MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	13 november 2025
Datum raadsbehandeling	4 december 2025
Zaaknummer	1823057
Onderwerp	3 x grondexploitaties programma woningbouw kleine kernen

---

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de grondexploitatie van Cocon Klundert en het hiervoor eerder beschikbaar gestelde budget op te hogen met € 378.000 naar het totaalbedrag van € 467.000 en deze kosten te dekken uit:
   a. De begrote opbrengsten uit de grondverkoop van € 450.000; en
   b. € 17.000 toe te voegen aan de verliesvoorziening grondexploitaties en dit ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2025.
2. In te stemmen met de grondexploitatie van Mariaschool Langeweg en het hiervoor eerder beschikbaar gestelde budget op te hogen met € 269.000 naar het totaalbedrag van € 385.000 en deze kosten te dekken uit:
   a. De begrote opbrengsten uit de grondverkoop van € 277.000; en
   b. € 108.000 toe te voegen aan de verliesvoorziening grondexploitaties en dit ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2025.
3. In te stemmen met de grondexploitatie van Noordhoek en het hiervoor eerder beschikbaar gestelde budget op te hogen met € 537.000 naar het totaalbedrag van € 551.000 beschikbaar te stellen en deze kosten te dekken uit:
   a. De begrote opbrengsten uit de grondverkoop van € 775.000; en
   b. Een bijdrage te doen aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling o.b.v. Nota Kostenverhaal van € 28.000.
   c. Het meerdere van € 196.000 ten gunste van het begrotingsresultaat 2028 te laten brengen.

Publiekssamenvatting

In het coalitieakkoord zijn de woningbouwambities van totaal ruim 2700 woningen duidelijk beschreven. In dat kader heeft de raad eerder besloten extra aandacht en geld vrij te maken om de woningbouw in de kleinere kernen prioriteit te geven. Hierbij zullen 200 woningen geprogrammeerd worden in de kleine kernen.
Middels dit besluit kunnen we door met de 3 woningbouwprojecten naar de volgende fase van initiatief naar ontwerpfase:

- Langeweg (Kloosterlaan 24, leegstaande Maria school)
- Klundert (’t Hooft 1, leegstaande Cocon school)
- Noordhoek (Perceel naast Noordhoek 2, gemeentelijk braakliggend kavel)

Het gaat in totaal om 47 woningen. Het resultaat van het voorliggende besluit is een stap richting de ontwikkeling van woningbouw in de kleine kernen.

Inleiding
De aanjager woningbouw kleine kernen is aan de slag gegaan met een aantal projecten in de kleine kernen. Het plan van aanpak met onder andere deze 3 locaties is met een RIB in juni 2023 met u als raad gedeeld. Hierbij is gekeken naar kernen waar de afgelopen jaren niets gebouwd is of waar panden leeg staan zodat verpaupering kan worden voorkomen en er (woon)kwaliteit kan worden toegevoegd.
In september 2024 heeft u het voorbereidingskrediet van € 325.000 euro goedgekeurd voor het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan (Noordhoek, Langeweg, Klundert) en de sloop van 3 scholen. (Langeweg, Klundert en Helwijk). Het besluit rondom de ontwikkeling in Helwijk zal op een later tijdstip volgen.
Het wijzigen van het omgevingsplan zal door het college in procedure gebracht worden en u zal dit via een RIB in deze vergadering vernemen.
Om de voortgang erin te houden vragen we aan de raad om de 3 grondexploitaties vast te stellen zodat we door kunnen gaan met deze woningbouwontwikkelingen in de kleine kernen.

Het gaat om de volgende 3 locaties:

<u>Langeweg Mariaschool:</u>





- 6 grondgebonden sociale koop woningen
- 6 grondgebonden sociale huur woningen
- Toevoegen van extra groen
- Parkeren in het groen
- In samenwerking met woonkwartier

<u>Klundert Coconschool:</u>





- 23 sociale huur appartementen voor senioren
- Toevoegen van binnentuin ontmoetingsplek met extra groen
- Parkeren in het groen
- In samenwerking met woonkwartier

<u>Noordhoek gemeentelijke kavel:</u>





- 8 grondgebonden dijkwoningen koop starters
- 4 grondgebonden patiowoningen (gelijkvloers voor senioren) koop
- Toevoegen van extra groen
- Dmv tender: projectontwikkelaar

Resultaten Grondexploitaties:

- Langeweg (Kloosterlaan 24, leegstaande Maria school)
  Verwacht negatief resultaat: € 108.000
- Klundert (’t Hooft1, leegstaande Cocon school)
  Verwacht negatief resultaat: € 17.000
- Noordhoek (Perceel naast Noordhoek 2, gemeentelijk braakliggend kavel)
  Verwacht resultaat: € 224.000

Het gezamenlijk resultaat van de drie projecten bedraagt € 99.000.

Beoogd effect

De gemeente wil graag woningbouw realiseren in de kleine kernen. Het zal (voor deze drie projecten samen) gaan om 47 woningen die qua doelgroep en stedenbouwkundig passend zijn naar de vraag in de verschillende kernen.

Argumenten

1.1 Vaststelling van de 3 grexen is nodig om realisatie van het gebied op korte termijn mogelijk te maken.

We willen graag de snelheid houden in de projecten en zo kunnen we verder met de drie projecten.

1.2 Het totaal van deze 3 exploitaties geeft een positief resultaat.

In de grondexploitaties is het reeds eerder door de raad goedgekeurde voorbereidingskrediet (sloop scholen en inzetten van wijziging omgevingsplan 3 locaties) verwerkt.
Ook de kosten van het bouw en woonrijp maken door gemeente (onderbouwd met SSK-ramingen) zijn hierin verwerkt.

De grondexploitatie laat het totaalresultaat per project zien. De gronden hebben geen boekwaarde waardoor het totaal van de projecten in de kleine kernen een positief resultaat van € 99.000 heeft. Er zijn buiten deze 3 projecten nog meer projecten in de kleine kernen die ontwikkeld gaan worden. De bedoeling is om ten minste kosten neutraal gezamenlijk met alle projecten uit te komen.

1.3 We willen graag woningbouw realiseren in de kleine kernen

Het gaat om het her ontwikkelen van twee leegstaande scholen (in Klundert en Langeweg), gelegen in een woonwijk, naar vraaggerichte woningbouwprojecten. We zijn bezig met het opstellen van een koopovereenkomst met woonkwartier voor deze twee projecten. Als u als raad deze grondexploitatie goedkeurt kan dit proces ook verder in gang gezet worden.
Het mogelijk maken van deze woningbouwprojecten geeft een impuls aan de woningmarkt en sluit aan bij de nationale woningbouwvraag. De ontwikkelingen vinden volledig plaats op eigen gemeentelijk terrein en voegt openbare ruimte toe in de vorm van parkeren, groen en ruimte voor waterberging.

Daarnaast is in het coalitieprogramma opgenomen dat de gemeente wil investeren in bouwen van 200 woningen in de kleine kernen. Hier sluit voorliggend plan volledig bij aan.

1.4 De grex is onderbouwd met een raming en taxatie.

De 3 grexen zijn allen onderbouwd met SSK-ramingen voor het bouw- en woonrijp maken van de gebieden en voor Noordhoek is ook een onafhankelijke taxatie gedaan.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Het omgevingsplan wordt niet vastgesteld*.
De kosten die gemaakt zijn voor het opstellen van het omgevingsplan voor 3 locaties kunnen dan niet verrekend worden met opbrengsten uit de projecten en komen ten laste van het begrotingsresultaat

1.2 *Er komen zienswijzen en een gang naar de raad van State*.
Als dit het geval is zullen de projecten vertraging oplopen. Hier hangen echter geen financiële gevolgen aan.

1.3 Risico's m.b.t. de grondverkoop van Noordhoek.
Er zal een tenderprocedure uitgezet worden. Hieruit zullen de definitieve grondopbrengsten blijken. Dit kan afwijken van bedrag zoals nu in de grex opgenomen is.

Middelen

Financiële middelen
Onderstaand worden de drie grondexploitaties afzonderlijk toegelicht.

<u>Cocon Klundert</u>
De Grex bestaat uit € 467.000 aan kosten en € 450.000 aan opbrengsten. Het negatieve resultaat van de grex bedraagt € 17.000. Bij de vaststelling van een grondexploitatie met een negatief plansaldo schrijven de voorschriften voor dat tot het bedrag van het negatieve plansaldo een verliesvoorziening wordt getroffen. Voor Mariaschool Langeweg wordt voorgesteld een storting in de verliesvoorziening te doen ten laste van het begrotingsresultaat 2025.

De opbrengst van de grondverkoop voor de bouw van 23 sociale huurappartementen aan de woningcorporatie wordt geraamd op € 450.000.
De kosten bestaan onder andere uit het bouwrijp maken, woonrijp maken en plankosten. De eerder beschikbaar gestelde budgetten van € 89.000 en eerder gemaakte plankosten (€ 52.000)worden ingebracht in de grondexploitatie.

<u>Mariaschool Langeweg</u>
De grex bestaat uit € 385.000 aan kosten en € 277.000 aan opbrengsten. Het negatieve resultaat van de grex bedraagt € 108.000. Bij de vaststelling van een grondexploitatie met een negatief plansaldo schrijven de voorschriften voor dat tot het bedrag van het negatieve plansaldo een verliesvoorziening wordt getroffen. Voor Mariaschool Langeweg wordt voorgesteld een storting in de verliesvoorziening te doen ten laste van het begrotingsresultaat 2025.

De opbrengsten voor de grondverkoop voor de bouw van zes grondgebonden sociale koopwoningen en de verkoop van de zes grondgebonden sociale huurwoningen worden geraamd op € 277.000.
De kosten bestaan onder andere uit het bouwrijp maken, woonrijp maken en plankosten. De eerder beschikbaar gestelde budgetten van € 116.000 en eerder gemaakte plankosten (€ 71.000) worden ingebracht in de grondexploitatie.

Noordhoek
De grex bestaat uit € 551.000 aan kosten en € 775.000 aan opbrengsten. Het resultaat van de grex bedraagt € 224.000. Hiervan zal een bedrag á € 28.000 gestort worden in de reserve ruimtelijke ontwikkeling.

De opbrengsten voor de verkoop acht starterskoopwoningen en vier grondgebonden patiowoningen worden geraamd op € 775.000.
De kosten bestaan onder andere uit het bouwrijp maken, woonrijp maken en plankosten. De eerder gemaakte plankosten (€ 2.000) worden ingebracht in de grondexploitatie.

Bijdragen aan reserves Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkeling
De afdrachten aan de reserves Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkeling worden gedaan conform vastgestelde Nota Kostenverhaal. In lijn met de Nota worden voor deze ontwikkelingen geen afdrachten gedaan aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Pas op het moment dat de exploitatie gesloten wordt, wordt de definitieve afdracht aan de reserves berekend, eventuele wijzigingen in de afdrachten worden aan uw raad voorgelegd ter besluitvorming.

Personele middelen
Voor de drie grondexploitaties is rekening gehouden met de volgende bedragen ten behoeve van de ambtelijke inzet in de jaren 2025 tot en met 2028:
- Cocon Klundert: € 42.000;
- Mariaschool Langeweg € 42.000;
- Noordhoek € 42.000.

Communicatie
We hebben bij de start van de projecten de dorps/stadstafels betrokken en ook de omwonenden gehoord. Deze input is meegenomen bij het opstellen van de eerste concepten. Deze concepten zijn na een inspraakronde waar mogelijk aangepast om aan de wensen te voldoen. Zodra we in een volgende fase van verdere detaillering zijn of als er nieuwe ontwikkelingen zijn worden de deze mensen (uiteraard) meegenomen in het proces. We denken aan een nieuwsbericht op de socials van de gemeente Moerdijk om te vertellen dat de raad financieel akkoord gaat met deze 3 projecten.

Vervolg
De koopcontracten met Woonkwartier voor de grondoverdracht voor de Mariaschool in Langeweg en de Cocon in Klundert zullen hierna getekend kunnen worden omdat de raad akkoord is gegaan met de grondopbrengsten. De gemaakte afspraken met woonkwartier over de grondprijzen zijn verwerkt in de (vertrouwelijke) grondexploitatie. Woonkwartier kan daarna het aanbestedingstraject in gang gaan zetten zodat we zo spoedig mogelijk een mooi resultaat gaan zien in de kleine kernen.
Voor Noordhoek kunnen we intern de aanbestedingsprocedure in gang gaan zetten zodat we ook daar aan de slag kunnen met het bouwen van woningen.

Bijlagen

1) Grondexploitatie Mariaschool Langeweg (vertrouwelijk)
2) Grondexploitatie Cocon Klundert (vertrouwelijk)
3) Grondexploitatie Noordhoek (vertrouwelijk)

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via e-mail griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 28 oktober 2025

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

S. Elseman
Gemeentesecretaris

A.J. Moerkerke
Burgemeester

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 4 december 2025

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 oktober 2025*;*

overwegende dat:
Het programma aanjagen woningbouw kleine kernen graag voortgang wil houden in het realiseren van woningbouw.

gelet op:
De wens van de raad om ook in de kleine kernen woningbouw te realiseren

BESLUIT

1. In te stemmen met de grondexploitatie van Cocon Klundert en het hiervoor eerder beschikbaar gestelde budget op te hogen met € 378.000 naar het totaalbedrag van € 467.000 en deze kosten te dekken uit:
   a. De begrote opbrengsten uit de grondverkoop van € 450.000; en
   b. € 17.000 toe te voegen aan de verliesvoorziening grondexploitaties en dit ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2025.
2. In te stemmen met de grondexploitatie van Mariaschool Langeweg en het hiervoor eerder beschikbaar gestelde budget op te hogen met € 269.000 naar het totaalbedrag van € 385.000 en deze kosten te dekken uit:
   a. De begrote opbrengsten uit de grondverkoop van € 277.000; en
   b. € 108.000 toe te voegen aan de verliesvoorziening grondexploitaties en dit ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2025.
3. In te stemmen met de grondexploitatie van Noordhoek en het hiervoor eerder beschikbaar gestelde budget op te hogen met € 537.000 naar het totaalbedrag van € 551.000 beschikbaar te stellen en deze kosten te dekken uit:
   a. De begrote opbrengsten uit de grondverkoop van € 775.000; en
   b. Een bijdrage te doen aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling o.b.v. Nota Kostenverhaal van € 28.000.
   c. Het meerdere van € 196.000 ten gunste van het begrotingsresultaat 2028 te laten brengen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 4 december 2025*,*

de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke