juni 2024.

Aanleiding

De eerste fase van de woningbouwontwikkeling Steenoven II in Mariaheide is gerealiseerd en in gebruik genomen. Deze ontwikkeling voorziet in een belangrijke woningbehoefte binnen het dorp en draagt bij aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van Mariaheide.

Steenoven II fase II past binnen de woonvisie van de gemeente Meierijstad. Het project biedt woonmogelijkheden voor verschillende doelgroepen zoals starters, gezinnen en senioren. Door de ontwikkeling kan invulling worden gegeven aan de actuele woningbehoefte, zoals vastgesteld in de woonvisie.

Argumenten

1.1 Het openen van de grondexploitatie voor Steenoven II fase II in Mariaheide maakt de verdere uitvoering van de woningen mogelijk.

In 2021 heeft uw raad de strategische koers bepaald. De gemeente heeft gekozen voor een actieve(re) grondpolitiek waarbij wordt ingezet op gemeentelijke grondposities om de woningbouwopgave te realiseren. Hierdoor kan de gemeente optimaal sturen op programmering én op kwaliteit. De voorbereidingen voor deze gebiedsontwikkeling zijn inmiddels vergevorderd en nog steeds in volle gang. Daarnaast is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Om het vervolgtraject te financieren is budget nodig. Daarom is het noodzakelijk dat een grondexploitatie voor dit complex wordt geopend.

1.2 Het openen van een grondexploitatie voor de locatie Steenoven II fase II in Mariaheide levert een bijdrage aan het 'Actieplan woningbouw' van de gemeente Meierijstad.

Vanuit het rijk, de provincie/regio en de gemeente zijn doelstellingen geformuleerd om invulling te geven aan woningbouwopgave in Nederland. Steenoven II fase II kan hieraan een bijdrage aan leveren.

Kantttekeningen

1.1 De risico's van de grondexploitatie zijn voor de gemeente

De gemeente heeft in het verleden de gronden aangekocht voor €93.000,-. Vanaf hier dient de gemeente te zorgen voor het bouwrijp en woonrijp maken van de locatie, om tot slot bouwrijpe kavels uit te geven. Om dit te kunnen doen dient de gemeente een gemeentelijke grondexploitatie te openen. De risico's hiervan liggen bij de gemeente.

Tot op heden is gewerkt met globale ramingen. Dit betekent dat er nog veel onzeker is waardoor een volledige risico analyse op dit moment nog niet mogelijk is. De grondexploitatie zoals deze nu voorligt voorziet in een financiële marge. Deze is voldoende om enig risico op te vangen, maar niet alle risico's en zeker niet de grotere risico's. Wij zullen daarom continu de vinger aan de pols houden om op tijd bij te kunnen sturen als de marge overschreden dreigt te worden. Daarbij is het streven altijd gericht op (minimaal) een sluitende grondexploitatie. Indien nodig, bij grote afwijkingen, wordt de exploitatie opnieuw aan uw raad voorgelegd.

Communicatie

Over de grondexploitatie van Steenoven II fase II vindt geen actieve communicatie plaats.

Participatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Binnen het project Steenoven II fase II wordt aan de zuidzijde een groot stuk groen aangeplant. Tevens wordt een waterberging aangebracht van 900 m² welke het hemelwater zal opvangen. Tussen de woningen worden diverse bomen geplant om een groen straatbeeld te creëren.

Financiële toelichting

In 2022 heeft de gemeenteraad een budget vastgesteld van €250.000,- voor de voorbereidingskosten voor het project Steenoven II fase II. Tot 1 januari 2025 is hiervan €116.747 uitgegeven ten behoeve van de planvorming en onderzoek.

De gemeente Meierijstad heeft in het verleden de gronden gekocht welke voor €93.000,- worden ingebracht in de grondexploitatie. Andere kosten welke worden gemaakt zijn €455.395,50 bodemsaneringskosten, €333.961,66 bouwrijpmaakkosten, €498.178,78 woonrijpmaakkosten en €359.525,00 plankosten. Totale kosten komen hierbij op €1.740.060,94. De kostenstijging bedraagt €107.402,04 wat de totale investering op €1.847.462,98 brengt.

Drie kavels zijn al verkocht, deze opbrengsten opgeteld bij de huidige grondprijzen van de kavels heeft een totale opbrengst van €2.425.248,674 na de opbrengstenstijging en te realiseren renteopbrengsten.

De totale grondexploitatie komt hierbij op een eindwaarde van €577.785,69 en een contante waarde van €523.318,30.

Planning

Het bouwrijp maken van de grond staat gepland in 2026. Het bouwen van de woningen staat gepland in 2027 waarna het woonrijp maken in 2028 zal gebeuren.

Monitoring en evaluatie

De grondexploitatie wordt doorlopend actueel gehouden.

Bijlagen

Bijlage 1: GREX – Steenoven II fase II (vertrouwelijk).

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 juni 2025.

Besluit gemeenteraad:

In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied Steenoven II fase II in Mariaheide.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 18 september 2025.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij