

Informatienota raad

Zaaknummer	Z-25-557808
Documentnummer	DOC-25-1034602
Van	College
Datum	
Onderwerp	Asonia I – Actualisatie woningbouwprogramma en grondexploitatie



Ter informatie

Kennis nemen van:

De raad wordt geïnformeerd over het voorgenomen woningbouwprogramma, de bijbehorende financiële consequenties voor de grondexploitatie, en de stand van zaken van het project Asonia I. Daarbij worden ook de voorgenomen vervolgstappen toegelicht, waaronder de samenwerking met woningcorporatie Het Grootslag, de CPO-groep en een nog te selecteren ontwikkelende partij.

1. Aanleiding

Sinds de vaststelling van de oorspronkelijke GREX hebben, zowel beleidsmatige, als maatschappelijke ontwikkelingen geleid tot een heroverweging van het programma. Denk hierbij aan de toegenomen vraag naar betaalbare woningen en de aangescherpte eisen vanuit het Didam-arrest.

Voor het zuidelijk deel van het Asoniaterrein (Asonia I) is in 2021 een grondexploitatie vastgesteld. Sindsdien zijn er vanuit de gemeente geen formele wijzigingen in het programma of de planuitwerking vastgesteld. De actualisatie van het woningbouwprogramma en de bijbehorende aanpassing van de GREX is aanleiding om de raad te informeren over de stand van zaken, de gekozen uitgangspunten en de gevolgen daarvan voor het verdere proces.

2. Kernboodschap

De aangepaste koers biedt ruimte voor meer sturing op betaalbaarheid en maatschappelijke meerwaarde, en sluit beter aan bij de actuele opgaven op de woningmarkt. Tevens ontstaat er meer duidelijkheid over de procesmatige aanpak richting uitvoering.

Met het aangepaste woningbouwprogramma en de geactualiseerde GREX wordt het fundament gelegd voor de realisatiefase van Asonia I. De nadruk ligt op betaalbare en sociale woningbouw, waarmee wordt aangesloten bij gemeentelijk beleid en regionale afspraken. De voorgestelde aanpak biedt tevens duidelijkheid over de te volgen procedure en samenwerkingsvormen.

Woningcorporatie Het Grootslag zal zelfstandig de sociale huurwoningen ontwikkelen. Voor een CPO-groep wordt nog verkend of zij zelfstandig kunnen ontwikkelen of dat hun woningen onderdeel uitmaken van de opgave van de nog te selecteren ontwikkelaar. Voor het koopsegment is, op grond van het Didam-arrest, een transparante en objectieve selectieprocedure vereist. Gronduitgifte aan marktpartijen vindt plaats op basis van gelijke kansen.



3. Inhoud en proces

a. Woningbouwprogramma

Met het aangepaste woningbouwprogramma wordt niet alleen invulling gegeven aan kwantitatieve woningbouwdoelstellingen, maar ook aan kwalitatieve ambities zoals diversiteit in woonvormen en het versterken van sociale cohesie.

Het aangepaste programma bestaat uit 95 woningen in verschillende categorieën. In vergelijking met eerdere uitgangspunten is het programma in dichtheid afgeschaald, met een groter aandeel in de sociale en betaalbare segmenten. Een overzicht:

Categorie	Aantal woningen	Toelichting	BVO per woning (gemiddeld)
Sociaal	45	24 zorg + 21 rijwoningen sociale huur	87–99 m ²
Middenhuur (sociaal)	8	4 zorg + 4 levensloopwoningen	110–132 m ²
Goedkope koop	13	6 rug-aan-rug + 7 rijwoningen	58–85 m ²
Betaalbare koop	29	2 typen rijwoningen + 15 CPO-appartementen	87–133 m ²
Totaal	95		

b. Bouwstromen en uitvoering

Het plan bestaat uit drie bouwstromen:

1. **Sociale huurwoningen en Middenhuur** (53 stuks) – in samenwerking met Het Grootslag.
2. **CPO-woningen** (15 stuks) – een opgerichte vereniging met (op dit moment) 12 leden werkt aan een eigen plan, zelfstandig of via een ontwikkelaar.
3. **Koopsegment** – voor realisatie wordt een ontwikkelaar geselecteerd

c. Overige activiteiten en zaken

Het contracteren van zowel de ontwikkelaar als de corporatie vindt plaats conform de spelregels van het Didam-arrest. Hierbij wordt gewaarborgd dat er sprake is van gelijke kansen voor potentiële partijen, tenzij objectief gemotiveerd kan worden waarom slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Door transparant en toetsbaar te handelen, wordt voldaan aan de eisen van zorgvuldigheid en rechtvaardiging zoals voorgeschreven door het arrest.

De uitvoering wordt gefaseerd voorbereid, waarbij aandacht wordt besteed aan tijdige risicobeheersing (o.a. via een risicoanalyse voorafgaand aan het bouwrijp maken), juridische borging en de beschikbaarheid van nutsvoorzieningen.



4. Grondexploitatie

De actualisatie van de GREX vormt een belangrijk financieel kader voor de uitvoeringsfase. De opgenomen risico's zijn in lijn met marktontwikkelingen en worden actief gemonitord, onder meer via een jaarlijkse toets op kostprijsniveau en opbrengstrealisme.

Op basis van het aangepaste woningbouwprogramma is de grondexploitatie Asonia I herzien. De GREX 2021 wordt geactualiseerd naar GREX 2025. Belangrijkste wijzigingen betreffen:

- Meer betaalbare en sociale woningen → lagere opbrengsten
- Kosten en opbrengsten aangepast op het nieuwe ontwerp.
- Exploitatiesaldo herzien op basis van nieuwe uitgangspunten

Deze aanpassing is verwerkt in de financiële ramingen en vormt de basis voor het verdere uitvoeringsproces.

5. Communicatie en participatie

De ontwikkeling van Asonia I vraagt om heldere en gestructureerde communicatie met bewoners en andere belanghebbenden. Het doel is om tijdig te informeren, ruimte te bieden voor inspraak en vertrouwen te creëren tijdens het proces. De gemeente hanteert hierbij een transparante aanpak met meerdere participatiemomenten.

Enkele jaren geleden is op basis van een eerdere, inmiddels verouderde planopzet al een participatietraject opgestart. Gezien de gewijzigde uitgangspunten van het woningbouwprogramma en de verdere uitwerking van het plan, is een actualisatie van het participatieproces noodzakelijk. De nieuwe participatieactiviteiten worden afgestemd op de huidige projectfase en de bijgestelde inhoud, zodat bewoners opnieuw op een passende manier betrokken worden bij de planvorming.

6. Evaluatie en monitoring

De voortgang van het project wordt gemonitord via de jaarlijkse actualisatie van het MPG en zo nodig aangevuld met specifieke rapportages aan college en raad. Hierdoor blijft er bestuurlijk zicht op zowel de inhoudelijke voortgang als de financiële ontwikkeling van het project.

7. Financiën

De herijking van het programma leidt tot een realistischer uitvoeringsstrategie. Tegelijkertijd blijven scherpe keuzes noodzakelijk om het project binnen financiële en ruimtelijke kaders haalbaar te houden.

De financiële paragraaf is opgenomen in de geactualiseerde GREX. Belangrijke noties:

- De kosten zijn met ca. € 340.000 toegenomen. Door een groter plangebied zijn de totale inrichtingskosten gestegen. Vertraging in het project hebben gezorgd voor hogere plankosten. Daarnaast is er een inbrengwaarde van ca. € 190.000 aan het project toegekend die ongeacht de ontwikkelingen in het project voor een verslechtering van het resultaat zorgt.
- De opbrengsten zijn ondanks het grotere plangebied per saldo alsnog met ca. € 750.000 verslechterd doordat er een betaalbaar programma is vastgelegd (meer woningen, maar met een aanzienlijk lagere grondopbrengst).
- Tegenover de verslechtingen als gevolg van het betaalbare programma staan verbeterde marktomstandigheden. Deze worden toegelicht in het MPG 2025.



- Het nieuw saldo na doorrekening bedraagt € 211.000 op eindwaarde.
- Alle kosten kunnen worden gedekt uit de grondexploitatie.

In het vervolgtraject wordt nadrukkelijk gekeken naar mogelijkheden voor financiële optimalisatie, met als doel de grondexploitatie in balans te houden en een negatief saldo te voorkomen. Gezien het relatief geringe overschot is het van belang om eventuele risico's vroegtijdig te signaleren en mitigerende maatregelen te nemen.

8. Consequenties

Het vastleggen van het woningbouwprogramma voor het Asonia-terrein biedt bestuurlijke duidelijkheid en versnelt de uitvoering van het project. De focus op sociale en betaalbare woningen beantwoordt de lokale woningbehoefte en vergroot de variëteit in het aanbod. Samenwerking met Het Grootslag en de CPO kan het draagvlak vergroten door betrokkenheid van bewoners. Echter, de keuze voor meer betaalbare woningen leidt tot lagere opbrengsten dan oorspronkelijk verwacht. Daarnaast stijgen de kosten door het grotere plangebied en vertragingen, wat druk legt op de financiële haalbaarheid van het project. De verslechtering van het exploitatiesaldo creëert onzekerheid over de uiteindelijke financiële balans, terwijl de afhankelijkheid van marktomstandigheden risico's met zich meebrengt.

Vervolg

Er volgt een nieuwe raadsinformatienota zodra contracten gesloten zijn met het Grootslag, de CPO, projectontwikkelaar voor koopwoningen. Op dat moment wordt de raad tevens geïnformeerd over de stand van zaken m.b.t. participatie en planologie.



Bijlagen

Bijlage 1: Aangepaste tekening Asonia I

