

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Ruimte
Titel	: Grondexploitatie Oosterwolde West
Portefeuillehouder/Teamleider	: Jelke Nijboer / Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	: 0085239939

Datum collegevergadering

13 mei 2025

Voorgesteld besluit

1. De 'Grondexploitatie Oosterwolde West' vast te stellen.
2. De looptijd van de grondexploitatie vast te stellen op 10 jaar, conform de nieuwe BBV-richtlijn.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

Tijdens de vergadering van 2 juli 2024 heeft uw raad het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde West' vastgesteld. Dit plan maakt de bouw mogelijk van vier woningen op twee locaties: twee vrijstaande woningen nabij de Boskamp en twee geschakelde woningen aan de Mastenbroek (zie bijlage 1).

Om deze ontwikkeling financieel te kunnen uitvoeren, is een grondexploitatie opgesteld. In deze exploitatie zijn alle verwachte kosten en opbrengsten van het project opgenomen (zie geheime bijlagen 1 en 2). Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moeten grondexploitaties worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het BBV regelt hoe gemeenten hun financiële beleid en verantwoording moeten organiseren.

Met dit voorstel wordt de raad gevraagd om de grondexploitatie vast te stellen, zodat het project kan starten en financieel beheerd wordt volgens de richtlijnen.

Argumenten

1.1 *De grondexploitatie is een middel om maatschappelijke (woon)doelen te realiseren*

Een grondexploitatie is een gevolg van het gemeentelijk grondbeleid en daarmee een middel (geen doel op zich) om maatschappelijke doelen te realiseren op het gebied van wonen, economie, natuur etc. In onderhavige situatie is er een aantoonbare behoefte voor woningbouw. Nadat de raad het besluit heeft genomen om de grondexploitatie te starten, classificeert het project op grond van het BBV als grondexploitatie. Dit betekent dat vanaf dat moment de kosten, opbrengsten, winstnemingen en verliezen van het project in de jaarrekening worden verantwoord.

1.2 *De grondexploitatie borgt de economische uitvoerbaarheid van het woningbouwplan*

Met het vaststellen van de grondexploitatie borgt uw gemeenteraad de benodigde economische uitvoerbaarheid zoals beschreven in artikel 8.1 van het onderhavige bestemmingsplan. Hiermee komt de grondexploitatie in overeenstemming met het nieuwe ruimtelijk besluit.

1.3 *De grondexploitatie is financieel sluitend*

De geprognosticeerde kavelverkoopopbrengsten zijn in overleg met een lokale makelaar bepaald, ze passen binnen de gestelde kaders van de Nota Grondprijzen 2022-2026 en dekken de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met de uitvoering en realisatie van de woningen.

2.1 *Financieel-economisch houden we rekening met de 10-jaarstermijn overeenkomstig de BBV*

Ruimtelijk en programmatisch houden we rekening met een looptijd van twee jaar, echter financieel-economisch houden we rekening met een looptijd van tien jaar. Indien na die periode een verlies resteert, zijn we genoodzaakt een verliesvoorziening te treffen. In dit geval is dat niet nodig, er is namelijk sprake van een positief ontwikkelresultaat. De BBV schrijft de 10-jaarstermijn voor om de financiële risico's te kunnen overzien. Elk jaar kunnen we voortschrijdend de grondexploitatie met één jaar verlengen.

Kanttekeningen

1.1 *De grondexploitatie is geheim*

Het openbaar maken van de grondexploitatie kan de economische (onderhandelings)positie van de gemeente schaden. Te denken valt aan bedragen voor inkoop van goederen en diensten. Het is daarom gebruikelijk dat grondexploitaties geheim blijven, vertrouwelijk worden besproken en vastgesteld. De geheimhouding vervalt zodra de grondexploitatie is afgesloten.

1.2 Onzekerheid kavelopbrengsten Boskamp

Bij het opstellen van de grondexploitatie is uitgegaan van een inschatting van marktconforme kavelverkoopopbrengsten door een lokale makelaar. Deze geprognosticeerde opbrengsten van de twee vrijstaande kavels aan de Boskamp moeten mogelijk nog naar beneden worden bijgesteld. Deze mogelijke bijstelling hangt samen met de (beoogde) ruimtelijke ontwikkeling aan de Nanningaweg 46 (overzijde). Voor die locatie loopt op dit moment een haalbaarheidsonderzoek naar een tijdelijke woonvorm. De aard, omvang en doelgroep van deze ontwikkeling kunnen van invloed zijn op het uitzicht, woongenot en de beleving van sociale veiligheid. Ook kunnen beeldkwaliteit, verkeersdruk en onzekerheid over de toekomstige invulling van de locatie Nanningaweg 46 een waarde-belemmerend effect hebben op deze twee kavels binnen deze grondexploitatie.

Financiële toelichting

De verwachte resultaten geprognosticeerd op eindwaarde en de te aanvaarden financieringslast staan vermeld in de vertrouwelijke bijlagen. De geprognosticeerde kavelopbrengsten zijn marktconform en vallen binnen de gestelde kaders zoals beschreven in de vastgestelde Nota Grondprijzen 2022-2026.

Sustainable Development Goals (SDG's)



Het vaststellen van de Grondexploitatie draagt bij aan meerdere Sustainable Development Goals (SDG's) zoals vastgesteld door de Verenigde Naties. Met name SDG 11 (Duurzame steden en gemeenschappen), en SDG 13 (Klimaatactie) zijn direct relevant. Door het faciliteren van woningbouw ontstaat er meer aanbod van woningen, wordt ingezet op een gezonde en leefbare woonomgeving en wordt ruimte geboden aan duurzame en klimaatbestendige maatregelen. Daarmee levert dit besluit een concrete bijdrage aan een toekomstbestendige en inclusieve leefomgeving.

Inwonersparticipatie

N.v.t.

Publicatie voor bekendmaking

Om de woningbouwontwikkeling Oosterwolde West mogelijk te maken, wordt de grondexploitatie, conform de geldende wetgeving, geopend.

Vervolg

Na vaststelling van de grondexploitatie worden de baten en lasten behorende tot deze woningbouw hierop verantwoordt.

Planning & communicatie

- Beide locaties worden bouwrijp gemaakt, de benodigde nutsvoorzieningen voor de vrijstaande woningen aan de Boskamp worden volgens planning in week 48 van dit jaar (2025) opgeleverd.
- De kavels worden overeenkomstig het gemeentelijk uitgiftebeleid verkocht en dit jaar in verkoop gebracht.
- De kavels worden bouwrijp geleverd aan kopers.
- Zodra de woningen per locatie gerealiseerd zijn zal de gemeente overgaan tot het woonrijp maken.

Evaluatie

De financiële verantwoording van deze grondexploitatie verloopt via de P&C-cyclus.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris

, burgemeester.

Bijlagen

1. Exploitatieoverzicht Oosterwolde West

Geheime stukken

1. Grondexploitatie Oosterwolde West
2. Managementsamenvatting Oosterwolde West

Extern zaak ID (zaakcode): 0085239939

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 mei 2025;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

Besluit

1. De 'Grondexploitatie Oosterwolde West' vast te stellen.
2. De looptijd van de grondexploitatie vast te stellen op 10 jaar, conform de nieuwe BBV-richtlijn.

Besloten in de openbare vergadering van 24 juni 2025.

, griffier.

, voorzitter.