



Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2025-0046954

Vergadering van 26 juni 2025

Gemeente Hardinxveld-Giessendam - Hardinxveld-Giessendam

Auteur: Kelly Vos

Portefeuillehouder: Arjan Meerkerk

GREX Nassaustraat

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie (GREX) Nassaustraat vast te stellen en te openen.
2. Vanuit de 'Reserve Sociale woningbouw' een bedrag van €123.500,- toe te kennen aan de GREX Nassaustraat.

Inhoud

Inleiding

Het college heeft op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met een belang, genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid geheimhouding gelegd op de bijlagen bij dit voorstel.

Langs de westzijde van Boven-Hardinxveld, ter hoogte van de Nassaustraat, ligt een perceel agrarische grond dat kadastraal bekend staat als sectie L, nummer 114, met een oppervlakte van 11.000 m². Eind 2024 heeft de gemeente dit perceel aangekocht, onder voorwaarde dat de voormalig grondeigenaren het recht voorbehouden op de terugkoop van drie specifieke kavels.

De locatie biedt kansen voor woningbouw en draagt substantieel bij aan gemeentelijke en provinciale beleidsdoelen. Op basis van het inmiddels verrichte nadere haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de ontwikkeling financieel uitvoerbaar is, onder voorwaarde van een actieve grondhouding.

Daarom wordt voorgesteld een grondexploitatie (GREX) te openen voor de locatie Nassaustraat, conform de gemeentelijke Nota Grondbeleid. Hiermee kan de gemeente sturend optreden en de ontwikkeling in lijn brengen met de gewenste ruimtelijke en maatschappelijke doelen.

Beoogd effect

Met het project worden er 35-40 woningen gerealiseerd met een gemixt programma, waarvan minimaal 2/3 in het betaalbare en sociale segment.

Argumenten

1.1 De grondexploitatie voorziet in de financiële dekking van de ontwikkeling

Met het openen van de grondexploitatie wordt voorzien in de financiële onderbouwing van de voorgenomen gebiedsontwikkeling. Daarmee is de financiële haalbaarheid van het project geborgd, hetgeen de gemeente in staat stelt het project onder eigen regie en in overeenstemming met de beleidsmatige uitgangspunten tot uitvoering te brengen.

1.2 Actief grondbeleid zorgt ervoor dat maatschappelijke doelstellingen gerealiseerd kunnen worden

Door middel van actief grondbeleid kan de gemeente, actief sturen op het realiseren van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Dit omvat onder andere het waarborgen van voldoende groeninrichting in lijn met

het vastgestelde groenbeleid, het zorgvuldig faseren van ontwikkelingen en het aansturen op een passende programmatische invulling die aansluit bij de beleidsdoelen en behoeften van de gemeente. Hierdoor houdt de gemeente grip op de inrichting van de leefomgeving en kan zij duurzaam sturen op een evenwichtige en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling.

2.1 Toekenning reserve sociale woningbouw gemeente verhoogt de financiële haalbaarheid

De toekenning van €123.500,- uit de 'reserve sociale woningbouw gemeente' aan de GREX Nassaustraat maakt het mogelijk om de financiële haalbaarheid van het woningbouwproject aan de Nassaustraat te vergroten. Daarmee wordt een concrete stap gezet in het realiseren van sociale woningbouw, in lijn met het doel waarvoor de reserve oorspronkelijk is ingesteld.

2.2 Realisatie woningbouw sluit aan op gemeentelijke en provinciale ambities

De voorgenomen ontwikkeling omvat een gemengd woonprogramma met een substantieel aandeel betaalbare woningen, waarmee wordt bijgedragen aan het gemeentelijk streven om jaarlijks circa 80 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. In het plan is de realisatie van 20 sociale huurwoningen voorzien, hetgeen met een aandeel van 50% van het totale programma ruim boven de provinciale minimumeis van 30% ligt. De provincie onderstreept het belang van deze ontwikkeling door het verstrekken van subsidies ter ondersteuning van de realisatie.

Kanttelingen

1.1 Financiële haalbaarheid staat onder druk

Hoewel de huidige grondexploitatie een negatief saldo laat zien, voorziet de ontwikkeling in de toevoeging van circa 40 woningen. Gelet op de urgente woningbouwopgave binnen de gemeente kan deze investering, ondanks het financiële tekort, als aanvaardbaar worden beschouwd. Het tekort kan worden gedekt door de reserve bouwgrondexploitatie.

1.2 Er zijn diverse risico's verbonden aan de realisatie van het plan plan

- De uitgangspunten en berekeningen in de grondexploitatie worden als realistisch beoordeeld. Desondanks zijn financiële risico's inherent aan de verdere planuitwerking en realisatie. Voor de uitvoering van het plan is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Dit planologische proces brengt onzekerheden met zich mee en dit kan leiden tot vertraging en tot aanpassingen van het plan met kostenverhogende gevolgen.
- Daarnaast is de woningbouwmarkt op dit moment sterk in beweging. Hoewel het plan aansluit bij de actuele marktvraag, zijn financiële tegenvallers bij aanbesteding – bijvoorbeeld door marktwerking of stijgende bouwkosten – niet uit te sluiten.
- Verder kunnen verplichte onderzoeken, zoals een flora- en faunaonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, aanleiding geven tot aanvullende eisen. Dit kan resulteren in mitigerende maatregelen, aanpassingen in de planning en daarmee gepaard gaande extra kosten en vertragingen in het ontwikkeltraject. De risico's zijn in kaart gebracht en berekend en kunnen volledig worden opgevangen door de reserve bouwgrondexploitatie.

2.1 Reserve sociale woningbouw gemeente is volledig aangesproken na toekenning

De reserve sociale woningbouw is in het verleden ingesteld om financiële bijdragen mogelijk te maken aan projecten die voorzien in sociale woningbouw binnen de gemeente. Met de toekenning van €123.500,- aan de GREX Nassaustraat wordt invulling gegeven aan dit doel. De reserve wordt hiermee volledig benut.

Financiële informatie

Zie geheime bijlage 1.

Participatie

In de voorbereiding van de ontwikkeling heeft afstemming plaatsgevonden met gemeentelijke adviseurs, de voormalig grondeigenaren, de Provincie en het Waterschap. Deze partijen staan in beginsel positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling, onder de voorwaarde dat aan de door hen gestelde randvoorwaarden wordt voldaan.

De participatie met de omgeving is gestart met een eerste informatiebijeenkomst op 16 april. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over de plannen.

Gedurende het verdere proces worden zij actief betrokken en geïnformeerd via nieuwsbrieven, de gemeentelijke projectwebsite en – indien daartoe aanleiding is – aanvullende informatiebijeenkomsten.

Communicatie

De wijze waarop gedurende het plan met belanghebbenden wordt gecommuniceerd is vastgelegd in het projectplan en wordt nauwkeurig opgevolgd.

Vervolg

Na de vaststelling van de GREX wordt het project uitgevoerd. Een volgend besluit dat bestuurlijk wordt voorgelegd zal gaan over de functiewijziging van het perceel middels een BOPA-procedure.

Openbaar

Ja

Bijlagen

1. BIJLAGE 1 GEHEIM - Financiële paragraaf raadsbesluit vaststelling GREX Nassaustraat
2. BIJLAGE 2 GEHEIM - 250509 GREX Nassaustraat
3. BIJLAGE 3 GEHEIM - 250506 GREX Nassaustraat excl noord WRM