Technische vragen raadsvergadering 13 november 2025

Instemming openen grondexploitaties ‘Boskant-Sportveld’ en ‘Olland Locht’		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
GBM	1. Waarom worden er op het gedeelte van het stadshobbywerkplaats dat eigendom is van de gemeente, alleen sociale huurwoningen (100%) gebouwd?	Deze locatie maakt deel uit van de zogenaamde Modulaire opgave. Hier (en op nog een aantal andere locaties) zoeken we ruimte voor 350 sociale huurwoningen. Deze opgave is in 2023 opgesteld. Bovendien moet in elk plan, om aan de woningbouwopgave te voldoen, minimaal 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Om deze doelstelling te halen moet de gemeente alle zeilen bijzetten. Deze locatie leent zich hier uitstekend voor, en wordt hier al lange tijd voor gereserveerd.
	2. Wat zijn de kosten voor de gemeente vanwege het voor 100% bebouwen van het gemeentelijke deel van de stadshobbywerkplaats met sociale huurwoningen?	Dit zijn feitelijk geen kosten maar de grondopbrengsten zijn lager dan bij een regulier woningbouwprogramma. Bij een regulier woningbouwprogramma zouden de opbrengsten ca. €500.000 hoger zijn.
	3. Hoeveel procent sociale huurwoningen worden er gebouwd op het gedeelte van de stadshobbywerkplaats dat geen eigendom van de gemeente is.	Geen.
	4. Wordt het verlies voor de gemeente op de grondexploitatie van de stadshobbywerkplaats volledig veroorzaakt door het volledig bebouwen met sociale huurwoningen? Zo nee, welk gedeelte van het	Nee, de grondopbrengsten zijn ca. €500.000 lager dan bij een regulier woningbouwprogramma. Dit is de helft van het exploitatieverlies.

	exploitatie verlies wordt hierdoor veroorzaakt?	
	5. Wie is de private eigenaar van de Stadshobbywerkplaats? En neemt die eigenaar ook sociale huurwoningen voor zijn rekening?	Het gaat concreet om de locatie Spoorlaan 27 (groot 845 m²) die eigendom is van een particulier. Deze eigenaar realiseert geen sociale huurwoningen, maar koopt het aandeel sociale huur af.
	6. Kunt u uitleggen hoe wij op de begroting moeten bezuinigen, maar nu wel bijna 1,3 miljoen euro verliezen op de grondexploitatie?	Het verwachte verlies op de 3 grondexploitaties is €1.3 miljoen. Er zijn subsidiemogelijkheden maar deze zijn voorzichtigheidshalve nog niet in de grondexploitatie opgenomen. Dit betreft de realisatiestimulans (€539.000), de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (€413.400) en de rijkssubsidie voor explosieven onderzoek (€42.000, deze mag niet in de grondexploitatie verantwoord worden van het rijk). De gemeente realiseert met deze 3 locaties 26 extra sociale huurwoningen. Als de gemeente in de toekomst medewerking verleent aan private initiatieven die niet voldoen aan de minimale hoeveelheid sociale huurwoningen en dus een beroep doen op de compensatieregeling sociale woningbouw dan heeft de gemeente dit al fysiek verevend. Dit heeft volgens de compensatieregeling een waarde van €572.000 (€22.000 x 26). Dit is nader toegelicht onder het kopje financiële toelichting van het raadsvoorstel.
	7. In hoeverre worden de aanlegkosten van de openbare ruimten betaald door de particuliere eigenaar van de 12 andere gronden?	De aanleg van openbare ruimte behoort tot de grondexploitatie kosten. De gemeente is wettelijk verplicht om deze kosten te verhalen. De gemeente sluit met de particuliere eigenaren een anterieure overeenkomst. In de overeenkomst ligt vast dat de gemeente de toerekenbare kosten verhaalt.
	8. Had de aanleg van de openbare ruimte niet een separaat raadsvoorstel moeten zijn? Waarom is ervoor gekozen om dit mee te nemen in dit voorstel over de grondexploitatie?	Op de te ontwikkelen locatie is nu nog een speelplek van 2.000 m² aanwezig. Om maatschappelijk draagvlak te krijgen, is er bewust voor gekozen deze ruimte terug te brengen in het nieuwe plan. Daarnaast is er een relatief grote oppervlakte nodig voor waterberging (wadi's). Dan rest nog de ruimte voor de parkeerplaatsen en de parkeerstraat. Dit maakt allemaal deel uit van het openbaar gebied. Bovendien hebben de 28 sociale huurwoningen geen eigen tuin waardoor een groene (openbare) buitenruimte extra belangrijk is. De aanleg van al deze openbare ruimte is echt nodig om het plan mogelijk te maken en is daarom in de grondexploitatie meegenomen.

	9. Waar zien wij de kostenverhaalbijdrage in het overzicht van de grondexploitatie?	Volgens de BBV-voorschriften mag de kostenverhaalbijdrage niet binnen de grondexploitatie verantwoord worden. Dit moet 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.
	10. Zouden jullie de anterieure overeenkomst kunnen toevoegen aan de stukken?	In dit geval is de anterieure overeenkomst nog niet gesloten. Het overleg is in een vergevorderd stadium, maar de handtekeningen zijn nog niet gezet. Het is overigens niet gebruikelijk om een anterieure overeenkomst aan de stukken toe te voegen. Een anterieure overeenkomst is namelijk niet openbaar, maar kan eventueel wel op afspraak via de griffie worden ingezien door een raadslid. (NB Het sluiten van een anterieure overeenkomst betreft een privaatrechtelijke handeling en is de bevoegdheid van het college.)
	11. Zijn er nog gelden beschikbaar vanuit de Beethovendeal waar Gemeente Meierijstad aanspraak op kan maken met het exploiteren van sociale huurwoningen?	De Beethoven gelden zijn alleen beschikbaar voor de 21 gemeenten die onderdeel zijn van de MRE.
PvdA GL	1. In het raadsvoorstel staat 29 woningen in Boskant, maar in de bijlage is het woningprogramma 27 woningen (16 sociaal huur + 5 goedkope koop + 4 midden koop + 2 dure koop = 27). Welke set is leidend en waar komt het verschil van 2 woningen vandaan?	Het totale aantal woningen van het project Sportveld Boskant betreft 29 woningen. Hiervan worden 27 woningen gerealiseerd op de gemeentelijke grond, deze zijn dus opgenomen in de grondexploitatie. De resterende 2 woningen worden gerealiseerd op grond van een particulier. Deze woningen worden wel meegenomen in de planologische procedure en er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld om het kostenverhaal te verzekeren.
	2. Hoe staat het met de landelijke subsidie voor flex / transformatiewoningen (uitstel tot 13-9-2026)? Wanneer weten we zeker of die doorgaat en wat te doen als het niet lukt?	Op dit moment wachten we nog op de reactie van het Rijk voor ingediende verzoeken tot verlenging van de periode tot start bouw. Deze verzoeken zijn voor meerdere locaties tegelijkertijd ingediend. Op dit moment (20 oktober 2025) hebben we voor 1 locatie een positieve reactie ontvangen (de Stadshobbywerkplaat). Daarmee is de verwachting gerechtvaardigd dat we voor de andere locaties ook positieve reacties van het Rijk (op korte termijn) zullen ontvangen.

		Mocht echter onverhoopt niet worden ingestemd met de gevraagde verlenging van het start-bouw-moment tot 13 september 2026 zullen we – in goed overleg met het Rijk – een beroep doen op alternatieve subsidiemogelijkheden.
	3. In Veghel loopt nog overleg met een particuliere partij over een overeenkomst. Wat is het plan als die afspraak niet rondkomt?	Als er geen overeenkomst tot stand komt, zijn er twee mogelijkheden: er worden kostenverhaalregels toegevoegd (de kosten kunnen dan publiekrechtelijk worden verhaald) of de betreffende locatie wordt nu (toch) niet in het plan meegenomen.
Hart	1. Betreft het tijdelijke huisvesting of zijn het permanente woningen?	Het zijn modulaire woningen die permanent blijven staan.
	2. Is het vereveningsfonds, zoals vastgesteld op 17 februari 2022, inmiddels ooit gebruikt of gevuld? Zo niet, wat zijn de oorzaken dat er tot op heden geen stortingen of onttrekkingen waren?	Het vereveningsfonds is tot op heden niet gebruikt of gevuld. Er zitten dus geen middelen in deze reserve. De compensatieregeling sociale woningbouw kent 3 stappen, waarbij het vereveningsfonds de laatste stap is. De eerste twee stappen zijn wel benut. Hierdoor zijn de sociale woningen gecompenseerd op locaties elders of omgezet in sociale koopwoningen.