

Datum raad	13 november 2025	Zaaknummer	2926748
Datum college	16 september 2025	Portefeuille	Economie, financiën Dhr. J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Modulaire opgave Wonen – openen en bijstellen grondexploitaties		

Samenvatting

Om de woningbouw te versnellen, komen er op meerdere locaties modulaire woningen. Voor drie van deze locaties voert de gemeente actief grondbeleid en voert ze de grondexploitatie. Voor de Stadshobbywerkplaats openende de gemeente in 2016 een grondexploitatie en deze wordt bijgesteld volgens de laatste inzichten. Voor de locaties Sportveld – Boskant en Locht – Olland opent de gemeente de grondexploitaties. Dit is een bevoegdheid van de raad.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

- Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen.
- Versnelling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave met het 'actieplan wonen' als leidraad. Daarbij is extra aandacht voor de (leefbaarheid van de) kleine kernen en gaan inbreiding en uitbreiding samen.
- Een divers kwalitatief woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten.

Relatie Modulaire Opgave

Deze drie (en ook nog enkele andere) locaties maken deel uit van de 'Modulaire opgave' om zo spoedig mogelijk 350 extra sociale huurwoningen te realiseren. Dit was een afspraak tussen de gemeente en de lokale woningbouwcorporaties.

De locaties hebben onderstaande percentages sociale huur:

1. Stadshobbywerkplaats-Veghel: 28 van de 40 -> 70%
2. Locht-Olland: 9 van de 21 -> 43%
3. Sportveld-Boskant: 16 van de 29 -> 55%

De locaties zijn op maat ontworpen, in overleg met onder andere de Dorpsraden en tijdens diverse participatieavonden. In een integraal ontwerpproces zijn voorliggende programma's tot stand gekomen.

Behandeling in commissie

23 oktober 2025.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met planinhoudelijke wijzigingen van de grondexploitatie 8320 Veghel - Stadshobbywerkplaats en deze te verwerken met de jaarrekening 2025;
2. De grondexploitatie Boskant - Sportveld te openen;
3. De grondexploitatie Olland - Locht te openen;
4. De voorziening verliesgevende complexen verhogen met € 1.089.344 en dekken uit de algemene reserve.

Waarom naar de raad

Het openen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad. Ook planinhoudelijke wijzigingen en bijstellingen met grote financiële gevolgen vragen om een raadsbesluit. Dit ligt vast in de gemeentewet (artikel 189) en de uitspraken van de commissie BBV.

Eerder genomen besluiten

In de 2^e BERAP (bestuursrapportage) 2023 en de Begroting 2024 waren financiële middelen opgenomen om de voorbereiding en uitwerking van de locaties te kunnen bekostigen:

- € 300.000 in 2023 (dekking algemene reserve) als onderdeel van de 2^e BERAP 2023;
- € 900.000 in 2024 (dekking algemene reserve) als onderdeel van de begroting 2024.

Op 26 juni 2025 besloot de raad dat het college als coördinerend bestuursorgaan optreedt voor de wijziging van het omgevingsplan en de betreffende omgevingsvergunning.

Op 3 juli 2025 stelde de raad de actualisatie van de grondexploitatie 8320 Veghel -

Stadshobbywerkplaats vast als onderdeel van de jaarrekening 2024.

Op 17 februari 2022 stelde de raad de compensatieregeling sociale woningbouw vast.

Aanleiding

De voorbereidingen van de drie gemeentelijke locaties voor modulaire woningen is zo ver dat de grondexploitatie van de Stadshobbywerkplaats herzien kan worden, en de grondexploitaties voor het Sportveld in Boskant en de Locht in Olland geopend kunnen worden. De voorbereidingen hebben betrekking op de planontwikkeling, de afspraken en overeenkomsten met mede-initiatiefnemers en de planologische procedure. Dit vormt de input voor herziening en te openen grondexploitaties.

Argumenten

1.1 Planinhoudelijke wijzigingen en grote financiële gevolgen vragen om een raadsbesluit

De laatste actualisatie van de grondexploitatie 8320 Veghel – Stadshobbywerkplaats is met de jaarrekening 2024 vastgesteld. De planinhoudelijke wijzigingen betreffen de grondopbrengsten en de aanleg kosten voor openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken). De verwachte eindwaarde van deze grondexploitatie verslechterd hierdoor naar € 932.682 negatief (dit was € 189.205 negatief). Een nadere toelichting staat bij de financiële gevolgen.

2.1 en 3.1 De gemeente voert actief grondbeleid

De gemeente brengt de gemeentelijke grondposities in ontwikkeling voor de modulaire woningbouwopgave. De voorbereiding is tot nu toe gedekt uit een voorbereidingskrediet. De voorbereidingen zijn inmiddels zo ver gevorderd dat de grondexploitaties geopend kunnen worden. Met dit raadsvoorstel wordt gevraagd de grondexploitaties voor Boskant - Sportveld en Olland - Locht te openen.

Kanttekeningen

Het voeren van grondexploitaties brengt risico's met zich mee.

Voor alle drie de locaties moet de planologische procedure doorlopen worden, de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken nog aanbesteed worden en met de particulier die onderdeel maakt van de BOPA voor de Stadshobbywerkplaats is het gesprek over de anterieure overeenkomst nog gaande. Het risicoprofiel bedraagt € 281.399 en dit wordt afgedekt met de reserve grondexploitaties. Dit wordt verwerkt met de jaarrekening 2025.

Risico's	
Stadshobbywerkplaats	149.954
Sportveld	81.696
Lucht	49.750
totaal	281.399

Communicatie

N.v.t.

Participatie

Voor alle drie locaties heeft participatie plaatsgevonden over de inrichting van de locaties.

Duurzaamheid

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen?			
Doel	Toelichting	Positieve invloed	Negatieve invloed
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek	De woningen voldoen (minimaal) aan de BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw). Zonnepanelen worden geplaatst als dat volgens de BENG nodig is. Uitgangspunt is verwarmen met een warmtepomp. Type en afgiftesysteem is nog niet bekend.	
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering	Neutraal	
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten	De woningen worden overwegend gebouwd in HSB of CLT. Definitieve keuze is nog niet gemaakt. Isolatie is biobased. Doordat de meeste woningen 2D modulair worden gebouwd zijn ze circulair omdat ze in delen weer naar de fabriek kunnen om te worden hergebruikt.	
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot	De woningen worden overwegend in de fabriek voorbereid, zodat uitstoot op de ontwikkellocaties minder is dan bij reguliere bouwwijze.	

Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer	In de locaties is voldoende ruimte opgenomen voor oppervlakkige waterberging, en waar mogelijk al rekening gehouden met een grotere bergingseis.	
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk	Bij de soortenkeuze van de bomen, struiken en bloemen overwegend gekozen worden voor inheemse soorten. Daarnaast is actief gewerkt aan implementatie van maatregelen ter vergroting van de biodiversiteit (flauwe en meanderende taluds e.d.).	
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen?		Ja.	

Financiële toelichting

Onderstaand overzicht geeft de verwachte eindwaarde, de verwachte einddatum en de benodigde toevoeging aan de verliesvoorziening grondexploitatie. Als bijlagen bij dit raadsvoorstel zijn de grondexploitatie met meer detail toegevoegd. De bijlagen zijn niet openbaar en geheim en liggen vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

	eindwaarde				toevoegen aan verliesvoorziening
Stadshobbywerkplaats	932.682	per 31-12-2028	negatief		743.477
Sportveld	17.557	per 31-12-2027	negatief		17.557
Licht	328.310	per 31-12-2028	negatief		328.310
totaal	1.278.549				1.089.344

8320 Veghel - Stadshobbywerkplaats

De verwachte eindwaarde van deze grondexploitatie verslechtert met € 743.477 naar € 932.682 negatief (dit was € 189.205 negatief met de jaarrekening 2024). Waardoor komt dit lagere financiële resultaat? Dit komt in hoofdlijnen door twee posten, namelijk het aangepaste woningbouwprogramma en daarmee de grondopbrengsten en de omvang / aanleg openbare ruimte.

Grondopbrengsten

De gemeentelijke grondexploitatie had voor de grondopbrengsten gerekend met een woningbouwprogramma van 18 sociale huurwoningen en 14 vrije-sectorwoningen. De opzet was dat hier op gemeentegrond alleen sociale huurwoningen zouden komen. De gemeente onderzocht of deze locatie zou kunnen dienen als locatie voor verevening van sociale huur op een andere locatie (Frisselstein). Dit is niet aan de orde gebleken. De grondopbrengsten zijn daarom aangepast naar de 28 sociale huurwoningen (in totaal komen er 40 woningen, waarvan 12 op grond van een private eigenaar). Hierdoor nemen de grondopbrengsten af met € 492.100.

Aanleg openbare ruimte

De stedenbouwkundige opzet is klaar en op kengetallen doorgerekend. Het budget voor de aanleg kosten van openbare ruimte is met € 492.724 (dit was € 124.350) naar boven bijgesteld. Dit is vooral veroorzaakt door de vergroting van het projectgebied met de verwaarloosde groenstrook ten noorden van de Parallelweg-Zuid. Deze strook wordt nu als natuurpark en speelplek meegenomen in deze ontwikkeling. De aanleg van de speelplek wordt bekostigd uit de budgetten voor speeltuinen.

Privaat initiatief

Het totale woningbouwprogramma op deze locatie bedraagt 40 woningen. Een private eigenaar ontwikkelt 12 woningen op eigen grond en deels op gemeentegrond. Hiervoor betaalt deze eigenaar een kostenverhaalbijdrage. Met de kostenverhaalbijdrage is de bijdrage aan de kosten van de grondexploitatie, waaronder de plan- en apparaatskosten, de onderzoeken, de planologische procedure, het bouw- en woonrijp maken en de grondruil voor het appartementencomplex. De BBV-voorschriften zijn dat de kostenverhaalbijdrage niet binnen de grondexploitatie verantwoord worden maar op de post anterieure overeenkomsten in de exploitatie. In de grondexploitatie is de kostenverhaalbijdrage op de kostenposten in mindering gebracht en het aandeel van de private eigenaar wordt verantwoord op de post anterieure overeenkomsten, zodat dit tegen elkaar wegvalt. De kostenverhaalbijdrage komt dus ten goede aan de grondexploitatie maar wordt boekhoudkundig op de post anterieure overeenkomsten verantwoord.

Boskant – Sportveld

De verwachte eindwaarde van deze grondexploitatie is € 17.557 negatief. Dit verlies wordt afgedekt met een verliesvoorziening. De kosten van deze locatie zijn hoger dan de opbrengsten. Dit komt vooral doordat het plan meer sociale huurwoningen bevat dan de 30% uit de woonzorgvisie, namelijk 55%. Daarnaast heeft de ruimtelijke opzet van het plan een groot aandeel groen, namelijk 45% en een laag percentage uitgeefbaar / lage dichtheid van woningbouw. Dit wordt veroorzaakt door de inpassing van de spuithinderzone aan de noordzijde, door het grote oppervlak wadi dat nodig is op deze locatie, en het past bij de wens van dorpse afronding van Boskant, en het inpassen van woningbouw in het landelijk gebied (e.e.a. in lijn met de vastgestelde Gebiedsvisie Sportveld.

Olland - Locht

De verwachte eindwaarde van deze grondexploitatie is € 328.310 negatief. Dit verlies wordt afgedekt met een verliesvoorziening. De kosten van deze locatie zijn hoger dan de opbrengsten. Dit komt vooral door de nabetaling voor de grondaankoop en doordat het plan meer sociale huurwoningen bevat dan de woonzorgvisie, namelijk 43% in plaats van 30%. Ook deze locatie heeft een relatief lage dichtheid en groot aandeel groen en water passend bij de afronding van de dorpskern van Olland.

Voor deze 3 complexen tezamen dient een aanvullende verliesvoorziening gevormd te worden van € 1.089.344. Deze verliesvoorzieningen worden gedekt uit de algemene reserve.

Subsidies

Gemeente Meierijstad heeft een provinciale subsidie ontvangen onder de titel 'Modulaire woningbouwopgave Meierijstad', ter hoogte van € 250.000. Deze is bedoeld voor inzet van extra capaciteit. In deze grondexploitatie is dit bedrag verdeeld over de drie locaties waar deze extra capaciteit vooral in is gaan zitten: Sportveld Boskant, De Locht Olland en de Stadshobbywerkplaats. Dat is gedaan naar rato van de aantallen sociale huurwoningen.

Voor de sociale huurwoningen is ook een rijkssubsidie aangevraagd (Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023). Deze bedraagt €7.800 / woning, en is ook toegekend, maar met een uiterste datumstart-bouw van 13 september 2025. Omdat dat niet is gelukt, is (opnieuw) uitstel gevraagd, ditmaal tot 13 september 2026. We zijn in afwachting van de uitspraak van het rijk. Voor de veiligheid is dit bedrag niet ingerekend in de grondexploitatie. Als het bedrag wordt toegekend, wordt het alsnog aan de grondexploitatie toegevoegd.

Ook zal de gemeente de realisatiestimulans aanvragen voor de betaalbare huur- en koopwoningen. Het rijk verleent een jaar na start van de bouw woningen de subsidiebeschikking. Uit voorzichtigheid is op dit moment geen budget voor subsidies opgenomen. Als het bedrag wordt toegekend, wordt het alsnog aan de grondexploitatie toegevoegd.

Mocht de rijkssubsidie Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023 worden uitbetaald, dan kan voor de sociale huurwoningen geen realisatiestimulans worden aangevraagd.

Bij de grondexploitaties Sportveld en Locht heeft de gemeente explosievenonderzoeken uitgevoerd. De kosten hiervan drukken op de grondexploitatie. Het Rijk vergoedt 68% van deze kosten, dit is een bedrag van circa € 42.000. Deze mogen volgens de subsidiebeschikking van het Rijk niet verantwoord worden op de grondexploitaties.

Verevening sociale woningbouw

De raad stelde op 17 februari 2022 de compensatieregeling sociale woningbouw vast. Deze regeling geeft het college de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan kleine plannen die niet voldoende sociale huurwoningen bevatten. De aanvrager van zo'n plan motiveert waarom hij niet kan voldoen aan het minimale aantal en doet een storting in de bestemmingsreserve 'verevening sociale woningbouw'. Als op een andere locatie extra sociale huurwoningen gerealiseerd worden dan kan een beroep gedaan worden op een bijdrage uit deze reserve. De bijdrage betreft € 22.000 per woning. De reserve is nog niet gevuld en kan daarom geen bijdrage geven. De gemeente heeft met deze plannen 26 extra sociale huurwoningen toegevoegd (dus bovenop de verplichte 30%). Als de reserve in de loop van de tijd gevuld is, dan heeft de gemeente met deze plannen het tekort aan sociale huurwoningen (deels) gecompenseerd en zou het geld tot een maximum van $26 \times € 22.000 = € 572.000$ kunnen vrijvallen aan de algemene reserve. Dit kan als dat aan de orde is verwerkt worden in de P&C cyclus.

Doorkijk

Om het verlies van de grondexploitaties, de investering in woningbouw, in perspectief te plaatsen volgt hieronder een overzicht van de mogelijke middelen die de gemeente hiervoor kan inzetten. De posten zijn hierboven toegelicht. Sommige mogen direct in de grondexploitatie verantwoord worden, andere gaan via de algemene reserve (de algemene reserve wordt gebruikt als dekkingsmiddel voor de verliesvoorziening).

	gecombineerd met							totaal
	stimuleringsregeling flex- realisatiestimulans				vereveningsfonds		subsidie explosieven	
	7.800		7.000		22.000			
	per woning		per woning		per woning			
	[a]		[b]		[c]		[d]	[e] = [a] t/m [d]
Stadshobbywerkplaats	28	218.400	12	84.000	16	352.000		654.400
Sportveld	16	124.800	4	28.000	7	160.600	21.000	334.400
Locht	9	70.200	8	56.000	3	59.400	21.000	206.600
	53	413.400	24	168.000	26	572.000	42.000	1.195.400

Bijlagen:

1. Grondexploitatie Veghel – Stadshobbywerkplaats (niet openbaar)
2. Grondexploitatie Boskant - voormalige Sportveld (niet openbaar)
3. Grondexploitatie Olland – Locht (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 16 september 2025

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met planinhoudelijke wijzigingen van de grondexploitatie 8320 Veghel - Stadshobbywerkplaats en deze te verwerken met de jaarrekening 2025;
2. De grondexploitatie Boskant - Sportveld te openen;
3. De grondexploitatie Olland - Locht te openen;
4. De verliesvoorziening grondexploitatie verhogen met € 1.089.344 en dekken uit de algemene reserve.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 13 november 2025

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

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

ir. C.H.C. van Rooij