

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 11 december 2023
Agendapunt	:
Onderwerp	: Voorbereidingskrediet grondexploitatie Terwispel Kolderveen fase 2 beschikbaar stellen
Portefeuillehouder	: Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 7 november 2023

Voorstel

1. Een voorbereidingskrediet van € 81.000,- exclusief btw beschikbaar te stellen voor de nog uit te werken grondexploitatie Terwispel Kolderveen fase 2.
2. De lasten te activeren onder de immateriële vaste activa.

Inleiding

De Stichting Moai Wenplak Terwispel (SMWT) heeft het initiatief genomen om in Terwispel woningbouw mogelijk te maken op de locatie Kolderveen in Terwispel. Daartoe heeft de SMWT op 7 december 2021 een Nota van Uitgangspunten Woonuitbreiding Terwispel opgesteld. Ons college heeft op 18 januari 2022 besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de SMWT om een deel van de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond" te wijzigen in een bestemming "Wonen". De gemeente gaat dit gebied bouw- en woonrijp maken, waarbij met de SMWT is afgesproken dat de bouwrijpe kavels in één keer aan de SMWT te verkopen voor de in de Grondprijzenbrief 2023 afgesproken grondprijzen. De verkoop van de bouwrijpe kavels is in het kader van het Didam-arrest gepubliceerd, waarbij geen andere partijen zich hebben aangemeld.

Beoogd effect en/of resultaat

De leefbaarheid in Terwispel te vergroten door de bouw van 26 woningen in Terwispel mogelijk te maken. Uitgegaan wordt van de bouw van zes sociale huurwoningen (minimale instandhoudings-termijn 25 jaar), 10 rijwoningen in de koopsfeer (waarbij aangegeven is dat uitgangspunt is dat deze woningen voor maximaal € 250.000 v.o.n. worden verkocht), vier halfvrijstaande koopwoningen (waarbij aangegeven is dat uitgangspunt is dat deze woningen voor maximaal € 355.000 v.o.n. worden verkocht) en zes vrijstaande woningen (waarbij aangegeven is dat uitgangspunt is dat deze woningen als nultredenwoning worden gerealiseerd). Voor alle koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht van minimaal 5 jaar.

Argumenten

1.1 In voorbereiding op de vaststelling van de grondexploitatie moeten kosten gemaakt worden.

De verwachting is dat begin 2024 een grondexploitatie aan uw raad wordt voorgelegd. Om de kosten die in 2023 worden gemaakt dient een voorbereidingskrediet te worden aangemaakt. Een kaart met de voorlopige verkaveling en inrichting van het exploitatiegebied is als bijlage bijgevoegd.

1.2 De grondexploitatie zal voor het wijzigingsplan ter vaststelling aangeboden worden aan uw raad.

De economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt verzekerd door een tijdige vaststelling van de grondexploitatie. Nadat uw raad de grondexploitatie heeft vastgesteld, kan ons college het wijzigingsplan vaststellen.

2.1 De (voorbereidings-)kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld door uw raad, mogen nog niet op het onderhanden werk (BIE) worden geboekt.

De lasten mogen wel maximaal 5 jaar geactiveerd worden onder de immateriële vaste activa (IVA). Als de grondexploitatie door uw raad is vastgesteld, worden de lasten van de IVA overgeboekt naar de BIE. De lasten maken dan onderdeel uit van de (fiscale) winstbepaling van de grondexploitatie.

Kantttekeningen

2.1 De kosten die niet ten laste van de grondexploitatie komen worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

In het geval er geen grondexploitatie vastgesteld wordt moeten de lasten die onder de IVA staan direct ten laste van het resultaat gebracht worden.

Middelen

Het voorbereidingskrediet wordt gefinancierd uit het vrije deel van het eigen vermogen.

SDG's

De woningbouw zal zodanig plaatsvinden, dat deze een bijdrage levert aan betaalbare en duurzame energie (Global goal 7) en duurzame steden en gemeenschappen (Global goal 11).

Evaluatie

In de planning & control cyclus wordt gerapporteerd over de voortgang.

Bijlagen

1. Kaart exploitatiegebied Terwispel Kolderveen fase 2 (doc.nr. 0086419633)

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

1. Geen

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team	: Ontwikkeling Ruimtelijk domein
Behandelend ambtenaar	: Sent Tissingh
Telefoonnummer	: (0512) 386 277
Emailadres	: Sent.Tissingh@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	: 11 december 2023
Agendapunt	:
Onderwerp	: Voorbereidingskrediet grondexploitatie Terwispel Kolderveen fase 2 beschikbaar stellen

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023,

besluit:

1. Een voorbereidingskrediet van € 81.000,- exclusief btw beschikbaar te stellen voor de nog uit te werken grondexploitatie Terwispel Kolderveen fase 2.
2. De lasten te activeren onder de immateriële vaste activa.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 11 december 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman