

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1404634

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden

Onderwerp

Grondexploitatie Erf Selissen Noord

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De grondexploitatie Erf Selissen Noord te openen, teneinde de verdere planuitwerking en realisatie financieel te kunnen sturen en verantwoorden.
2. De bijgevoegde 14^e wijziging op de begroting 2026 vast te stellen om de financiële gevolgen van deze grondexploitatie in de begroting te verwerken.

Inleiding

De gemeente is voornemens om in Selissen Noord 49 tijdelijke en 14 permanente woningen te ontwikkelen. Dit doen we samen met een ontwikkelaar en met woningbouwcorporatie Joost. Het perceel wordt voor ca. 2/3 ontwikkeld. Een compacte ontwikkeling is nodig om binnen de grens van de geluidsnorm van 60 dB langs de A2 te blijven en om voldoende leefgebied voor de das te behouden. Daarnaast is nog extra compensatie nodig voor de das. Die ruimte kunnen we creëren door hiervoor landbouwgronden aan te kopen verderop in De Ketting, tegen de A2 aan.

We willen dit project als gemeente actief oppakken. Dit betekent dat wij alle benodigde gronden aankopen, de ruimtelijke procedure begeleiden, het perceel bouw- en woonrijp maken en vervolgens de gronden uitgeven. Om de verdere planuitwerking en realisatie van dit project mogelijk te maken, is het noodzakelijk een grondexploitatie te openen. Op grond van de Financiële verordening gemeente Boxtel is hiervoor een besluit van de gemeenteraad vereist.

Beoogd resultaat

Met het openen van de grondexploitatie:

- ontstaat financieel inzicht en sturing op kosten, opbrengsten en risico's;
- kan het college vervolgstappen zetten in de planuitwerking en realisatie van sociale woningbouw;
- wordt bijgedragen aan de gemeentelijke woonopgave.

Argumenten

1.1 *Het aannemen van een actieve rol in de gebiedsontwikkeling is in lijn met de nota grondbeleid*
In het op 4 juli 2023 vastgestelde grondbeleid, heeft uw raad besloten dat we een actieve houding aan willen nemen bij de ontwikkeling van nieuwe locaties waar belangrijke maatschappelijke thema's spelen¹. Het voornemen is om op de locatie Erf Selissen Noord een groot aantal tijdelijke sociale huurwoningen te gaan ontwikkelen. Om dit te kunnen realiseren, is een actieve rol van de gemeente noodzakelijk.

1.2 *Het openen van een grondexploitatie biedt meer mogelijkheden voor financiële beheersing en transparantie*

Het openen van een grondexploitatie maakt het mogelijk om alle projectgebonden kosten en opbrengsten inzichtelijk te maken en gedurende het project te sturen en verantwoorden. De gemeenteraad wordt standaard 2 keer per jaar (bij de jaarrekening en de begroting) geïnformeerd over de stand van zaken van het project.

1.3 *Het project levert een bijdrage aan de woonopgave*

Het project voorziet in de bouw van 49 sociale huurwoningen en sluit aan bij de vastgestelde woonambities van de gemeente Boxtel. Van de 14 reguliere woningen worden er 6 gerealiseerd in de betaalbare koop.

1.4 *De vaststelling van de grondexploitatie maakt het mogelijk om vervolgstappen te nemen*

Zonder geopende grondexploitatie kan het college geen vervolgbesluiten nemen over de grondaankoop, de planologische procedures, de inrichting van het openbaar gebied en de verdere realisatie van het plan.

1.5 *De vaststelling van de grondexploitatie maakt de aankoop van de gronden mogelijk*

Voorafgaand aan de aankoop van gronden door de gemeente moet de gemeenteraad geconsulteerd worden. Daarnaast heeft uw raad uiteraard het budgetrecht. Met de vaststelling van de grondexploitatie worden de benodigde gelden gevoteerd om de aankopen mogelijk te maken binnen de kaders zoals benoemd in die grondexploitatie.

¹ [Nota grondbeleid \(1322995\).pdf](#)

Om het plan Erf Selissen Noord mogelijk te maken, kopen we de gronden aan bij Selissen 7 en 8. Deze gronden kopen we over van de ontwikkelaar voor de getaxeerde ruwe bouwgrondprijs. In de deal met de ontwikkelaar is afgesproken dat zij de grond voor de reguliere woningbouw weer van ons terugkopen nadat het omgevingsplan in werking is getreden. De verkoop vindt plaats tegen de commerciële verkoopprijs voor woningbouw. Deze constructie wordt ook wel een bouwclaim-model genoemd. De grond voor de tijdelijke woningen geven we uit aan de woningcorporatie middels een erfpachtovereenkomst.

Daarnaast kopen we drie kadastrale percelen langs de A2. Die aankoop is noodzakelijk voor de aanleg van extra fourangeerruimte voor de das. Deze gronden kopen we aan tegen getaxeerde waarde plus een beperkte schadeloosstelling voor het 'uit handen breken' van de grond.

1.6 *De grondexploitatie heeft een positief resultaat.*

Voor de realisatie van tijdelijke woningen (flexwoningen) kunnen gemeenten en woningcorporaties gebruikmaken van de Rijksstimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT). Deze regeling helpt bij het snel realiseren van betaalbare huisvesting voor spoedzoekers en kwetsbare groepen, met ondersteuning voor zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande panden. Voor iedere zelfstandige woning ontvangt de gemeente een vast subsidiebedrag van € 14.000. In totaal gaat het bij dit plan om een subsidie van € 686.000. Dit bedrag moet in de grondexploitatie worden ingebracht. Dit levert binnen de grex een positief resultaat op van € 308.000 (netto contante waarde 1-1-2026).

Kanttekeningen

1.1 *De gemeente neemt alle risico's van de ontwikkeling over*

Aan een grondexploitatie zijn risico's verbonden. Het gaat hierbij om planeigen risico's, zoals de mogelijke aanwezigheid van vervuilde grond of beschermde dieren of het niet (geheel) kunnen vaststellen van het benodigde Omgevingsplan. Daarnaast heb je conjuncturele risico's: vertraging van de verkoop als gevolg van een vermindering van de vraag, hoge inflatiekosten, enz.

Vooraf proberen we zoveel mogelijk een beeld te krijgen van de situatie door het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. In de grondexploitatie hebben al gelden opgenomen ter dekking van de mogelijke problemen bij het opruimen van het terrein en de sloop van de gebouwen en om onvoorziene kosten bij het bouw- en woonrijp maken te kunnen dekken). Ook proberen we de proceduretijd zo kort mogelijk te houden, zodat we sneller kunnen starten met de verkoop van de grond. Door het goed tussentijdse monitoren en waar mogelijk bijsturen van de ontwikkeling, worden de risico's verkleind. Echter is er altijd het risico dat (delen van) het plan niet uitvoerbaar blijken.

1.2 *De subsidie wordt pas uitbetaald nadat gestart is met de bouw van de tijdelijke woningen*

De aanvraag om subsidie kan nadat het besluit om de locatie te gaan ontwikkelen is genomen. Binnen 18 maanden moet vervolgens gestart worden met de bouw. Binnen 8 weken na de aanvraag neemt de minister een besluit over de toekenning van de subsidie. Vanaf dat moment is er dus zekerheid over het te ontvangen bedrag. Het bedrag wordt echter pas uitbetaald nadat de bouw is gestart.

1.3 *De subsidie kan overtekend worden of worden beëindigd voordat de aanvraag is verstuurd*

Het Rijk beoordeelt de aanvragen voor het SFT op volgorde van het moment dat de aanvraag volledig is ingediend. Raakt het budget overtekend? Dan bepaalt een loting voor welke aanvragen budget is. Daarnaast is het mogelijk dat de subsidieregeling volledig wordt stopgezet, voordat we de aanvraag hebben ingediend. Gelet op het beschikbare budget lijkt dit overigens vooralsnog niet van toepassing.

Financiën

Met het openen van een grondexploitatie kunnen de kosten en opbrengsten die samenhangen met de planuitwerking, grondexploitatie, inrichting van het openbaar gebied, parkeervoorzieningen en eventuele opbrengsten uit grondverkoop of erfpacht transparant worden verantwoord.

Eventuele financiële risico's, onder meer samenhangend met planologische procedures, kosten voor het openbaar gebied en marktomstandigheden, worden opgenomen in de grondexploitatie en periodiek gemonitord.

Uitvoering

Na vaststelling van dit raadsbesluit wordt de verdere uitwerking van het plan opgepakt. Verder zullen de koopaktes voor de aankoop van de benodigde gronden worden gepasseerd bij de notaris.

Communicatie

De ontwikkelaar en woningbouwcorporatie Joost worden geïnformeerd over het besluit.

Omwonenden en andere belanghebbenden zijn inmiddels geïnformeerd over de grondexploitatie en het voornemens om op de locatie De Ketting – Selissen een nieuw woongebied te ontwikkelen. In de verdere ruimtelijke procedure worden de belanghebben uiteraard ook betrokken.

Daarnaast kan het besluit worden toegelicht in een persgesprek.

Bijlagen

- R1 Financiële samenvatting grondexploitatie Erf Selissen Noord **(geheim)**
- R2 14^e begrotingswijziging 2026

Boxtel, 12 mei 2026

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,

de burgemeester,

V.C. Fijneman

R.S. van Meygaarden

Ter inzage

n.v.t.

Raadsbesluit

Registratienr.: 1404634

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2026;

Besluit

1. De grondexploitatie erf Selissen Noord te openen, teneinde de verdere planuitwerking en realisatie financieel te kunnen sturen en verantwoorden.
2. De bijgevoegde 14^e wijziging op de begroting 2026 vast te stellen om de financiële gevolgen van deze grondexploitatie in de begroting te verwerken.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 16 juni 2026;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden