Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân

Jaartal + zaaknummer	: 2023 / 2023-265417
Raadsvergadering d.d.	: 15 februari 2024
Portefeuillehouder	: B. Koonstra
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Wonen
Naam opsteller	: B.J. Boersma (E-mail: b.boersma@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp	: Kredietaanvraag Programmabureau Gebiedsontwikkeling
Begrotingswijziging	: Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een voorbereidingskrediet van afgerond € 375.000,- beschikbaar te stellen voor een zevental ontwikkellocaties op de flexibele doorstroomlijst en het verhogen van 1 bestaand voorbereidingskrediet.
2. De 4de begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

Inleiding

Begin 2022 is het Programmabureau Gebiedsontwikkeling gestart met de planontwikkeling van woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. Hiervoor is in januari 2022 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. In de loop van 2022 zijn er aanvullende kredieten ter beschikking gesteld, voor zowel een deel van de dorpen op de flexibele doorstroomlijst, als projecten in Dokkum en de bedrijventerreinen.

Er ontbreekt echter nog financiële dekking voor enkele gebiedsontwikkelingen op de flexibele doorstroomlijsten. Voor de dorpen gaat het hierbij om Ingwierrum, Blije, Flieterpen (Reitsum, Lichtaard, Ginnum en Jannum) en Ternaard. Voor Dokkum gaat het om de reeds lopende projecten Dockumer Sluys, Oranjewal en Trije Terpen Súd. Tevens is er een bestaand voorbereidingskrediet (van de uitbreidingslocatie Tusken de Fearten te Dokkum) overschreden wat moet worden aangevuld.

Beoogd effect

- Verdere uitvoering kunnen geven aan de Woonagenda en woonprogrammering.
- Daadwerkelijke woningbouwontwikkeling en bedrijventerreinen realiseren op de locaties.

Argumenten

Algemeen

Sinds een kleine twee jaar wordt er in vijf projectgroepen gewerkt aan de gebiedsontwikkelingen in de dorpen, in Dokkum en de bedrijventerreinen. Inmiddels zijn de eerste resultaten zichtbaar in de vorm van vastgestelde bestemmingsplannen en het daadwerkelijk bouwrijp maken van bouwlocaties. Enkele voorbeelden hiervan zijn Burum, Westergeast, Marrum, Noarderstek en bedrijventerrein Betterwird 3 fase 2.

De eerste gebiedsontwikkelingen (voormalig Fase 1) op het gebied van wonen, waarmee is gestart in januari 2022 en waarvoor een totaal krediet van € 518.500,- ter beschikking is gesteld, zijn in behandeling genomen. Van de ter beschikking gestelde € 518.500,- is ongeveer 70% besteed.
Een deel van dit krediet is al teruggevloeid naar de algemeen reserve, omdat de voorbereidingskredieten zijn afgesloten en ingebracht zijn in de grondexploitatie. Dit geldt bijvoorbeeld voor Marrum en Westergeast.

In een later stadium is via de perspectiefnota nog een krediet van € 385.000,-- ter beschikking gesteld voor de dorpen met dekking uit de reserve coalitieakkoord. Inmiddels zijn ongeveer de helft van de gebiedsontwikkelingen op de flexibele doorstroomlijst opgepakt.

Voor de bedrijventerreinen is totaal € 300.000,- beschikbaar gesteld. Het gaat om de bedrijventerreinen in Kollumersweach, Hallum en Kollum. Hiervan is 40% besteed.

Om toekomstige gebiedsontwikkelingen in behandeling te kunnen nemen, is het echter ook noodzakelijk dat er aanvullende voorbereidingskredieten ter beschikking worden gesteld, zodat we alle locaties voor eind

2024 in behandeling kunnen nemen en om het krediet van Tusken de Fearten aan te vullen. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

1.1 Een voorbereidingskrediet van afgerond € 375.000,- beschikbaar te stellen voor een zevental ontwikkellocaties op de doorstroomlijst en het verhogen van een bestaand krediet.

Dorpen
Voor een viertal dorpen op de flexibele doorstroomlijst is nog geen voorbereidingskrediet beschikbaar (zie bijlage 1). Het is de bedoeling om in 2024 te starten met deze locaties, zoals ook naar buiten is gecommuniceerd, onder andere op de gemeentelijke website: *'Voor eind 2024 worden alle aangegeven plannen voor woningbouw in de gemeente in behandeling genomen. Daarvoor zet de gemeente samen met dorpen en wijken alles op alles. Om het waar te kunnen maken heeft de gemeenteraad ook extra geld beschikbaar gesteld. Daarvoor wordt meer menskracht geregeld voor de woningbouwopgave. Waarbij het accent vooral ligt op de dorpen.'* Om dit te kunnen realiseren zijn er voorbereidingskredieten nodig. Het gaat voor de dorpen om een totaal van € 185.520,-- voor de dorpen Ingwierrum, Blije, Flieterpen (Reitsum, Lichtaard, Ginnum en Jannum) en Ternaard.

Dokkum
Voor Dokkum is in januari 2022 een voorbereidingskrediet van € 100.000 ter beschikking gesteld. Dit krediet is inmiddels voor een groot deel uitgegeven aan de verschillende ontwikkelingen in Dokkum en voor algemene programmabureaukosten. Daarnaast is het, in het kader van de rechtmatigheid, wenselijk om per locatie een apart krediet te hebben ook in verband met het op de juiste wijze toerekenen van kosten per ontwikkeling. Voor Dokkum gaat het momenteel concreet om drie locaties waarvoor een voorbereidingskrediet van € 139.687,50 benodigd is. Hierbij gaat het om de projecten Dockumer Sluys, Oranjewal en Trije terpen Súd.

Bestaand krediet Tusken de Fearten
Het voorbereidingskrediet van Tusken de Fearten, dat al in een eerder stadium is verstrekt, is overschreden door de lange voorbereidingstijd en extra onderzoekskosten. De verwachting is dat in april/mei 2024 het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Het voorbereidingskrediet wordt dan opgenomen in de grondexploitatie. Om de bestaande overschrijding en de nog te verwachten kosten te dekken is er een krediet van € 50.000,-- benodigd.

Resumerend:

Dorpen	€ 185.520,--
Dokkum	€ 139.687,50
Tusken de Fearten	€ 50.000,--
Totaal	€ 372.207,50 (In dit voorstel afgerond naar € 375.000)

De kredieten dragen bij aan de doelen zoals geformuleerd in programma 5 (Wenjen en Omjouwing).

Kanttekeningen en risico's
Wanneer een gebiedsontwikkeling niet overgaat tot daadwerkelijke aanleg en er dus ook geen grondexploitatie wordt vastgesteld, kunnen de gemaakte kosten niet worden teruggeboekt naar de algemene reserve, maar zullen deze ten laste gaan van het exploitatieresultaat.

Financiën
Het ter beschikking stellen van dit voorbereidingskrediet heeft het volgende effect voor de algemene reserve (maal € 1.000):

Stand reserve	2023	2024	2025	2026	2027
Stand 1 januari	21.538	25.252	10.639	15.970	13.110
Mutaties	3.714	-14.238	5.331	-2.860	-4.578
Mutatie programmabureau gebiedsontwikkeling		-375			
Stand per 31 december	25.252	10.639	15.970	13.110	8.532

Vervolg en planning

Bij de start in 2022 is aangegeven dat alle gebiedsontwikkelingen op de dorpen voor eind 2024 in behandeling zouden worden genomen. Voor Dokkum heeft een analyse en prioritering plaatsgevonden. De locaties worden op grond van deze prioritering in behandeling genomen. Ook de locaties in de dorpen worden conform de flexibele doorstroomlijst opgepakt.

Communicatie + Participatie

Alle gebiedsontwikkelingen worden opgepakt in samenwerking met dorpsbelangen en wijkraden en de omwonenden.

Bijlagen

1. Onderbouwing kredieten.

Dokkum, 09 januari 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

Raadsbesluit

2023 / 2023-000

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 09 januari 2024;

Besluit:

1. Een voorbereidingskrediet van afgerond € 375.000,- beschikbaar te stellen voor een zevental ontwikkellocaties op de flexibele doorstroomlijst en het verhogen van 1 bestaand voorbereidingskrediet.
2. De 4de begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 15 februari 2024.

De raad voornoemd,
de griffier,

Signed By: Dijkstra, Sytze <s.dijkstra@noardeast-fryslan.nl>
16/02/2024 09:41:50 CET
ID: 266645d2-1118-4c65-9aba-0036842d5d6d
Auth: Scribble

mr. S.K. Dijkstra

de voorzitter,

Signed By: Kramer, Johannes <j.kramer@noardeast-fryslan.nl>
19/02/2024 10:40:43 CET
ID: 266645d2-1118-4c65-9aba-0036842d5d6d
Auth: Scribble

mr. J.G. Kramer