AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	8 april 2025	**Behandelend ambtenaar**	J. Vriese
Datum agendering	22 mei 2025	**E-mailadres**	j.vriese@waadhoeke.nl
Onderwerp	Voorbereidingskrediet woningbouw Wjelsryp	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Samenvatting

In Wjelsryp ligt de mogelijkheid om een nieuw woningbouwplan te maken. De Raad wordt gevraagd om hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Voorstel

1. Een voorbereidingskrediet van € 80.000 beschikbaar te stellen voor een woningbouwplan in Wjelsryp.
2. Dit voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie.

Aanleiding
In Wjelsryp ligt de mogelijkheid om een nieuw woningbouwplan voor 12 woningen te maken. Daarvoor is een voorbereidingskrediet nodig voor o.a. het maken van een omgevingsplan en diverse daarbij behorende onderzoeken en voor de civieltechnische voorbereidingen voor het bouw- en woonrijp maken.

Beoogd (meetbaar) effect
De start van de ontwikkeling van een nieuw woningbouwplan in Wjelsryp.

Motivering
Argumenten
1.1 De woningbouw is bedoeld om aan de vraag naar woningen in Wjelsryp te kunnen voldoen.
Wjelsryp heeft in jaren niet de mogelijkheid gehad voor nieuwbouw voor woningen terwijl de vraag er wel is.

1.2 De ontwikkeling past binnen de woonvisie 2020 - 2030 van Waadhoeke.
Deze ontwikkeling sluit aan bij hoofdstuk 2 Ruimte voor nieuwbouw, paragraaf 1 “Maatwerk per wijk en dorp” van de woonvisie. Voor de kleinere dorpen wordt gekozen voor maatwerk.
In samenwerking met de werkgroep wonen Wjelsryp en Dorpsbelang Wjelsryp is het idee voor een woningbouwplan opgesteld. Dit resulteert in een schetsontwerp van 12 woningen.



1.3 Er is in principe bereidheid bij de huidige grondeigenaar om mee te werken.
De eigenaar van de gronden (Pastorie der Hervormde Gemeente Wjelsryp en Baaium) is in principe bereid om mee te werken aan dit woningbouwplan. Uitgangspunt is dat de gemeente de gronden aankoopt en het woningbouwplan ontwikkelt.

2.1 Het is wenselijk om de voorbereidingskosten ineens te dekken in plaats van te activeren.
De notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (uit 2023) van de commissie BBV biedt gemeenten meer speelruimte om voorbereidingskosten voor grondexploitaties te activeren onder de immateriële vaste activa. Toch stellen wij voor om deze, net als voorheen, in een keer te dekken. De reserve grondexploitatie biedt daarvoor de financiële ruimte.

Kanttekeningen/risico's
1.1 Is de belangstelling voor dit project aanwezig ?
Het is nu nog onzeker hoeveel belangstelling er zal zijn voor bij de daadwerkelijke uitgifte van grond over zeg ca. 1,5 jaar. De huidige interesse is goed. Tijdens de inloop over dit woningbouwplan van donderdag 27 maart hebben zich 19 belangstellenden gemeld. De actualisatie van het woonbehoefteonderzoek kan hier ook meer inzicht in verschaffen.

1.2 De gemeente is nog geen grondeigenaar.
Pastorie der Hervormde Gemeente Wjelsryp en Baaium is eigenaar van de grond en de gesprekken verlopen goed. Vervolggesprekken moeten uiteindelijk leiden tot een contract over de aankoop. De grondeigenaar wil dat de gemeente de grond koopt en ook de ontwikkeling voor haar rekening en risico neemt.

1.3. Planologische- en financiële haalbaarheid is nog niet zeker.
De komende voorbereidingsperiode van ca. 1,5 jaar moet uitwijzen of dit nieuwe woningbouwplan (planologisch) beleidsmatig wordt ondersteund door bijvoorbeeld de Provincie. De verwachting is dat dit het geval zal zijn. Daarnaast zal deze ontwikkeling waarschijnlijk een gemeentelijke grondexploitatie worden. Of deze financieel sluitend is zal ook de komende periode blijken.

Alternatieven
Dit voorbereidingskrediet wordt aangevraagd omdat de verwachting is dat de gemeente dit nieuwe woningbouwplan gaat ontwikkelen. Een alternatief zou zijn om de ontwikkeling van het plan aan de markt over te laten. De gemeentelijke organisatie wordt hiermee enigszins ontlast. Nadeel is dat een deel van de regie uit handen wordt gegeven. Overigens hebben de grondeigenaar en ook de werkgroep de voorkeur dat de gemeente hierin het voortouw neemt.

Vervolg
Het voorbereidingskrediet moet leiden tot een omgevingsplan en een bestek voor het bouwrijp maken en afspraken over de grondaankoop. Te zijner tijd met het vaststellen van het omgevingsplan zal de Raad gevraagd worden om de grondexploitatie vast te stellen en het krediet voor de grondaankoop en het bouw- en woonrijp maken beschikbaar te stellen.

Participatie
Vanaf medio 2024 is overleg geweest met de werkgroep wonen, dorpsbelang Wjelsryp en de grondeigenaar. Dit overleg heeft geleid tot overeenstemming over de opzet voor het nieuwe woningbouwplan en tot vervolggesprekken met de grondeigenaar. Ook is er overleg geweest met de direct omwonenden aan de Pastoryleane en is er een inloop voor de dorpsbewoners georganiseerd. Beide zijn positief verlopen.

Financiën
De reserve grondexploitatie heeft een omvang van afgerond € 1,1 miljoen en is toereikend om de voorbereidingskosten ter grootte van € 80.000 te dekken. Bij een actieve grondexploitatie mogen deze kosten (onder voorwaarden) alsnog in de door de Raad vast te stellen grondexploitatie worden opgenomen. Dan kan de € 80.000 weer terugvloeien naar de reserve grondexploitatie.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2025-018267

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 8 april 2025;

B E S L U I T

1. Een voorbereidingskrediet van € 80.000 beschikbaar te stellen voor een woningbouwplan in Wjelsryp.

2. Dit voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 22 mei 2025,

Signed By: Lyklema, Tinco
27/05/2025 20:44:19 CEST
ID: d1d4e54a-5e67-4e19-a57b-fdb7a578c81b
Auth: Scribble

, voorzitter

Signed By: van de André van de Nadort, A.
01/06/2025 19:42:35 CEST
ID: d1d4e54a-5e67-4e19-a57b-fdb7a578c81b
Auth: Scribble

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.