Technische vragen raadsvergadering 12 november 2026

Actualisatie grondexploitatie De Dreven		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
Lokaal Meierijstad	1. Kan het college het verschil van 6.900.000 euro toelichten voor het bouw- en woonrijp maken? Pagina 3.	De vorige civiele raming was een globale kostenraming op basis van het schetsontwerp. Voor de raming zijn kengetallen gebruikt op elementniveau (€/m2 weg, fiets, groen enz.). Het ontwerp is vervolgens verder uitgewerkt naar het voorlopig ontwerp en daarbij ook op een aantal punten gewijzigd. In het schetsontwerp is op hoofdlijnen bepaald hoe het gebied wordt ingericht. In het voorlopig ontwerp is dit vervolgens verder uitgewerkt en concreter gemaakt en is de ophoging van het gebied verwerkt. Op basis van dit laatste ontwerp is vervolgens een nieuwe raming gemaakt; een specifieke SSK-raming. De belangrijkste verschillen met de voorgaande raming voor de civiele kosten zijn: • Toevoegen bruggen over de dreven: +/+ €290.000 • Toevoegen permavoids onder gedeelte parkeerplaatsen i.v.m. wateropgave: +/+ €715.000 • Aanpassing watersysteem inclusief ophogen terrein: +/+ €3.000.000 • Uitwerking riolering (DWA): +/+ €900.000

	2. Op pagina 3 wordt gesproken over een ‘alternatief watersysteem dat beter aansluit bij de lokale bodem- en grondwatercondities’, welk watersysteem houdt dit in?	Het betreft een systeem waarbij water zoveel mogelijk wordt vastgehouden daar waar het valt. Het water stroomt zoveel mogelijk bovengronds getrapt af richting een stelsel van vooral wadi’s en via de centrale groenblauwe loper door het plangebied in westelijke richting naar de natte heidezone. Bij extreem weer stort deze over naar een stelsel van A-watergangen uiteindelijk naar de Dommel
	3. Op pagina 5 van het raadsvoorstel “staat beschreven in de voetnoot: ‘de gemeente gaat zich inspannen om op een deel van de gronden van de gemeente middeldure huur te realiseren’. Bedoelt het college hiermee dat alle 86 middeldure huurwoningen worden gebouwd op gemeentegrond? Of een deel hiervan?	In het gewijzigde stedenbouwkundig plan zijn 65 middeldure huurwoningen vervangen door middeldure koopwoningen. Het college spant zich in om op de gronden die inmiddels in gemeentelijk bezit zijn, alsnog een deel van deze middeldure huurwoningen te realiseren. Dit gebeurt onder de voorwaarde dat dit voor de gemeente financieel niet nadeliger uitpakt dan de opbrengsten die in de grondexploitatie (GREX) zijn opgenomen. Ook worden de mogelijkheden voor subsidie onderzocht om middeldure huur alsnog in het plan een plek te kunnen geven.
CDA	1. In 2023 is al onderzoek gedaan naar de grondwaterstanden/bodemlagen. Waarom waren daarna aanvullende metingen nodig en waarom zijn deze metingen niet meteen bij het eerste onderzoek uitgevoerd?	Er waren extra metingen nodig om de grondwaterstromen boven en onder de ondiepe leemlaag in beeld te krijgen. Vanwege andere inzichten in het watersysteem zijn deze metingen niet eerder uitgevoerd.
	2. Het woningbouwprogramma is aangepast, waardoor nu geen middeldure huurwoningen gepland zijn. Wat is dan de reden dat de gemeente vervolgens inspanningen gaat leveren om alsnog woningen in deze categorie te realiseren?	Het gemeentelijk woonbeleid streeft 10% middeldure huurwoningen na in het totale gemeentelijke nieuwbouwprogramma. Om de negatieve financiële gevolgen van de aanpassing van het stedenbouwkundig plan De Dreven op te vangen is het

		woonprogramma aangepast en middeldure huur uit de plannen gehaald. Dit leidt tot een verbetering in de grex van + € 2,2 miljoen. Om middeldure huur alsnog een plek te kunnen geven in de plannen, gaat het college zich inspannen om op de gronden die de gemeente inmiddels in handen heeft (een deel van) deze middeldure huurwoningen alsnog te realiseren, zonder dat het financieel nadeling uitpakt voor de gemeente ten opzichte van de opbrengsten die in de GREX zijn opgenomen. De Woonzorgvisie blijft het uitgangspunt. De huidige grondexploitatie sluit aan bij deze visie. Hoewel er een verschuiving plaatsvindt van middeldure huur naar middeldure koop, blijft het uitgangspunt dat 70% van de woningen betaalbaar is en in lijn met de woonzorgvisie.
	3. Wat is de reden dat er niet sowieso voor dit woningbouwprogramma gekozen is?	Om de negatieve financiële gevolgen van de aanpassing van het stedenbouwkundig plan De Dreven op te vangen is het woonprogramma aangepast en middeldure huur uit de plannen gehaald. Dit leidt tot een verbetering in de grex van + € 2,2 miljoen
	4. In hoeverre heeft de aanpassing van het woningbouwprogramma mogelijk ook te maken met de spuitzone van 50 meter?	In de spuitzones zijn diverse functies behorende bij het plan geprojecteerd (waterberging, parkeren, groen) waardoor er optimaal gebruik gemaakt is van de beschikbare ruimte. Dit heeft verder dan ook geen relatie met de voorliggende aanpassing van het programma.
	5. Er is een plan uitgewerkt op basis van de eerdere aanname dat infiltratie naar diepere bodemlagen mogelijk was. Hoeveel tijd en geld is besteed	Sinds september 2025 is een nieuw waterhuishoudkundig plan opgesteld. De kosten voor het opstellen bedragen circa € 75.000. De uren en

	aan werkzaamheden die door de nieuwe onderzoeksresultaten opnieuw of anders moesten worden uitgevoerd?	kosten voor aanpassingen aan het ontwerp zijn niet afzonderlijk bijgehouden. Deze vallen binnen de totale ontwerpwerkzaamheden van de gebiedsontwikkeling.
	6. Bij de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen staat alleen dat het ontwerp “op enkele punten” is gewijzigd. Welke bovenwijkse voorzieningen zijn precies aangepast, wat is er gewijzigd en hoe leidt dit tot een verschil van €700.000?	De grondexploitatie is in een vroeg stadium vastgesteld. Op dat moment waren nog niet alle onderdelen volledig uitgewerkt. Daarom is toen op enkele punten gewerkt met aannames. Bij de verdere uitwerking is meer informatie beschikbaar gekomen. Hieruit bleek met name dat kosten voor de beoogde gewenste fietstunnel onder de Noordelijke Rondweg hoger uitvallen. Door beperkte beschikbare ruimte op de locatie van de fietstunnel en de benodigde veilige hellingshoek is ophoging van deze weg noodzakelijk, hetgeen veel kosten met zich meebrengt. De kosten voor deze aanpassing zijn daarom toegevoegd, waarvan een deel is toegerekend aan de grondexploitatie.
	7. Wat is de aanleiding om de bijdrage van derden van €900.000 nu voor het eerst in de grondexploitatie op te nemen? Hadden dergelijke afspraken eerder gemaakt kunnen worden en zitten er nadelen of risico’s aan deze constructie?	Met de wijziging van het omgevingsplan voor de ontwikkeling van De Dreven wordt voor een aantal derden bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt (deze verdeling is in lijn met de woonzorgvisie). Zij profiteren daarmee ook van de ontwikkeling van de Dreven, waarvoor de gemeente de kosten maakt. Daarom wordt een deel van de kosten bij deze partijen verhaald. Deze bouwmogelijkheden/bijdragen zijn nu pas bekend en daarom nu ook opgenomen in de grex. Eerder was nog niet bekend dat twee particuliere grondeigenaren in totaal zes woningen op hun eigen grond mochten bouwen. Dit is het resultaat van

		onderhandelingen, omdat de gemeente voor de ontwikkeling grond van deze eigenaren nodig heeft. Er zijn geen nadelen aan verbonden. Dit is een gebruikelijke manier waarop de gemeente de kosten van de ontwikkeling op de betrokken partijen kan verhalen.
	8. Vanwege de financiële verslechtering is het plan geoptimaliseerd en stijgt het aantal woningen van 610 naar 647. Waarom konden deze 37 extra woningen niet eerder in het plan worden opgenomen? Welke concrete aanpassingen in het plan maken deze toename nu mogelijk?	Door de negatieve grex is bekeken of optimalisaties mogelijk waren. Deze optimalisaties zijn gevonden, onder andere in het toevoegen van extra woningen (met smallere beukmaten, kleinere kavels en meer gestapelde woningbouw). Het toevoegen van extra woningen maar ook andere optimalisaties horen bij het ontwerpen en finetunen van een stedenbouwkundig proces. Het is en blijft een iteratief proces.
	9. In het voorstel staat dat met het nieuwe woonprogramma een evenwichtige mix ontstaat. Waarom is bij het eerdere woonprogramma niet voor deze mix gekozen, als de nieuwe verdeling als evenwichtiger wordt gezien?#n	In het raadsvoorstel staat niet dat de nieuwe verdeling evenwichtiger is, maar dat deze evenwichtig is. Ondanks dat de middeldhure huurwoningener uit het het programma zijn gehaald, blijft er alsnog een evenwichtige verdeling over: - Sociaal/goedkoop: 42% - Middeldure koop: 28% - dure koop: 30% Dit programma is in lijn met en sluit aan op de vast gestelde woonzorgvisie van Meierijstad.

	10. Het aantal woningen stijgt van 610 naar 647, terwijl het aantal uitgeefbare vierkante meters nagenoeg gelijk blijft. Waar is binnen het plan ruimte gevonden voor deze 37 extra woningen? Hoeveel uitgeefbare vierkante meter bevatte het vorige ontwerp en hoeveel bevat het nieuwe ontwerp? Wat betekent dit voor het gemiddelde aantal vierkante meters per woning? Welke kavels, woningtypen of andere onderdelen van het plan zijn kleiner geworden of hebben plaatsgemaakt voor de extra woningen?	Het uitgeefbare gebied is nauwelijks gewijzigd ten opzichte van het eerdere ontwerp (van 79.105m2 naar 80.361m2). Optimalisatie heeft met name plaatsgevonden binnen de uitgeefbare vierkante meters door smallere beukmaten, kleinere kavels en meer gestapelde woningbouw toe te passen.
	11. In het voorstel staat dat het toevoegen van woningen financieel maar een beperkt effect heeft, omdat het aantal uitgeefbare vierkante meters nagenoeg gelijk blijft. Tegelijkertijd verandert de woningtypologie en staat er dat de grondopbrengst juist wijzigt wanneer de woningtypologie en de bijbehorende grondprijs veranderen. Hoe verhouden deze verklaringen zich tot elkaar? Welk deel van het positieve effect van €800.000 komt door de 37 extra woningen en welk deel door de gewijzigde woningtypologie?	Het toevoegen van woningen in combinatie met huidige grondprijsbeleid en een ongewijzigd aantal uitgeefbare meters levert geen extra opbrengsten op. Het huidige grondprijsbeleid gaat namelijk uit van verrekening per m2 kavel. Dus het effect van €0,8 mln wordt alleen veroorzaakt door de wijziging van de woningtypologieën. Omdat het huidige grondprijsbeleid niet altijd aansluit op de marktconforme grondprijzen kan overwogen worden om het beleid aan te passen naar grondprijzen per kavel. Zoals deze casus laat zien, levert het toevoegen van woningen zonder wijziging van de uitgeefbare meters, geen extra opbrengsten op.
	12. Bij het openen van de grondexploitatie in september 2025 werd nog uitgegaan van een positief resultaat van €850.000. In de jaarrekening 2025 was dit veranderd in een tekort van €2,5 miljoen. Waardoor is het resultaat in zo'n korte tijd met ongeveer €3,4 miljoen verslechterd?	Het verschil is te verklaren door: - **Kostenindexatie** naar prijspeil 2026: €1,2 mln - **Ophoging plankosten**: met €1,6 mln. Bij het openen van de grondexploitatie in 2025 was nog geen rekening gehouden met de reeds gemaakte kosten van totaal €2,2 mln. Hierdoor bleef er onvoldoende budget aan plankosten over voor de komende jaren wat het ophogen van de plankosten noodzakelijk maakte.

		Totale kostenstijging €2,8 mln Daarnaast zijn de **grondprijzen geactualiseerd** wat resulteerde in een toename van €0,5 mln. De **tijdseffecten** (kosten- en opbrengstenstijging + rente) is daardoor gewijzigd met €1,1 mln Totaal - Kostenindexatie: -/- €1,2 mln - Ophoging plankosten: -/- €1,6 mln - Opbrengstenstijging +/+ €0,5 mln - Tijdseffecten -/- €1,1 mln - **Totaal: -/- €3,4 mln**
PRO	In het raadsvoorstel blijkt een negatief resultaat van 4,3 mln. Dit wordt vooral veroorzaakt door de hogere verwervingskosten (verschil 4,0 mln). Uit de toelichting bij de tabel kunnen wij dit verschil niet duiden. 1. Graag een verklaring voor deze hogere verwervingskosten?	De laatste raming van de verwervingskosten komen juist 4,0 mln lager uit. Dit doordat deze kosten aangepast zijn op basis van overeengekomen aankoopbedragen voor de gronden in fase 1 en grond voor de ontsluitingsweg van fase 2. Daarnaast is de boekwaarde van gemeentelijk eigendom verwerkt in de post verwerving.
	2. Is rekening gehouden met hogere verwervingskosten voor fasen 2 en 3, die ook gebaseerd zijn op een taxatie?	De verwervingskosten voor fase 2 en 3 zijn ongewijzigd. Het opgenomen bedrag is gebaseerd op een onafhankelijke waardebepaling.
	3. Zo ja, zijn deze risico's gedekt zonder daarvoor de raad om extra budget te vragen?	Nee, er is geen rekening gehouden met hogere verwervingskosten voor fase 2 en 3. Wij zijn als gemeente verplicht marktconform te handelen en het

		nu opgenomen bedrag is op basis van een waardebepaling marktconform.
	Op p. 5 raadsvoorstel staat onder de kop “Wijziging woningbouwprogramma – middeldure huur vervangen voor middeldure koop”. Hoewel dat formeel nog onder noemer ‘betaalbaar’ valt, heeft dat gevolgen voor het programma van de gehele gemeente. Uit een bericht in het BD van woensdag 30 september blijkt dat Meierijstad de afgelopen jaren niet heeft voldaan aan de nieuwe norm van tweederde betaalbaar (beleid Meierijstad 70%) moet zijn. Vragen: 4. Heeft dit gevolgen voor de haalbaarheid van de toekomstige wettelijke norm van 2/3 en 70% van het beleid?	Nee, het gewijzigde programma bevat nog steeds een aandeel van 70% aan betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur. Het plan past binnen en is in lijn met de woonzorgvisie van Meierijstad.
	5. En hoe verhoudt zich deze wijziging tot het Collegewerkprogramma, waar ook geschoven kan worden met de percentages betaalbaar en sociale huur.	Deze wijziging past binnen de ruimte die het Collegewerkprogramma biedt om maatwerk toe te passen. De effecten worden daarbij altijd afgewogen in relatie tot de totale woningbouwprogrammering van Meierijstad en de ambities voor betaalbaarheid en sociale huur op gemeentelijk niveau.
	6. De compensatie voor het realiseren van ‘middeldure huur’ komt dus volledig bij de gemeente te liggen. Hoe realistisch is dat?	Het gemeentelijk woonbeleid streeft 10% middeldure huurwoningen na in het totale gemeentelijke nieuwbouwprogramma. Het is dus niet automatisch een verplicht minimum van 10% in ieder afzonderlijk woningbouwproject. De woonzorgvisie biedt ruimte om de verdeling van middeldure huur over projecten en kernen flexibel in te vullen Om de negatieve financiële gevolgen van de aanpassing van het stedenbouwkundig plan De Dreven op te vangen is het woonprogramma aangepast en middeldure huur uit de plannen gehaald. Dit leidt tot een verbetering in de grex van + € 2,2 miljoen Om middeldure huur alsnog een plek te kunnen geven in de plannen, gaat het college zich inspannen om op

		de gronden die de gemeente inmiddels in handen heeft (een deel van) deze middeldure huurwoningen alsnog te realiseren, zonder dat de grex hier nadeel van heeft (dat kan bijvoorbeeld via tenders). Ook worden de mogelijkheden voor subsidie onderzocht om middeldure huur alsnog in het plan een plek te geven.
D66	1. Het plan voorziet nu in een negatieve exploitatie van 4,3 miljoen o.a. door forse extra kosten voor de waterbeheersing en daarmee noodzakelijke ophoging. Is er de mogelijkheid om het grond(verkoop) beleid voor dit plan aan te passen zodat er meer inkomsten worden gegenereerd?	Dit is mogelijk. In andere gemeenten wordt een andere grondprijsberekening toegepast die niet gebaseerd is op m2-prijzen, zie voorbeeld gemeente Den Bosch: Grondprijzenbrief 2026 gemeente ‘s-Hertogenbosch | Lokale wet- en regelgeving
	2. Wat is er verder aan plan optimalisatie onderzocht om dit negatieve resultaat te verminderen?	Er is aan verschillende knoppen gedraaid om het plan te optimaliseren, zoals meer woningen, middeldure huur vervangen door middeldure koop, optimalisaties in verkaveling, aanpassingen in openbaar gebied (materialisering, spelen verspreiden over groenblauwe loper, bruggen vervangen door duikers).
	3. In het plan wordt middeldure huur nu grotendeels geschrapt omdat dit door wooncorporatie en ontwikkelaars als niet markt conform wordt gezien. Bekend is dat er in de praktijk toch veel behoefte is aan dergelijke middeldure woningen. In een tussenzin wordt aangegeven dat de gemeente zich zal inspannen om dat waar mogelijk alsnog te realiseren. Wat behelst die inspanning dan?	De gronden in fase 1 zijn in eigendom van de gemeente en kunnen uitgegeven worden via een openbare selectie/tender. Om middeldure huur alsnog een plek te kunnen geven in de plannen, gaat het college zich inspannen om op de gronden die de gemeente inmiddels in handen heeft (een deel van) deze middeldure huurwoningen alsnog te realiseren, zonder dat de grex hier nadeel van heeft (dat kan bijvoorbeeld via tenders). Ook worden de mogelijkheden voor subsidie onderzocht om middeldure huur alsnog in het plan een plek te geven.

	4. En hoe wordt dat dan opgenomen/vastgelegd in de nieuwe huisvestingsverordening en/of omgevingsplan?	Toekomstige wijzigingen van het plan kunnen in herzieningsronde omgevingsplan of Bopa-procedure worden opgenomen. De Woonzorgvisie hanteert 10% middeldure huur als onderdeel van de gewenste verdeling van het nieuwbouwprogramma. Het programma geldt voor de plannnen als geheel. Voor individuele projecten gemotiveerd kan worden afgeweken. Ook zijn programmatische verschillen tussen kernen mogelijk. Dit wordt onderdeel van het Volkshuisvestelijk programma.
	5. In een ambtelijke toelichting over dit plan hebben wij begrepen dat er geen nieuwe innovatie energie (stroom) oplossingen in deze nieuwe wijk zijn opgenomen, behalve de mogelijkheid voor eventuele mogelijke plaatsing van wijk batterijen door energiegemeenschappen zelf. Uit ervaringen van andere gemeente en info van VNG is ons duidelijk geworden dat eventuele innovatieve uitruil met andere energie oplossingen bijv. biogas of warmtekracht van (agrarische) bedrijven etc. netcongestie voor nieuwe wijken geheel of gedeeltelijk kan voorkomen of op zijn minst verminderen. Kan dit alsnog nader worden onderzocht?	Voor het plan De Dreven is bij Enexis een aanvraag ingediend voor transportcapaciteit via de overgangsregeling voor concrete woningbouw. Enexis heeft in september 2026 laten weten dat er voor De Dreven ruimte is op het stroomnet en er wordt transportcapaciteit vrijgehouden. Waar kansen zijn om innovatief met energie om te gaan kunnen deze alsnog in dit plan benut worden, (bijv. in pilots).
	6. In de nabijheid is ook een mestvergister aanwezig. Wat kan dat betekenen voor de eventuele ontwikkel en realisatie kosten voor een eventueel warmtenet i.p.v. elektrische warmte pompen?	Zie beantwoording onder 5.
	7. Uit diezelfde ambtelijke toelichting is gebleken dat het plan ook voorziet in seniorenwoningen (clusters), tegelijkertijd is de ambitie van het plan dat er alleen aan de randen kan worden geparkeerd. Hoe wordt de goede bereikbaarheid van deze woningen dan gewaarborgd?	Seniorenwoningen of levenloopbestendige woningen komen door het hele plan voor. Sommige woningen hebben parkeerplaatsen op eigen terrein, bij sommige appartementen onder het gebouw en bij parkeren aan de randen van het plan liggen sommige woningen aangrenzend aan de parkeervoorzieningen. De

		Stichting Toegankelijk Meierijstad is en wordt tevens betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen
GBM	1. De grond opbrengst is bepaald op basis van alle woningen, maar de gemeente heeft pas 1/3 van de gronden in bezit, wat is het financieel risico wanneer de overige 2/3 van de gronden niet verworven kunnen worden?	Op dit moment wordt gesproken met marktpartijen over deze gronden. Mochten we niet tot minnelijke afspraken kunnen komen, dan biedt het omgevingsplan mogelijkheden voor kostenverhaal bij zelfrealisatie. Hiermee kunnen de gemeentelijke kosten verhaald worden. Het ontwerp-omgevingsplan, inclusief kostenverhaalsregels, wordt in het najaar van 2026 ter inzage gelegd. Bij zelfrealisatie komt het financieel risico van de ontwikkeling van fase 2 en 3 bij grondeigenaren te liggen.
	2. Gaat de gemeente de gehele waterhuishouding voorschieten, en hopen dat in de toekomst de gronden alsnog verworven worden? Kunt u dit nader toelichten?	Zie beantwoording onder 1.
	3. Er zijn nu 0 middeldure huurwoningen opgenomen, wat zijn de kosten wanneer er van de dure koopwoningen toch 50 of 60 woningen worden overgeheveld naar middeldure huur?	Op basis van het huidige grondprijsbeleid ligt de grondprijs voor rijwoningen in de dure koop zo'n €65.000 hoger. Totaal komt het verschil uit op €3,9 mln (prijspeil 2026). Als we dit bedrag invullen in de grondexploitatie en dus ook de tijdseffecten meenemen komt het totale effect op €4,7 mln. Dit betekent een verslechtering van het resultaat van €4,7. De eindwaarde wijzigt daardoor van -/- €3,8 mln naar -/- €8,5 mln.
	4. Er wordt aangegeven dat de wijziging geen invloed heeft op energie, maar met meer huishoudens hebt u toch meer stroomaansluitingen nodig, in hoeverre zijn deze extra stroomaansluitingen al gereserveerd bij Enexis?	Voor het plan De Dreven is bij Enexis een aanvraag ingediend voor transportcapaciteit via de overgangsregeling voor concrete woningbouw. Enexis heeft in september 2026 laten weten dat er voor De

		Dreven ruimte is op het stroomnet en er wordt transportcapaciteit vrijgehouden.
	5. Zijn er nog risico’s waardoor er binnen dit project gesleuteld moet worden, om opnieuw het project resultaat bij te stellen? Kunt u er een aantal noemen?	Ja, aan de uitvoering van een grondexploitatie zijn altijd risico's verbonden die gedurende de looptijd van het project kunnen leiden tot bijstellling van het verwachte resultaat. Voorbeelden hiervan zijn wijzigingen in de marktomstandigheden, zoals economische ontwikkelingen, rentestijging en veranderingen in de vraag naar woningen. Ook internationale ontwikkelingen en geopolitieke onrust kunnen leiden tot prijsstijgingen van bouwmaterialen en civiele werkzaamheden.