

RAADSVORSTEL MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 27-01-2025
Agendapunt	:
Onderwerp	: Voorbereidingskrediet grondexploitatie Master Roordawei Tijnje : beschikbaar stellen
Portefeuillehouder	: Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 10-12-2024

Voorstel

1. Het college opdracht te geven de grondexploitatie voor de Master Roordawei in Tijnje uit te werken, waarbij:
 - a. De boekwaarde van de basisscholen De Rank en De Opstekker, de gymzaal en dorpshuis De Trekkerstinte in te brengen in de grondexploitatie;
 - b. Een voorbereidingskrediet van € 670.000,- beschikbaar te stellen voor de nog uit te werken grondexploitatie conform de bijgevoegde berekening voorbereidingskrediet grondexploitatie (bijlage 1).

Inleiding

In november 2024 hebben de laatste gebruikers hun intrek genomen in het nieuwe MFA De Tynje. Dat betekent dat de voormalige schoolgebouwen, de gymzaal en het dorpshuis leegstaan. Gemeente is eigenaar van deze gronden en neemt het initiatief om ruimtelijk een herbestemming van het gebied te faciliteren om woningbouw en eventueel ruimte voor de huisarts mogelijk te maken. Gedurende de periode om te komen tot de herbestemming wordt er leegstandsbeheer toegepast (CAREX).

Het hier gevraagde voorbereidingskrediet biedt de mogelijkheid om vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitatie al uitgaven te doen, voor onder andere onderzoeken, inzet personeel, en sloop van de bestaande opstallen. Daarnaast wordt hier de huidige boekwaarde van de bestaande opstallen ingebracht.

Beoogd effect en/of resultaat

Door het verkrijgen van het voorbereidingskrediet en het opstarten van de grondexploitatie, kan de planvorming voor de Master Roordawei in Tijnje worden voortgezet.

Argumenten

1.1 Met een herontwikkelingstraject geven we het gebied een nieuwe invulling voor de toekomst.
In Tijnje is behoefte aan nieuwbouwwoningen voor alle doelgroepen. Door een plan voor herinvulling van de locatie uit te werken, beogen we doorstroming te bevorderen en uitbreiding van de woningvoorraad. Daarnaast willen we verloedering en leegstand van de bestaande gebouwen voorkomen.

1.2 De bestaande gebouwen dienen ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling gesloopt te worden.
De bestaande gebouwen zijn verouderd en kosten veel geld in onderhoud en beheer. Gelet op de slechte technische staat van de bestaande gebouwen, is het wenselijk om deze te slopen. Tevens kan er na sloop van de bestaande gebouwen een meer optimale invulling aan de locatie worden gegeven voor de lange termijn.

1.3 Door het inbrengen van de boekwaarde in de grondexploitatie bundelen we kosten.
Van de bestaande opstallen wordt de toegekende boekwaarde ingebracht in dit project.

1.4 In voorbereiding op de vaststelling van de grondexploitatie moeten kosten gemaakt worden.
Om tot een grondexploitatie en ontwerp omgevingsplan te komen dienen er diverse onderzoeken uitgevoerd te worden. Daarnaast worden er kosten gemaakt voor de personele inzet om hieraan te werken.

1.5 De grondexploitatie zal voor of gelijktijdig met het gewijzigd omgevingsplan ter vaststelling aangeboden worden aan uw Raad.

De kosten die uit het voorbereidingskrediet worden betaald, worden opgenomen in de grondexploitatie. Zo houdt uw raad grip op het totale kostenplaatje alvorens het gewijzigd omgevingsplan wordt vastgesteld.

1.6 De (voorbereidings-)kosten die worden gemaakt in de periode voordat de grondexploitatie wordt vastgesteld door uw raad, mogen nog niet op de balanspost het onderhanden werk 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 post onderhanden werk. De lasten maken dan onderdeel uit van de (fiscale) winstbepaling van de grondexploitatie.

1.7 Door nu budget en opdracht voor sloop te verstrekken, kan het projectteam snel schakelen als het beste moment voor sloop in zicht is.

Om de herontwikkeling van deze locatie te versnellen laten we processen parallel naast elkaar lopen. Door nu geld beschikbaar te stellen voor sloop en de opdracht voor sloop te verstrekken, kan de sloop in gang gezet worden zodra alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en het proces voor een gewijzigd omgevingsplan zover is dat sloop gerechtvaardigd is.

Kantttekeningen

1.1 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 immateriële vaste activa staan, direct ten laste van het resultaat gebracht worden.

1.2 De uitkomsten van de ecologische onderzoeken kunnen een reden voor vertraging van sloop en planvorming worden en extra kosten met zich mee brengen.

Ter voorbereiding op sloop van bestaande gebouwen dient ecologisch (flora en fauna) onderzoek uitgevoerd te worden. Indien de uitkomst van het ecologisch onderzoek leidt tot nader onderzoek naar de aanwezige diersoorten of het uitvoeren van mitigerende maatregelen, kan dit zorgen voor vertraging in de sloop en wellicht ook in de planvorming. Indien mitigerende maatregelen getroffen dienen te worden, brengt dit in de uitvoering van de sloopfase kosten met zich mee. Er is een post voor mitigerende maatregelen opgenomen in de kredietaanvraag.

Middelen

De gemeente zorgt voor voorfinanciering van de plankosten en verantwoordt deze op de balanspost immateriële vaste activa. Daarnaast zet de gemeente de grondexploitatie op waarin de gronden en kosten worden ingebracht en uiteindelijk verrekend met de verkoop van bouwgrond aan een toekomstige ontwikkelaar.

Bij het vaststellen van de toekomstige grondexploitatie wordt het voorbereidingskrediet inclusief de inbreng van de bestaande opstallen ten laste gebracht van deze grondexploitatie.

SDG's

De woningbouw zal zodanig plaatsvinden, dat deze 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. Berekening voorbereidingskrediet grondexploitatie (doc.nr. 0086529325)
2. Foto plangebied (doc.nr. 0086529327)

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

1. Geen.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team	: Wonen en werken
Behandelend ambtenaar	: Hinke Veenstra
Telefoonnummer	: 0512-386222
Emailadres	: hinke.veenstra@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	: 27-01-2025
Agendapunt	:
Onderwerp	: Voorbereidingskrediet grondexploitatie Master Roordawei Tijnje : beschikbaar stellen

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10-12-2024,

1. Het college opdracht te geven de grondexploitatie voor de Master Roordawei in Tijnje uit te werken, waarbij:
 - a. De boekwaarde van de basisscholen De Rank en De Opstekker, de gymzaal en dorpshuis De Trekkerstinte in te brengen in de grondexploitatie;
 - b. Een voorbereidingskrediet van €670.000,- beschikbaar te stellen voor de nog uit te werken grondexploitatie conform de bijgevoegde berekening voorbereidingskrediet grondexploitatie (bijlage 1).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 27-01-2025.

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman