Raadsvoorstel

Onderwerp : Grondexploitatie woningbouwplan Lieversdijk, de Haart
Portefeuillehouder : A. Joost
Thema Raadsprogramma : 1. Leefomgeving en wonen

Global Goals
Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



Beslispunten
1. Grondexploitatie woningbouw Lieversdijk Haart sluitend met een resultaat op eindwaarde groot € 49.060,- (negatief) vast te stellen.
2. Een bedrag van € 49.060 te storten in de verliesvoorziening ten laste van de algemene reserve.
3. Een krediet beschikbaar te stellen van € 562.163,- ten behoeve van de uitvoering van de werken.

Waarom dit besluit nemen
Op 24 november 2026 wordt in uw raad het voorstel tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan Lieversdijk, Haart behandeld. Het TAM-Omgevingsplan Lieversdijk, Haart voorziet in de toevoeging van dertien woningen op het huidige sport- en speelveld van basisschool ’t Möllenveld in diverse woningbouwcategorieën, met name in de sociale koop (tot €269.000,-) en betaalbare koop (€ 384.000,-, prijspeil 2026). Een nieuw veld wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van de basisschool, langs de Haartseweg.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
De Nota grondbeleid 2024-2028 stelt de mogelijkheid voor de gemeente om zelf gronden te verwerven, bouw- en woonrijp te maken en uiteindelijk ook uit te geven in kavels. Hiermee stuurt de gemeente zelf naar de gewenste richting en geniet het daar ook de volledige inkomsten van. Inherent hieraan is dat de gemeente ook krijgt te maken met mogelijke tegenvallers in de uitgifte van bouwgronden en de daarbij behorende financiële tekorten.

Voor de financiële uitgangspunten van de grondexploitatie zijn tevens de jaarlijks vastgestelde Grondprijzenbrief en de daarin opgenomen grondprijsuitgangspunten van toepassing. De Grondprijzenbrief 2026 is gebaseerd op de Nota Grondbeleid 2024-2028 en vormt de basis voor onderhandelingen en grondtransacties van de gemeente.

De grondexploitatie wordt opgesteld en financieel verwerkt overeenkomstig de voorschriften uit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Het BBV bevat onder meer regels voor de waardering, administratie, verslaglegging en actualisatie van grondexploitaties. De grondexploitatie De Haart wordt conform deze voorschriften ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Het Didam-arrest stelt heldere kaders als het gaat om kavelverkoop. Gemeente Aalten is zich bewust van deze bepalende uitspraak en zal deze serieus nemen wanneer het gaat om uitgifte van gronden. De verkoop van de kavels zal gepubliceerd worden in Aalten Actueel en op de website.

Tot slot vormt de Omgevingswet het wettelijke kader voor de ruimtelijke ontwikkeling. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het omgevingsplan gemeente Aalten te worden gewijzigd. Het voorstel tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan wordt in de raadsvergadering van 24 november behandeld.

Argumenten

1.1 Het plan voorziet in woningen die voldoen aan de plaatselijke woonbehoefte van diverse doelgroepen en voldoet daarmee aan het Uitnodigingskader Woningbouw en de woondeal.

Het plan voorziet in de nieuwbouw van in totaal 13 woningen in de volgende woningbouwtypes: twee halfvrijstaande woningen; 11 rijenwoningen. Het gaat om een divers aantal woningen voor verschillende doelgroepen. Het uitgangspunt bij deze ontwikkeling was om een zo groot mogelijk aandeel in de sociale koop (max. € 269.000,-) te realiseren, mede omdat nabij de kern Haart aan de Haartseweg vier vrije sector woningen worden gerealiseerd. Met deze ontwikkeling worden er ook woningen toegevoegd in de betaalbare categorie, geschikt voor zowel starters als senioren. Daarnaast zijn er twee halfvrijstaande woningen opgenomen in het plan, geschikt voor doorstromers. Het plan gaat uit van verkoop van kavels, daarmee zijn sociale huurwoningen geen onderdeel van het plan. De woningcorporatie investeert niet in kleine kernen zoals de Haart. Bovendien zijn starters op de woningmarkt in deze regio eerder geneigd om te kopen dan om te huren. Om die reden wordt het aandeel sociale huur vervangen door sociale koop.

1.2 Vaststelling van de grondexploitatie is noodzakelijk om de ontwikkeling van woningbouwlocatie De Haart financieel te kunnen sturen.

Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt het financiële kader voor de ontwikkeling Lieversdijk Haart vastgesteld. De grondexploitatie geeft inzicht in de geraamde kosten, opbrengsten en het verwachte financiële resultaat van het plan. Afwijkingen kunnen gedurende de looptijd van de grondexploitatie worden gemonitord en waar nodig aan de raad worden voorgelegd.

1.3 De grondexploitatie is op eindwaarde nagenoeg sluitend.

De grondexploitatie sluit op eindwaarde met een beperkt negatief resultaat van € 49.060,-. Dit resultaat is gering in verhouding tot de totale omvang van de grondexploitatie en geeft daarmee geen aanleiding om de ontwikkeling van de woningbouwlocatie niet voort te zetten.

1.4 De grondprijzen zijn marktconform en volgens de Grondprijzenbrief 2026.

De gehanteerde grondprijzen bieden perspectief voor de betaalbaarheid voor verschillende doelgroepen zoals geformuleerd in het Uitvoeringsprogramma 2022-2026.

1.5 De risico's die betrekking hebben op deze ontwikkeling zijn in kaart gebracht en indien een hoge kans van voorkomen ook opgenomen in de grondexploitatie.

Een ontwikkeling voor woningbouw brengt risico's met zich mee. Aan de grondexploitatie woningbouw Lieversdijk de Haart is een risicoanalyse gekoppeld. Hierbij zijn de belangrijkste risico's die van invloed kunnen zijn op het financiële resultaat van de grondexploitatie in beeld gebracht en beoordeeld. De risico's hebben onder meer betrekking op de ontwikkeling van de grond- en woningmarkt, de fasering en planning van het plan, de verkoop van de bouwkavels en eventuele afwijkingen in de geraamde kosten.

De risico's zijn beoordeeld op de kans dat deze zich voordoen en de mogelijke financiële impact daarvan. De uitkomsten van de risicoanalyse worden betrokken bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie en de beoordeling van het benodigde weerstandsvermogen.

Hoewel de grondexploitatie op eindwaarde een negatief resultaat van € € 49.060,- laat zien, geeft de risicoanalyse inzicht in de mate waarin het resultaat gedurende de looptijd van de grondexploitatie kan wijzigen. Hiermee wordt de raad niet alleen geïnformeerd over het geraamde eindresultaat, maar ook over de belangrijkste onzekerheden en financiële risico's die met de grondexploitatie samenhangen.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Is er draagvlak voor dit besluit?
Ten aanzien van de grondexploitatie heeft er geen participatie plaatsgevonden.

Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?
De grondexploitatie woningbouw de Haart sluit met een negatief resultaat op eindwaarde van € 49.060,-. Voor dit verlies zal er een bedrag van € 49.060,- in de verliesvoorziening worden gestort ten laste van de algemene reserve.

Op het moment dat de grondexploitatie in enig jaar wordt afgesloten zal er in de meerjarenbegroting een bedrag worden opgenomen voor het beheer van de openbare ruimte.

Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd over dit besluit?
Na vaststelling zullen via de website van de gemeente Aalten en in Aalten Actueel potentiële geïnteresseerden op de hoogte worden gebracht van de uitgifteprocedure. Daarnaast zal Haarts Belang ook op de hoogte gebracht worden van de start verkoop datum.

Wat gaat er gebeuren na dit besluit?
De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. Indien ontwikkelingen aanleiding geven tot een wezenlijke wijziging van het financiële resultaat, wordt dit via de reguliere P&C-cyclus aan de raad voorgelegd.

Wat gaat er gebeuren?	**Wie gaat het doen?**	**Wanneer?**
Publicatie verwachte startdatum	Grondzaken & vastgoed	Na vaststelling grondexploitatie

Bijlagen
- GEHEIM Samenvattingsblad Grondexploitatie Lieversdijk De Haart – 20260924
- GEHEIM Risicoanalyse – Woningbouwplan de Haart
    - *De bijlagen worden niet openbaar gemaakt op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder b en f, Woo.*
- Verkavelingstekening A6-32-20

Aalten, 6 oktober 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester