Datum raad	17-12-2026	Zaaknummer	Klik hier.
Datum college	10-11-2026		
		Portefeuille	Wonen, grondbedrijf, buitengebied, kunst & cultuur W.A.A.M. van Asseldonk
Onderwerp	Openen grondexploitatie locatie Korenveld te Keldonk		

Samenvatting
Via het raadsvoorstel Voorbereidingskredieten d.d. 3 november 2022 heeft de raad besloten om de locatie Korenveld te ontwikkelen tot een woonwijk. De volgende stap die genomen moet worden om de verdere uitwerking en uitvoering van deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is het openen van een grondexploitatie

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
- Integrale sturing op ruimtelijke kwaliteit bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen in wijken en dorpen (omgevingskwaliteit)
- Woningbouwontwikkeling conform Woonzorgvisie (onder andere minimaal 30% sociale huur)

Behandeling in commissie
3 december 2026

Besluit gemeenteraad:
In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor de locatie Korenveld te Keldonk.

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
Besluit Raad - Activeren voorbereidingskredieten t.b.v. verschillende gebiedsontwikkelingen
Datum - 3 november 20202
Nr. - 2170372

Aanleiding
De voorbereiding van deze ontwikkeling is in volle gang. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is bijna gereed. De wijziging van het omgevingsplan wordt naar verwachting in het voorjaar van 2027 ter inzage gelegd. Met de particuliere initiatieven aan de noordrand van het gebied zijn we in gesprek om te komen tot anterieure overeenkomsten. Daarmee is de basis aanwezig om de grondexploitatie voor deze ontwikkeling te openen.

Argumenten
1. *Het openen van een grondexploitatie voor de locatie Korenveld te Keldonk maakt het mogelijk om daadwerkelijk te komen tot uitvoering van de beoogde woningbouwontwikkeling.*

In 2021 heeft de gemeenteraad 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 woningbouwontwikkeling zijn inmiddels vergevorderd en nog steeds in volle gang. Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld en de voorbereidingen voor het bouwrijp maken zijn opgestart. Om het vervolgtraject te financieren is budget nodig. Daarom is het noodzakelijk dat een grondexploitatie voor dit complex wordt geopend.

2. *Het openen van een grondexploitatie voor ontwikkeling van de locatie Korenveld Keldonk levert een bijdrage aan het 'Actieplan woningbouw' van de gemeente Meierijstad, en in het algemeen aan de doelstellingen van het rijk en de regio om invulling te geven aan de grote woningbouwopgave in Nederland.*

Vanuit het rijk, de provincie/regio en de gemeente heeft doelstellingen geformuleerd om invulling te geven aan de grote woningbouwopgave in Nederland. De woningbouw op de locatie Korenveld draagt bij aan die doelstelling met het toevoegen van naar verwachting 103 woningen waarvan 95 zijn opgenomen in de grondexploitatie en 8 particuliere woningen.

3. *Door het openen van een grondexploitatie (binnen 5 jaar na het activeren van de voorbereidingskosten) kunnen de voorbereidingskosten worden geactiveerd (overgeboekt vanuit de immateriële vaste activa) op de te openen grondexploitatie en komen deze kosten niet ten laste van de algemene reserve.*

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat binnen 5 jaar na het activeren van een voorbereidingskrediet onder de immateriële vaste activa, de kosten die hierop geboekt zijn, overgeboekt moeten worden naar de desbetreffende grondexploitatie. Als dat niet gebeurt vindt deactivering van de kosten plaats ten laste van de algemene reserve. Door het openen van de bouwgrond in exploitatie (BIE) hoeft er geen deactivering op de algemene reserve plaats te vinden, maar worden de voorbereidingskosten (€97.000) overgeboekt naar de vastgestelde grondexploitatie.

Kanttekeningen

1. *Alle risico's van de grondexploitatie zijn voor de gemeente*

De gemeente voert een actieve grondpolitiek voor deze gebiedsontwikkeling. Dit met het oog op maximale sturing en regie. Dit betekent dat de gemeente bij voorkeur alle gronden in het plangebied aankoopt, de planologische procedure doorloopt, voor eigen rekening en risico zorgt 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. Voor het inschatten van deze risico's is een risicoanalyse opgesteld waarbij rekening is gehouden met de volgende punten:

- Langere looptijd: bijv. wegens vertraging van de planologische procedure.
- Hogere kosten: bijv. door bodemverontreiniging of andere onvoorziene zaken.
- Conjuncturele wijzigingen: bijv. wegens economische recessie lagere grondprijzen en/of hogere kosten.
- Nadeelcompensatie: schade aan bestaande opstallen en gronden als gevolg van deze ontwikkeling.

De grondexploitatie zoals deze nu voorligt heeft een positief projectresultaat. Het risicobedrag voor de voormelde risico's is begroot op € 562.500,- en daarvoor dient een financiële voorziening (risicoreserve) getroffen te worden, zodat deze risico's kunnen worden opgevangen als zij zich voordoen.

2. *Afspraken met de particuliere initiatieven*

Met acht grondeigenaren aan de Antoniusstraat worden momenteel gesprekken gevoerd. Het voornemen is om met deze partijen anterieure overeenkomsten te sluiten. Op grond daarvan legt de gemeente de openbare voorzieningen aan die noodzakelijk zijn voor de realisatie van deze bouwplannen, waaronder een toegangsweg, en worden de kosten hiervan op de eigenaren verhaald. In de grondexploitatie is een deel van de opbrengsten uit de kostenverhaalsbijdrage van deze kavels opgenomen.
Hoewel de meerderheid van de partijen hebben aangegeven een woning te willen bouwen, bestaat het risico dat een deel van de grondeigenaren er toch van afziet. In dat geval kunnen de geraamde opbrengsten uit kostenverhaal niet (volledig) worden gerealiseerd. Daar staat tegenover dat de kosten voor de toegangsweg, de overige infrastructuur en de plankosten voor dit

deelgebied eveneens afnemen. Het netto-effect op het resultaat van de grondexploitatie is daardoor beperkter dan de wegvallende opbrengst.

Het risico op minder kostenverhaalsbijdragen is begroot op € 250.000,- en daarvoor dient een financiële voorziening (risicoreserve) getroffen te worden, zodat dit risico kan worden opgevangen als zij zich voordoen.

Relatie met Toekomstvisie Meierijstad 2040
Vul in de onderstaande tabel per ambitie in op welke wijze het voorstel bijdraagt aan de ambities uit de Toekomstvisie Meierijstad 2040.

Ambities uit toekomstvisie	Toelichting
Betaalbaar wonen voor iedereen: verstedelijking en dorpse gemoedelijkheid gaan hand in hand	*Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave in Meierijstad. Met de woningdifferentiatie wordt voorzien in verschillende woningtypen en prijscategorieën.*

Communicatie & participatie
Over de grondexploitatie vindt geen actieve communicatie plaats.

Financiële toelichting
Het resultaat van de nieuw te openen grondexploitatie voor de woningbouwlocatie Korenveld is positief, waardoor er geen voorziening hoeft worden getroffen. De grondexploitatie kent een verwachte looptijd van negen jaren, van 2026 tot en met 2034. Voor dit complex is via een raadvoorstel, die is vastgesteld in de raadsvergadering van 3 november 2022, een voorbereidingskrediet van €100.000 beschikbaar gesteld. De reeds gemaakte kosten zijn geboekt op het eerder vastgestelde voorbereidingskrediet voor deze ontwikkeling. Bij het openen van de grondexploitatie zullen deze kosten overgeboekt worden naar de te openen grondexploitatie. In de komende jaren worden nog kosten gemaakt voor de planvorming en de fysieke. Daar staan opbrengsten uit grondverkoop tegenover. Per saldo leidt dit naar verwachting tot een positief resultaat van afgerond € 1,18 miljoen op eindwaarde.
Het uiteindelijke resultaat kan, afhankelijk van de marktomstandigheden, gunstiger of ongunstiger uitvallen. De gemeente verwerkt dit jaarlijks in de jaarrekening. Als sprake is van een verwacht verlies, vormt de gemeente hiervoor een verliesvoorziening. Risico’s worden jaarlijks bepaald

Planning
- In het voorjaar van 2027 zal begonnen worden met het ruimtelijke proces van de wijzing van het omgevingsplan.

Rechtsbescherming
Niet van toepassing

Monitoring en evaluatie
De grondexploitatie wordt doorlopend actueel gehouden.

Bijlagen
1. Grondexploitatie Korenveld (niet openbaar)

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 10 november 2026

Gelet op artikel 189 van de Gemeentewet

Besluit gemeenteraad:
In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor de locatie Korenveld te Keldonk.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 17 december 2026

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
drs. K.J.H.A. van Oort	ir. C.H.C. van Rooij