

Raadsvoorstel

Commissievergadering	:	Ruimte
Titel	:	Grondexploitatie 't Hooge II te Oldeberkoop
Onderwerp	:	Vaststellen grondexploitatie 't Hooge II
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Jelke Nijboer / Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085197148

Datum collegevergadering

19 maart 2024

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie 't Hooge II te Oldeberkoop vast te stellen.
2. De looptijd van de grondexploitatie vast te stellen op 10 jaar, conform de nieuwe BBV-richtlijn.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

In de vergadering van 23 april 2024 staat de vaststelling van het bestemmingsplan “t Hooge fase 2, Oldeberkoop” op uw agenda. Dit bestemmingsplan voorziet in het bouwen van in totaal 27 woningen, verdeeld in de categorieën: vrijstaande-, twee-onder-een-kap-, rij- en levensloopbestendige woningen.

Om (financiële) uitvoering te (kunnen) geven aan deze ontwikkeling (kosten en baten) is een grondexploitatie (zie geheime stukken, bijlagen 1 en 2) opgesteld.

Overeenkomstig de nieuwe richtlijnen voor grondexploitaties in het afgegeven Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is het een bevoegdheid aan de gemeenteraad om hierover te besluiten.

Argumenten

1.1 *De grondexploitatie is een middel om maatschappelijke (woon)doelen te realiseren*

Een grondexploitatie is een gevolg van het gemeentelijk grondbeleid en daarmee een middel (geen doel op zich) om maatschappelijke doelen te realiseren op het gebied van wonen, economie, natuur etc. In onderhavige situatie is er een aantoonbare behoefte voor woningbouw. Nadat de raad het besluit heeft genomen om de grondexploitatie te starten, classificeert het project op grond van het BBV als grondexploitatie. Dit betekent dat vanaf dat moment de kosten, opbrengsten, winstnemingen en verliezen van het project in de jaarrekening worden verantwoord.

1.2 *De grondexploitatie borgt de economische uitvoerbaarheid van het woningbouwplan*

Met het vaststellen van de grondexploitatie borgt uw gemeenteraad de benodigde economische uitvoerbaarheid zoals beschreven in artikel 6.2 van het onderhavige bestemmingsplan. Hiermee komt de grondexploitatie in overeenstemming met het nieuwe ruimtelijk besluit.

1.3 *De grondexploitatie is financieel sluitend*

De overeengekomen grondopbrengst past binnen de gestelde kaders van de Nota Grondprijzen 2022-2026 en dekt de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met de uitvoering en realisatie van dit woningbouwproject.

2.1 *Financieel-economisch houden we rekening met de 10-jaarstermijn overeenkomstig de BBV*

Ruimtelijk en programmatisch houden we rekening met een looptijd van vijf jaar, echter financieel-economisch houden we rekening met een looptijd van tien jaar. Indien na die periode een verlies resteert, zijn we genooddaakt een verliesvoorziening te treffen. In dit geval is dat niet nodig, er is namelijk sprake van een positief ontwikkelresultaat. De BBV schrijft de 10-jaarstermijn voor om de financiële risico's te kunnen overzien. Elk jaar kunnen we voortschrijdend de grondexploitatie met één jaar verlengen.

Kanttekeningen

1.1 *De grondexploitatie is geheim*

Het openbaar maken van de grondexploitatie kan de economische (onderhandelings)positie van de gemeente schaden. Te denken valt aan bedragen voor inkoop van goederen en diensten. Het is daarom gebruikelijk dat grondexploitaties geheim blijven, vertrouwelijk worden besproken en vastgesteld. De geheimhouding vervalt zodra de grondexploitatie is afgesloten.

Financiële toelichting

De verwachte resultaten geprognosticeerd op eindwaarde en de te aanvaarden financieringslast staan vermeld in de vertrouwelijke bijlagen. De geprognosticeerde kavelopbrengsten zijn marktconform en vallen binnen de gestelde kaders zoals beschreven in de vastgestelde Nota Grondprijzen 2022-2026.

Publicatie voor bekendmaking

Om de woningbouwontwikkeling 't Hooge, fase 2 in Oldeberkoop mogelijk te maken wordt, conform wetgeving, de grondexploitatie geopend.

Vervolg

Na vaststelling van de grondexploitatie worden de baten en lasten behorende tot dit woningbouwproject hierop verantwoordt.

Planning & communicatie

- Het woongebied wordt bouwrijp gemaakt
- De kavels worden overeenkomstig het gemeentelijk uitgiftebeleid verkocht.
- De kavels worden bouwrijp geleverd aan kopers.
- Nadat alle woningen gerealiseerd zijn zal de gemeente overgaan tot het woonrijp maken van dit woongebied.

Evaluatie

De financiële verantwoording verloopt via de P&C-cyclus.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

- ## 1. Exploitatieoverzicht 't Hooge II

Geheime stukken

1. Grondexploitatie 't Hooze II
2. Managementsamenvatting 't Hooze II