

Datum raad 29 januari 2026

Zaaknummer 2940739

Datum college 16 december 2025

Portefeuille Economie, financiën, dienstverlening
J.H.M. Goijaarts

Onderwerp Openen van de grondexploitatie voor de locatie Korstenhof Zuid in Boerdonk

Samenvatting

Via het Raadsvoorstel vaststelling Bestemmingsplan Korstenhof Zuid van 7 november 2024 en het raadsvoorstel Voorbereidingskredieten d.d. 3 november 2022 heeft de raad besloten om de locatie Korstenhof Zuid (de bouw van 75 woningen) te gaan ontwikkelen. De volgende stap die genomen moet worden om de verdere uitwerking en uitvoering van deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is het openen van een grondexploitatiecomplex met bijhorende begroting (GREX) voor Korstenhof Zuid

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

15 januari 2026

Ontwerpbesluit gemeenteraad

In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor de locatie Korstenhof Zuid te Boerdonk.



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

Raadsvoorstel vaststelling Bestemmingsplan Korstenhof Zuid van 7 november 2024

<https://meerijstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/d4bf1a71-c765-461d-9e9c-cf43440f211b?documentId=c4ee8549-d0eb-4814-a5dd-ebd89881750b&agendaItemId=4f8488e7-6f55-4e48-8059-8f97b92f3665>

Raadsvoorstel Voorbereidingskredieten d.d. 3 november 2022

<https://meerijstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/9a29f0c7-6893-4c52-a76a-915b3dd2fb91?documentId=7d7cf876-e1b7-42e5-8b6d-72789910773b&agendaItemId=d5db388f-1737-4fca-adfb-bdfc75bf4a23>

Aanleiding

De voorbereidingen om te komen tot deze gebiedsontwikkeling zijn inmiddels vergevorderd. Enexis heeft haar werkzaamheden ingepland en vanuit de gemeente moeten de gronden bouwrijp worden gemaakt. Ook is eind november gestart met de verkoop van de vrije kavels.

Argumenten

1. *Het openen van een grondexploitatie voor Korstenhof Zuid in Boerdonk maakt het mogelijk om daadwerkelijk te komen tot uitvoering van de beoogde woningbouwontwikkeling.*
2. *Het openen van een grondexploitatie voor locatie Korstenhof Zuid in Boerdonk levert een bijdrage aan het 'Actieplan woningbouw' van de gemeente Meerijstad, en in het algemeen aan de doelstellingen van het rijk en de regio om invulling te geven aan de grote woningbouwopgave in Nederland.*
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.*
4. *De grondexploitatie maakt de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling inzichtelijk en voor plangebied Korstenhof Zuid is deze per peildatum heden positief.*

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

3. 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 overgeboekt naar de vastgestelde grondexploitatie.

4. De grondexploitatie die de financiële stand per heden inzichtelijk maakt heeft een minimaal sluitend resultaat. Dit houdt in dat er een positief saldo voorzien wordt.

Kanttelingen

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

De gemeente voert een actieve grondpolitiek voor deze woningbouwontwikkeling. Dit met het oog op maximale sturing en regie. Dit betekent dat de gemeente bij alle gronden in het plangebied heeft aangekocht, de planologische procedure doorlopen heeft, 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:

- Hogere kosten: bijv. door onvoorziene zaken.
- Conjuncturele wijzigingen: bijv. wegens economische recessie lagere grondprijzen en/of hogere kosten.

De grondexploitatie zoals deze nu voorligt voorziet in een financiële marge. Deze is voldoende om enig risico op te vangen. Het blijft van belang om continu de vinger aan de pols te houden en op tijd bij te sturen als de marge overschreden dreigt te worden. Daarbij is het streven altijd gericht op (minimaal) een sluitende grondexploitatie.

Communicatie

Over de grondexploitatie vindt geen actieve communicatie plaats.

Participatie

Het plan is in samenspraak met omwonenden belanghebbenden opgesteld. Dit heeft erin geresulteerd dat het bestemmingsplan is vastgesteld en er geen beroep is aangetekend over het plan. Sindsdien zijn omwonende meermaals geïnformeerd over de stand van zaken via een tweetal openbare bijeenkomsten en via de gemeentelijke website: www.meerijstad.nl/korstenhofzuid.

Duurzaamheid

Het vaststellen van een grondexploitatie heeft geen concrete effecten qua duurzaamheid. In de uitwerking van de plannen en bij de uitvoering daarvan is en wordt uiteraard wel rekening gehouden met de verschillende aspecten van duurzaamheid.

Financiële toelichting

Het resultaat van de nieuw te openen grondexploitatie voor Korstenhof Zuid is positief. Er hoeft dan ook geen voorziening getroffen te worden. De grondexploitatie kent een verwachte looptijd van zeven jaren, van 2026 tot en met 2032. Voor dit complex zijn al kosten gemaakt en worden nog kosten gemaakt voor planvorming, bouw- en woonrijp maken van in totaal circa €3,6 mln (incl. kostenstijging en rente). Hiertegenover staat een verwachte grondopbrengst van circa €4,8 (incl. opbrengstenstijging en rente). Dit resulteert in een verwacht positief resultaat van afgerond 1,2 mln (eindwaarde). Dit resultaat is voldoende om enig risico op te vangen.

Zie bijlage 1

Planning

- Najaar 2025: start verkoop vrije kavels, aanbesteding bouwrijp maken
- Voorjaar 2026: start verkoop CPO-kavels, bouwrijp maken
- Vanaf halverwege 2026: terrein is bouwrijp,
- Week 46 2026 werkzaamheden Enexis
- Eind '26, voorjaar '27: start bouwwerkzaamheden vrije kavels mogelijk, tender commerciële woningbouw via ontwikkelaar
- Bouw door ontwikkelaar: 2028, 2029, 2030 en 2031

Rechtsbescherming

Niet van toepassing

Monitoring en evaluatie

De grondexploitatie wordt doorlopend actueel gehouden. Als blijkt dat het nodig is kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot optimalisatie van het stedenbouwkundig plan, waardoor eventuele negatieve effecten op de grondexploitatie opgelost kunnen worden.

Bijlagen

1. Grondexploitatie Korstenhof-Zuid (niet openbaar)

Onderliggende documenten

Geen

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 16 december 2025

Besluit gemeenteraad:

In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor de locatie Korstenhof Zuid te Boerdonk.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 januari 2026

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

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

ir. C.H.C. van Rooij