
Onderwerp	Grondexploitatie Pater van den Elsenstraat 25a Haarsteeg
Portefeuillehouder	De heer M.B. van Esch
Datum raadsvergadering	30 juni 2026
Aantal bijlagen	1

Samenvatting

Op 30 juni 2026 wordt uw raad bij raadsbesluit verzocht een positief advies uit te brengen over een conceptverzoek om de bouw van 20 sociale huurwoningen aan de Pater van den Elsenstraat in Haarsteeg mogelijk te maken. De gemeente realiseert deze ontwikkeling op eigen grond en verkoopt vervolgens de bouw kavels. Dit raadsvoorstel gaat over de grondexploitatie van dit plan, beide voorstellen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De grondexploitatie dient te worden vastgesteld, zodat de kosten voor bijvoorbeeld sloop en bouw- en woonrijp maken gemaakt kunnen worden. Het voorstel is om de grondexploitatie van de locatie Pater van den Elsenstraat 25a (oude buurthuis de Haarstek) in Haarsteeg vast te stellen.

Aanleiding

De gemeente Heusden en Woonveste willen 20 sociale huurwoningen bouwen aan de Pater van den Elsenstraat in Haarsteeg, met name geschikt voor senioren. Hiertoe loopt een conceptverzoek voor een BOPA waarover u (eveneens op 30 juni 2026) wordt gevraagd een positief advies uit te brengen. Omdat het om een eigen ontwikkeling gaat is de grondexploitatie onlosmakelijk verbonden met het voorstel ten aanzien van het conceptverzoek voor de BOPA. Met dit voorstel stellen wij u voor om de grondexploitatie voor Pater van den Elsenstraat 25a Haarsteeg vast te stellen.

Feitelijke informatie

Voorgeschiedenis

[Op 16 december 2025](#) is door het college besloten te starten met de voorbereidingen voor de bouw van 20 appartementen op de locatie van de voormalige Haarstek. Daarmee is het project formeel van start gegaan.

Kaders (beleid en wettelijk)

Voor de verkoop van gronden aan Stichting Woonveste gelden de sociale grondprijzen zoals die jaarlijks door de raad worden vastgesteld.

Overige informatie

De grondexploitatie Pater van den Elsenstraat 25a Haarsteeg hebben wij voor u vertrouwelijk ter inzage gelegd. Dit heeft te maken met het feit dat uitgegaan is van bepaalde kosten en opbrengsten die nog op de markt gezet moeten worden. Vrijgeven van ramingen zou de inschrijvingen kunnen beïnvloeden.

Afweging

Om in de toekomst de werkzaamheden voor sloop en bouw- en woonrijp maken uit te kunnen voeren en overige plankosten te kunnen maken is het noodzakelijk dat de grondexploitatie wordt vastgesteld.

Inzet van middelen

Het tekort van de grondexploitatie bedraagt circa € 290.000. Aangezien er meer dan 30% sociale huur gerealiseerd wordt, namelijk 100%, komt dit plan, conform Programma Kostenverhaal 2026, in aanmerking voor een bijdrage uit de Reserve bouw sociale huurwoningen (hierna: Reserve). De totaal in aanmerking komende bijdrage is hoger dan het tekort, maar om de Reserve niet onnodig te

belasten wordt er € 290.000 uit de Reserve gehaald om de grondexploitatie sluitend te maken. Het college is bevoegd om deze onttrekking uit de Reserve te doen.

Risico's

De gemeente sloopt de opstallen en maakt de gronden bouw- en woonrijp. Hoewel de ramingen zorgvuldig zijn bepaald, kan het aanbestedingsbedrag hoger of lager zijn dan deze raming. Verder is er binnen de raming rekening gehouden met een post aan onvoorziene kosten. Er bestaat een risico dat deze post onvoldoende is. Indien dit het geval is zullen we bij u terugkomen voor extra budget om de grondexploitatie sluitend te krijgen.

Procedure / vervolgstappen

Middels dit raadsvoorstel bent u geïnformeerd over de onttrekking uit de Reserve bouw sociale huurwoningen.

Nadat de BOPA procedure is doorlopen kan gestart worden met de werkzaamheden. Als er geen bezwaar of beroep wordt ingesteld is de verwachting dat de BOPA medio 2027 onherroepelijk is. Verder moeten de Oekraïense vluchtelingen de locatie hebben verlaten, dit gebeurt ook medio 2027. Daarna zullen de werkzaamheden worden opgestart.

Voordat werkzaamheden worden opgestart worden de omwonenden op de hoogte gesteld.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlage:

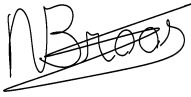
- Grondexploitatie Pater van den Elsenstraat 25a Haarsteeg (vertrouwelijk)

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 30 juni 2026;
gezien het voorstel van het college van 26 mei 2026;
gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- de grondexploitatie Pater van den Elsenstraat 25a Haarsteeg vast te stellen, inclusief de verwerking van de onttrekking van € 290.000 uit de Reserve bouw sociale huurwoningen in de tiende begrotingswijziging van 2026.

de griffier,



mr. N.M.H.C. Pot-Broos

de voorzitter,



drs. W. van Hees