

Datum raad 12 november 2026

Zaaknummer 3205054

Datum college 28 september 2026

Portefeuille Wonen, grondbedrijf,
buitengebied, kunst & cultuur
W.A.A.M. van Asseldonk

Onderwerp

Planinhoudelijke wijzigingen grondexploitatie G10014 Sint-Oedenrode – De Dreven

Samenvatting

De raad heeft op 9 juli 2026 de herziene grondexploitatie G10014 Sint-Oedenrode – De Dreven vastgesteld. Sindsdien zijn bij de verdere planuitwerking gewijzigde inzichten ontstaan die aanleiding geven tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Op grond van de vigerende Nota Grondbeleid dienen deze wijzigingen uiterlijk vóór 1 januari 2027 door de raad te worden vastgesteld, zodat verwerking in de jaarrekening 2026 mogelijk is.

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% sociaal)

Behandeling in commissie

15 oktober 2026

Besluit gemeenteraad:

In te stemmen met de **actualisatie van de grondexploitatie**, zoals verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp van 14 juli 2026.

Waarom naar de raad

Op basis van de vigerende Nota Grondbeleid dienen planinhoudelijke en materiele financiële wijzigingen met een effect van meer dan €500.000 aan de raad te worden voorgelegd. Dit besluit is benodigd voor 1 januari 2027 om vervolgens de wijziging financieel te mogen verwerken in de jaarrekening 2026.



Eerder genomen besluiten

- Datum 24-06-2021 (voorkeursrecht 1) Nr. 1948385303
- Datum 29-09-2022 (voorkeursrecht 2) Nr. 2137809
- Datum 29-09-2022 (1e krediet) Nr. 2047772
- Datum 02-11-2023 (2e krediet) Nr. 2431017
- Datum 18-09-2025 (Openen GREX) Nr. 2834617
- Datum 9 juli 2026 (Herziening GREX als onderdeel van de Jaarrekening 2025) Nr. 3102110

Aanleiding

In 2023 is onderzoek gedaan naar de grondwaterstanden in het plangebied. Op basis van de toen beschikbare informatie werd verwacht dat infiltratie naar diepere bodemlagen mogelijk zou zijn, waardoor de benodigde ophoging van het gebied beperkt kon blijven. Uit aanvullende metingen bleek echter dat de grondwaterstanden in de verschillende bodemlagen nauwelijks van elkaar verschillen. Hierdoor is deze aanpak niet uitvoerbaar gebleken.

Naar aanleiding hiervan is het plan herzien. Er is een nieuw hoogte- en waterhuishoudkundig plan opgesteld, waarbij wordt uitgegaan van ophoging van het gebied. Het aangepaste plan heeft de instemming gekregen van zowel de gemeente als Waterschap De Dommel.

Financieel leidde dit tot een aanzienlijke verslechtering van het projectresultaat (eindwaarde). Dit vormde aanleiding om het plan te optimaliseren en daarmee planinhoudelijke wijzigingen (waaronder wijzigingen in het woonprogramma) door te voeren.

Argumenten

Wijziging stedenbouwkundig plan nodig naar aanleiding van wijziging watersysteem

Uit aanvullend grondwateronderzoek is gebleken dat infiltratie naar diepere bodemlagen niet leidt tot de eerder veronderstelde verlaging van de grondwaterstand. Om te kunnen voldoen aan de geldende ontwateringsnormen wordt daarom uitgegaan van de actuele grondwaterstanden en is een ophoging van het plangebied noodzakelijk.

Deze gewijzigde uitgangspunten hebben geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en het bijbehorende watersysteem. Daarbij zijn de eerder voorziene diepe vijvers vervallen en is gekozen voor een alternatief watersysteem dat beter aansluit bij de lokale bodem- en grondwatercondities. Het aangepaste plan is afgestemd met en heeft de instemming van Waterschap De Dommel.

Daarnaast zijn alle kosten- en opbrengstensoorten binnen de grondexploitatie geactualiseerd o.b.v. de meest recente info, zie onderstaande tabel. Financieel betekent dit alles een negatief effect van € 4,3 mln op het projectresultaat (eindwaarde).

Tabel 1. Financieel effect actualisatie grondexploitatie

	Jaarrekening 2025	Actualisatie sep 2026	Verschil
Kosten			
Verwervingen	€ 17.600.000	€ 13.600.000	€ -4.000.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ 16.400.000	€ 23.300.000	€ 6.900.000
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen	€ 3.800.000	€ 4.500.000	€ 700.000
Plankosten	€ 5.200.000	€ 5.900.000	€ 700.000
Planschadekosten	€ -	€ 300.000	€ 300.000
Subtotaal kosten	€ 43.000.000	€ 47.600.000	€ 4.600.000
Opbrengsten			
Grondopbrengsten (bij ongewijzigd woonprogramma)	€ 41.000.000	€ 41.000.000	€ -
Bijdrage derden	€ -	€ 900.000	€ 900.000
Subtotaal opbrengsten	€ 41.000.000	€ 41.900.000	€ 900.000
Tijds effecten (kosten- en opbrengstenstijging + rente)	€ -500.000	€ -1.100.000	€ -600.000,00
Saldo eindwaarde	€ -2.500.000	€ -6.800.000	€ -4.300.000

Toelichting tabel:

- **Verwervingen:** deze post is geactualiseerd op basis overeengekomen aankoopbedragen op basis van de gesloten koopovereenkomsten. Daarnaast is de inbrengwaarde voor de gemeentelijke gronden aangepast op basis van de boekwaarde.
- **Bouw- en woonrijpmaken:** deze kosten zijn gewijzigd als gevolg van de wijziging van het stedenbouwkundig plan waarin onder andere het ophogen van het plangebied is opgenomen.
- **Bijdrage bovenwijkse voorzieningen:** het ontwerp van de bovenwijkse voorzieningen is op enkele punten gewijzigd waardoor de kosten zijn toegenomen.
- **Plankosten:** De plankosten zijn geactualiseerd op basis van de meest recente plankostenscan, die jaarlijks wordt gepubliceerd door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze actualisatie leidt tot een hogere raming dan eerder was opgenomen. Deze raming sluit beter aan bij de praktijk van dit project, waarin sprake is van relatief hoge plankosten
- **Bijdrage derden:** waar mogelijk maakt de gemeente in het kader van de aankoop van gronden van particuliere grondeigenaren afspraken waarbij de grondeigenaren het recht verkrijgen zelf een aantal woningen op de door hen te behouden grond te realiseren. Het gaat in de Dreven in totaal om 6 vrijstaande woningen. Hiervoor moeten deze particulieren een kostenverhaalsbijdrage aan de gemeente betalen.
- **Tijdseffecten:** als gevolg van wijziging van bovenstaande kosten- en opbrengstenposten en de actualisatie van de fasering wijzigt deze post ook. Het gaat hierbij om kosten- en opbrengstenstijging en rente.

Wijziging woningbouwprogramma

Het woonprogramma is aangepast op basis van de verdeling van prijscategorieën zoals opgenomen in het gemeentelijk woonbeleid. Daarbij is ook het aantal woningen binnen het plan toegenomen, zoals weergegeven in onderstaande tabel. Met de aangepaste programmering ontstaat een evenwichtige mix van sociale huur, betaalbare huur en koop, en dure koop, waarbij is uitgegaan van een verdeling van circa een derde per categorie. Deze wijziging leidt tot een positief effect op het resultaat van de grondexploitatie van € 800.000.

In verhouding tot de toename van het aantal woningen is dit financiële effect beperkt. Dit wordt verklaard doordat het aantal uitgeefbare vierkante meters nagenoeg gelijk is gebleven en de grondprijs wordt bepaald op basis van het huidige gemeentelijke grondprijsbeleid. Binnen deze systematiek wordt uitgegaan van een grondprijs per m² kavel. Dit betekent dat het toevoegen van woningen bij een gelijkblijvend aantal uitgeefbare vierkante meters slechts in beperkte mate effect

Prijscategorie	Jaarrekening 2025		Wijziging	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Sociale huur	184 won	30%	202 won	31%
Middeldure huur	86 won	14%	65 won	10%
Goedkope koop	78 won	13%	69 won	11%
Middeldure koop	128 won	21%	118 won	18%
Subtotaal betaalbare woningen	476 won	78%	454 won	70%
Dure koop	134 won	22%	193 won	30%
Dure huur				
Flexibele ruimte				
Totaal	610 won	100%	647 won	100%

heeft op de grondopbrengsten. De grondopbrengst wijzigt alleen wanneer ook de woningtypologie en de daarbij behorende grondprijs veranderen.

Wijziging woningbouwprogramma – middeldure vervangen voor middeldure koop

Om de negatieve financiële gevolgen van de aanpassing van het stedenbouwkundig plan, als gevolg van de noodzakelijke wijziging van het watersysteem, te compenseren, is gekozen voor een aanpassing van het woonprogramma. Deze aanpassing houdt in dat de middeldure huurwoningen worden vervangen door middeldure koopwoningen. Deze wijziging leidt tot een verbetering van het projectresultaat op eindwaarde met € 2,2 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de grondprijs voor koopwoningen aanzienlijk hoger ligt dan voor middeldure huurwoningen, waardoor sprake is van een effectieve optimalisatie van de grondopbrengsten. Daarbij blijft het aandeel sociale huur ongewijzigd op 31% en blijft ook het aandeel betaalbare woningen 70%. Het gewijzigde woonprogramma is opgenomen in Tabel 3.

Tabel 3. Wijziging woonprogramma - middeldure huur vervangen voor middeldure koop

Prijscategorie		Jaarrekening 2025		Wijziging	
		Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Sociale huur		184 won	30%	202 won	31%
Middeldure huur ¹		86 won	14%	0 won	0%
Goedkope koop		78 won	13%	69 won	11%
Middeldure koop		128 won	21%	183 won	28%
Subtotaal betaalbare woningen		476 won	78%	454 won	70%
Dure koop		134 won	22%	193 won	30%
Dure huur					
Flexibele ruimte					
Totaal		610 won	100%	647 won	100%

De voorgestelde wijziging van het woningbouwprogramma sluit goed aan op de huidige marktomstandigheden. De categorie middeldure huur is door recente rijksmaatregelen en veranderde marktomstandigheden moeilijker realiseerbaar geworden. Marktpartijen stoten deze categorie momenteel massaal af. En ook voor woningcorporaties is dit een uitdaging. De gemeente gaat zich inspannen om op de gronden van de gemeente middeldure huur te realiseren.

Door het programma hierop aan te passen, wordt beter aangesloten bij de uitvoerbaarheid en marktvraag van het plan. Dit biedt bovendien betere mogelijkheden om voor de realisatie van fase 2 en 3 van het plan met grondeigenaren/marktpartijen tot een bouwclaimovereenkomst te komen, dan wel, indien dat niet haalbaar blijkt, tot een anterieure overeenkomst.

¹ De gemeente gaat zich inspannen om op een deel van de gronden van de gemeente middeldure huur te realiseren.

Kantttekeningen

Wijziging stedenbouwkundig plan

- De aanpassing van het stedenbouwkundig plan is geen op zichzelf staande keuze, maar het gevolg van de noodzakelijke wijziging van het watersysteem op basis van nieuwe onderzoeksinzichten.
- De actualisatie van de kosten- en opbrengstposten is geen op zichzelf staande keuze, maar het gevolg van de verdere uitwerking van het plan en de beschikbaarheid van meer gedetailleerde informatie. Daarnaast is de kostenpost voor verwerving aangepast op basis van de inmiddels gesloten koopovereenkomsten en de boekwaarde van de gemeente. Daarmee is deze post voor fase 1 niet langer gebaseerd op een taxatie, maar op de werkelijke kosten. De verwachte verwervingskosten voor fase 2 en 3 zijn nog wel gebaseerd op een taxatie.

Wijziging woningbouwprogramma o.b.v. woonbeleid

- Als gevolg van deze optimalisatie neemt het aandeel betaalbare woningen af van 78% naar 70%. Het aandeel sociale huur blijft (ruim) 30%. Hiermee voldoet het plan dus nog steeds aan de basisuitgangspunten van minimaal 30% sociale huur en 70% betaalbaar.

Wijziging woningbouwprogramma - middeldure huur vervangen voor middeldure koop

- Een groter aandeel koopwoningen kan effect hebben op de interesse van marktpartijen. De wijziging maakt het programma aantrekkelijker voor ontwikkelaars. Niet alleen als het gaat om het bereiken van overeenstemming over een bouwclaim- of anterieure overeenkomst, maar ook als een deel van het plangebied wordt uitgegeven via een openbare selectieprocedure (tender).

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 aangepaste woningdifferentiatie blijft voorzien in verschillende woningtypen en prijscategorieën. Wel wijzigt de invulling van het programma, waarbij middeldure huurwoningen vervallen en middeldure koopwoningen worden toegevoegd. Het woningbouwprogramma bestaat nog steeds uit 30% sociale huur woningen en totaal 70% van de woning valt onder de categorie betaalbaar.
Mobiliteitstransitie: beter bereikbaar via weg en water en een boost voor de fiets en het OV	Wijzigingen hebben geen effect op de mobiliteitstransitie.
Energiesysteem van de toekomst: een hoogwaardige en robuuste energievoorziening	De voorgestelde wijzigingen hebben geen effect op de energievoorziening.
Gezonde en veilige leefomgeving: een sterk groen raamwerk voor ontmoeten en bevorderen van gezondheid	De noodzakelijke aanpassing van het watersysteem en de ophoging van het plangebied zijn mede gericht op een veilige en toekomstbestendige inrichting van het gebied.
Klimaatbestendig en biodiversiteit: verbonden klimaatadaptief	De aanpassing van het watersysteem hangt direct samen met klimaatadaptatie en waterrobuust bouwen. Op basis van nieuw onderzoek is het plan aangepast, zodat waterberging en woningbouwontwikkeling beter op elkaar worden

Communicatie & participatie

N.v.t.

Financiële toelichting

De mutaties leiden per saldo tot een verslechtering van het plansaldo van circa € 1,3 miljoen.

Hierdoor wijzigt het projectresultaat op eindwaarde van -/- € 2,5 miljoen naar -/- € 3,8 miljoen.

Wijziging	Financieel effect op eindwaarde
Stedenbouwkundig plan	-/- € 4,3 mln
Woningbouwprogramma o.b.v. woonbeleid	+/+ € 0,8 mln
Woningbouwprogramma – middeldure huur vervangen	+/+ € 2,2 mln
Totaal financieel effect	-/- € 1,3 mln
Eindwaarde jaarrekening 2025	-/- € 2,5 mln
Eindwaarde na wijziging	-/- € 3,8 mln

Bij de Jaarrekening 2026 zullen deze mutaties verwerkt worden, samen met de autonome ontwikkelingen (zoals de prijsontwikkeling) om tot een nieuwe raming van het resultaat voor de grondexploitatie van De Dreven te komen.

Planning

Met een positief besluit van de raad over voorliggende wijzigingen in de grondexploitatie 'G10014 Sint-Oedenrode – De Dreven' kunnen de financiële effecten van deze wijzigingen verwerkt worden in het financieel resultaat van de Jaarrekening 2026.

Rechtsbescherming

N.v.t.

Monitoring en evaluatie

De grondexploitatie wordt doorlopend actueel gehouden.

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 28 september 2026.

Gelet op artikel 189 van de Gemeentewet.

Besluit gemeenteraad:

In te stemmen met de actualisatie van de grondexploitatie, zoals verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp van 14 juli 2026.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 12 november 2026.

De raad voornoemd,

De griffier,

Drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij