

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Voorstellen tot vaststellen van de bouwgrondexploitatie woningbouw Schooldijk Lintelo
Portefeuillehouder	: T.M.M. Kok
Thema Raadsprogramma	: 1. Leefomgeving en Wonen

Global Goals

Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



Beslispunten

1. De grondexploitatie woningbouw Schooldijk Lintelo, sluitend met een resultaat op contante waarde groot € 43.372,- vast te stellen.

Waarom dit besluit nemen

Op 23 april 2025 wordt in uw raad het voorstel tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan woningbouw Schooldijk Lintelo besproken. Dit omgevingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 13 woningen. De voorliggende grondexploitatie beslaat de uitgifte van 13 kavels, de bijbehorende verkaveling gaat uit van 2 twee-onder-één-kapwoningen, 3 vrijstaande woningen en 8 rijwoningen. Daarnaast dient de openbare ruimte te worden gerealiseerd.

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.

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 de website. In het college van 4 maart 2025 is het Uitgifteplan woningbouw Lintelo 2025 vastgesteld, zie bijlage.

Het Uitvoeringsprogramma 2022-2026 stelt dat het college bij de bouw van woningen rekening houdt met betaalbaarheid voor verschillende doelgroepen, circulariteit, duurzaamheid, landschap, ontsluiting en verkeersveiligheid.

Argumenten

1.1 De grondexploitatie laat een positief resultaat zien.

In voorliggende grondexploitatie zijn de te verwachten kosten en opbrengsten met betrekking tot de realisatie van het TAM-omgevingsplan woningbouw Schooldijk Lintelo. Hierbij wordt uitgegaan van

een voortvarende kavelverkoop, waarbij de kavels in 2026 en 2027 worden verkocht. De exploitatie laat een geraamd positief resultaat zien van € 43.372,-.

1.2 De grondprijzen zijn marktconform en volgens de Grondprijzenbrief 2025.

In deze grondexploitatie wordt uitgegaan van de volgende grondprijzen:

- Rijwoningen €160,-/m2 excl. BTW;
- Twee-onder-één-kappers €225,-/m2 excl. BTW;
- Vrijstaande woning €250,-/m2 excl. BTW;
- Vrijstaande VAB-kavels €175,-/m2 excl. BTW. (Voorwaarde dat er voor het hoofdgebouw tenminste 750 m2 aan bebouwing is gesloopt overeenkomstig het Afwegingskader Buitengebied, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 30 november 2021)

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

1.3 Na vaststelling grondexploitatie kan de uitgifteprocedure en ook de werkzaamheden van start gaan.

De verwachting is dat als de omgevingsplanprocedure geen vertraging oploopt begin 2026 kan worden gestart met het bouwrijp maken van de locatie. De verkoop van de kavels wordt na onherroepelijk worden van het omgevingsplan opgestart.

Kanttekeningen

1.1 Uw raad kan besluiten de grondexploitatie niet vast te stellen. De verkoop van de bouw kavels kan dan echter niet opgestart worden.

Indien de grondexploitatie niet wordt vastgesteld kan het TAM-omgevingsplan woningbouw Schooldijk Lintelo niet tot uitvoeringen worden gebracht.

Is er draagvlak voor dit besluit?

Ten aanzien van de grondexploitatie heeft er geen participatie plaatsgevonden. Voor het omgevingsplan en de uitgifteprocedure hebben er wel schetssessies en informatieavonden plaatsgevonden.

Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?

Op basis van de te verwachten kosten voor aankoop grond, bouw- en woonrijp maken en bijkomende plankosten en de opbrengsten van de verkoop van de gronden in de grondexploitatie ontstaat er een positief resultaat van circa € 43.372,-.

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 van ca. €3.000,-. Daarentegen zal de nieuwe ontwikkeling kunnen leiden tot een hogere OZB-opbrengst door een toename van het aantal woningen.

Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd over dit besluit?

Na vaststelling zal via de website van de gemeente Aalten en in Aalten Actueel potentiële geïnteresseerde op de hoogte worden gebracht van de uitgifteprocedure.

Wat gaat er gebeuren na dit besluit?

Na vaststelling van de grondexploitatie, wordt het verkooptraject opgestart. De verwachting is dat begin 2026 gestart kan worden met civieltechnische werkzaamheden om het plan bouwrijp te maken.

Wat gaat er gebeuren?

Gronduitgifte
Civiel technische werkzaamheden

Wie gaat het doen?

Adviseur grondzaken

Wanneer?

Q3 2025
Q1 2026

Beleidsmedewerker
Openbare ruimte en
groen

Bijlagen

1. Grondexploitatie woningbouw Schooldijk Lintelo
2. Verkavelingstekening A6-31-03
3. Uitgifteplan woningbouw Lintelo 2025

Aalten, 4 maart 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

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

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester