



Beantwoording technische vragen bij agendapunt 6 “Vaststellen grondexploitatie Lariestraat 32, Heeswijk-Dinther” voor de commissie ruimte en leefbaarheid van 17 september 2026

Inleiding

Vooruitlopend op de commissievergadering heeft de fractie Ons Bernheze de volgende technische vragen gesteld.

Vragen

1. Aankoopprijs versus taxatie

Is de overeengekomen aankoopprijs gebaseerd op een onafhankelijke taxatie?

Zo ja, wat is de verhouding tussen de aankoopprijs, de huidige marktwaarden en de verwachte ontwikkelwaarde?

2. Risico omliggende veehouderijen

Welke onderzoeken naar de milieuhindercontouren van de omliggende veehouderijen zijn reeds uitgevoerd?

Kan uit nader onderzoek blijken dat de beoogde woningbouw niet of slechts gedeeltelijk realiseerbaar is, en wat zou daarvan het financiële effect op de grondexploitatie zijn?

3. Aantal woningen en woningtypen

Hoe hard is het indicatieve aantal van circa 13 toe te voegen woningen? Wat is het effect op het exploitatieresultaat wanneer uiteindelijk minder woningen kunnen worden gerealiseerd?

4. Reserve nog nader te bestemmen

Wat is de actuele stand van de reserve 'nog nader te bestemmen' waaruit het verlies van € 226.000 wordt gedekt, en welke andere reeds voorziene claims of verplichtingen rusten op deze reserve?

5. Worstcasescenario

Wat is het financieel worstcasescenario voor de gemeente wanneer woningbouw door milieu-, planologische of marktomstandigheden aanzienlijk wordt vertraagd, beperkt of niet volledig kan worden gerealiseerd?

Beantwoording

1. Conform de nota grondbeleid 2024 – 2027 dient het college een grondaankoop te onderbouwen op basis van een waardebeoordeling door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur. Deze heeft hier ook plaatsgevonden en het taxatierapport maakt onderdeel uit van de vertrouwelijk ter inzage liggende stukken. Een uitgebreide cijfermatige onderbouwing van de financiële aspecten van de grondexploitatie treft u tussen de vertrouwelijk ter inzage liggende stukken aan.



2. Vooruitlopend op de aankoop van percelen die de gemeente wenst te ontwikkelen, voert zij altijd een quickscan milieu uit. Doel hiervan is om te kijken of er nabijgelegen bedrijven aanwezig zijn welke hindercontouren ontwikkeling onmogelijk maakt of extra maatregelen nodig maken. Deze is hier ook uitgevoerd en maakt onderdeel uit van de vertrouwelijk ter inzage liggende stukken. Bij de concept uitwerking van deze grondexploitatie heeft de gemeente ervoor gezorgd dat zij buiten de hindercontouren blijft van de nabij gelegen agrarische bedrijven. Tot slot ligt de beoogde woonpercelen hier op een vergelijkbare afstand van de dichtstbijzijnde actieve veehouderij, als een aantal percelen binnen de nu in ontwikkeling zijnde woonwijk Kamersche Hoef. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat de beoogde bebouwing op deze locatie niet mogelijk zou zijn.

3. De woningbouwverdeling ligt nog niet vast, doordat nu pas gestart wordt met het ontwikkeling traject. Zoals in het voorstel aangegeven onder argument 1.4 wordt bij deze locatie overwogen om eventueel meer sociale huur toe te voegen door middel van toepassing van het compensatiefonds sociale woningbouw, zonder dat dit tot een financieel nadeel leidt.

Het effect van het bouwen minder woningen op het exploitatieresultaat is niet eenduidig te beantwoorden. De opbrengst van grond is namelijk niet alleen afhankelijk van het aantal woningen wat wordt gerealiseerd, maar ook van het type woningen en de bijbehorende prijsklasse. In de basis kan wel gesteld worden dat wanneer er minder woningen worden gebouwd of de percelen met een lagere bebouwingsconcentraties worden bebouwd, dit zorgt voor een slechter resultaat binnen de grondexploitatie.

4. De actuele stand van de reserve “nog ander te bestemmen” is als volgt:

Stand ultimo 2025	€ 33.010.259
Geraamde toevoeging 2026 o.b.v. besluitvorming raad	€ 2.156.631
Geraamde onttrekkingen 2026 o.b.v. besluitvorming raad	€ 7.252.085
<u>Stand na geraamde toevoegingen en onttrekkingen 2026</u>	<u>€ 27.914.805</u>

In de bovenstaande bedragen is de aanvullende onttrekking van € 226.000,- nog niet verwerkt, doordat daar nog geen besluitvorming over heeft plaatsgevonden.

5. Als onderdeel van de begroting en de jaarrekening worden van alle actieve grondexploitaties een risico inschatting gemaakt. Daarbij wordt rekening gehouden met elementen als prijsdaling opbrengsten, kostenstijgingen en vertraging van de ontwikkeling. Op basis van de voorliggende concept Grex moet de benodigde weerstandsreserve voor het grondbedrijf € 88.776,- hoger worden. Dit is een relatief beperkt bedrag t.o.v. de totale reservering van € 2.698.317,- die (zonder deze grondexploitatie) berekend was als benodigd voor 2027. De onderliggende berekening zal als aanvullend document vertrouwelijk ter inzage worden gelegd bij de Griffie.