Gemeente Borger-Odoorn

100475-2022:574952

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: J. Bril
Afdeling/cluster: Ontwikkeling
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 100475-2022:574952

Onderwerp:
Exploitatieopzet Daalkampen II fase 3 te Borger

Voorgestelde wijze van afdoening:
Instemmen

Beslispunten:

1. Instemmen met de exploitatieopzet van Daalkampen II fase 3 te Borger.

Inleiding
In 2020 is fase 2a van het uitbreidingsplan Daalkampen II te Borger bouwrijp gemaakt. In totaal zijn in deze fase 50 bouwkavels uitgegeven. In deze fase hebben we 2/1 kap en vrijstaande kavels uitgegeven. De uitgifte en verkoop van de kavels in deze fase verliep zeer voorspoedig waardoor er behoefte was aan nog een fase. In 2021 is fase 2b van het uitbreidingsplan Daalkampen II te Borger bouwrijp gemaakt. Dit was een voortzetting van fase 2a en in deze fase zijn 25 kavels uitgegeven. Ook hier is een mix van vrijstaande en 2/1 kap kavels uitgegeven. Ook de uitgifte en verkoop van deze kavels verloopt zeer voorspoedig. Inmiddels zijn er 23 kavels verkocht/geleverd in Daalkampen II Fase 2b. De laatste 2 beschikbare kavels zijn in optie. De vraag naar bouwkavels is echter nog steeds aanwezig.

Fase 3 van het uitbreidingsplan Daalkampen II te Borger kan binnen het regiem van de geldende beheersverordening uitgevoerd worden. Om deze fase in 2023 bouwrijp te kunnen maken is het noodzakelijk om te starten met de ontwikkeling van fase 3. Hiervoor dient de exploitatieopzet vastgesteld te worden.

Beoogd effect
Door in te stemmen met de exploitatieopzet kan gestart worden met de ontwikkeling van fase 3 van het uitbreidingsplan Daalkampen II. Het plan kan bouwrijp gemaakt worden en hierdoor zal het mogelijk zijn om in 2023 te starten met het in verkoop brengen van deze 23 bouwkavels. Ruimtelijk is het nog mogelijk om links en rechts van de locatie van het in aanbouw zijnde Esdal College optioneel een 5-tal kavels te creëren en uit te geven. Op dit moment zijn we aan het onderzoeken of deze 5 extra kavels binnen het huidige regiem van de beheersverordening gerealiseerd kunnen worden of dat daarvoor een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. In fase zullen er dan ook maximaal 28 kavels uitgegeven kunnen worden. Op de in bijlage 2 toegevoegde plankaart is dit ook aangegeven.

In het bestuursprogramma is afgesproken om uiterlijk in 2026 ten minste 200 nieuwe woningen gebouwd te hebben. Ook is afgesproken dat in 2023 de wijk Daalkampen tot een afronding komt middels de realisering van fase 3. Om deze woningen in te kunnen bouwen dienen er bouwkavels beschikbaar te zijn. Door fase 3 in uitvoering te nemen geven we concreet uitvoering aan het bestuursprogramma. Iets meer dan 10% van de in totaal 200 te realiseren woningen voor 2026 zal uit Daalkampen II fase 3 komen en zullen van 2023 gebouwd kunnen worden.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid
Door in te stemmen met de exploitatieopzet kan gestart worden met de voorbereiding en het uiteindelijk bouwrijp maken van fase 3 van de wijk Daalkampen. Er worden bouwmogelijkheden voor het bouwen van woningen gecreëerd. Door dit te realiseren geven we concreet uitvoering aan het bestuursprogramma.

1.2 Mogelijkheid tot een ruimtelijke afronding
Door de realisatie van fase 3 conform het geldende bestemmingsplan Daalkampen II zal een mooie stedenbouwkundige afronding van het plan bij de entree van de wijk ontstaan.

1.3 De exploitatie van fase 3 is financieel gezond
Ondanks de gestegen bouwkosten heeft het cluster FBC de exploitatie uitgewerkt en komen ze hierin tot een positief exploitatieresultaat. In bijlage 1 is de exploitatieopzet weergegeven.

1.4 *Er kan snel aan de vraag naar bouwkavels worden voldaan.*
Door voor het grootste deel van fase 3 binnen de mogelijkheden van de geldende beheersverordening te blijven kan er relatief snel aan de vraag naar bouwkavels worden voldaan.

Kanttekeningen

1.1 Externe factoren beïnvloeden mogelijk de uitvoering
Door uitvoering te geven aan de geldende beheersverordening Daalkampen fase 2 kan er snel ontwikkeld worden. Ontwikkeling van het plangebied moet in samenwerking met andere partners binnen de keten. Te denken valt aan nutsbedrijven, een civiele aannemer en een archeologisch onderzoeksbureau en zijn we afhankelijk van de beschikbaarheid en levertijden van bouwmaterialen. Door beperkte capaciteit en beschikbaarheid van deze externe partners en bouwmaterialen kunnen deze externe factoren ertoe lijden dat de werkzaamheden langer duren dan voorspeld.

1.2 Grilligheid van de woningmarkt
De vraag naar bouwkavels is op dit moment groot. De woningmarkt kan echter een zeer grillige markt zijn. Zo zijn op dit moment de bouwkosten hoog en is de hypotheekrente de afgelopen periode gestegen. De ontwikkeling van fase 3 betreft een beperkt gebied van 28 kavels die wij in een looptijd van 6 jaar in de exploitatieopzet hebben opgenomen. Hierdoor verwachten wij dat de kosten ten opzichte van de verwachte opbrengst zonder al te veel risico zal verlopen.

Financiën
De gemeente is eigenaar van de gronden en brengt deze in exploitatie. Deze exploitatie wordt opgenomen in het grondbedrijf. De verwachte kosten en opbrengsten zijn verwerkt in de exploitatieopzet (zie bijlage 1). Als looptijd is een periode van 6 jaar aangehouden (voorzichtigheidsbeginsel). Indien de verkoop van kavels sneller zal gaan zal de looptijd korter worden. Een kortere looptijd betekent in het algemeen een stijging van het verwachte resultaat. Gelet op de bovenstaande uitgangspunten is het verwachte resultaat berekend op €255.165,75. Het plan is kostendekkend en zal in een winst voorzien. Bij de berekening van dit resultaat is nog geen rekening gehouden met eventuele fiscale aspecten (vennootschapsbelasting). De hoogte hiervan is afhankelijk van het resultaat van het gehele grondbedrijf

Participatie
Niet van toepassing. Er is reeds een vastgesteld bestemmingsplan waaraan uitvoering wordt gegeven.

Communicatie
Samen met de afdeling communicatie zal er plan opgesteld worden hoe en wanneer er gecommuniceerd zal worden. Er zal een persbericht uitgaan en de bewoners van de wijk Daalkampen zullen geïnformeerd worden in de vorm van een nieuwsbrief. Via de wijkvereniging van de wijk Daalkampen zal er ook richting de bewoners van de wijk gecommuniceerd worden. Dit is in het verleden met de realisatie van de voorgaande fasen ook reeds op deze wijze gedaan en door de bewoners en de wijkvereniging als prettig ervaren.

Met betrekking tot het uit te voeren archeologisch onderzoek zal er samen met de partij die het werk gegund zal krijgen, gekeken worden hoe hier op een passende wijze aandacht aan gegeven kan worden. Zo zal er tijdens de uitvoering van het werk actief informatie aangeleverd moeten worden over mijlpalen/tussentijdse resultaten zodat de afdeling communicatie hierop in kan spelen door middel van persberichten, berichten op de website etc. Daarnaast dient er de mogelijkheid geboden te worden om tijdens de uitvoering van het werk een rondleiding te verzorgen aan o.a. de bewoners van de wijk Daalkampen, het college/de raad en medewerkers van de gemeente Borger-Odoorn. Een definitief communicatieplan zal samen met de afdeling communicatie opgesteld worden.

Uitvoering
Bij instemming met dit voorstel zal de uitvoering met spoed in gang worden gezet. Q1-2023 zal het archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Aansluitend zullen de civiele werkzaamheden uitgevoerd worden. De verwachting is dat in Q4-2023 het plan bouwrijp is. De uitgifte van kavels (het verstrekken van een optie tot koop) kan waarschijnlijk starten tegen het einde van het 2e kwartaal van 2023 (Q2-2023). Het ontwikkelen en de uitgifte van de kavels zal deels gelijk oplopen. Hierdoor zal er niet onnodig tijd verloren gaan als beide trajecten achter elkaar aan zouden lopen. Na het opstarten van de kaveluitgifte hebben potentiële kopers een optie termijn om tot uiteindelijke koop van de kavel over te gaan. Ook zal er een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning aangevraagd en verleend moeten worden om te mogen bouwen. De verwachting is dat met de bouw van de eerste woningen in het 2e kwartaal van 2024 (Q2-2024) gestart zou kunnen worden.

Bijlagen
Bijlage 1: Exploitatieopzet Daalkampen II fase 3 te Borger
Bijlage 2: Plangebied Daalkampen II fase 3 te Borger
Bijlage 3: Collegevoorstel exploitatieopzet Daalkampen II fase 3
Bijlage 4: Raadsbesluit vaststellen exploitatieopzet Daalkampen II fase 3 te Borger

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. D.C Rensen	mr. J. Seton