

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 22 april 2024
Agendapunt	: 7
Onderwerp	: Grondexploitatie Terwispel-Kolderveen fase 2
Portefeuillehouder	: Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 19 maart 2024

Voorstel

1. De grondexploitatie van Terwispel Kolderveen fase 2 vast te stellen.
2. Een krediet van € 1.377.336,- exclusief btw beschikbaar te stellen voor de grondexploitatie Terwispel Kolderveen fase 2.
3. Een voorziening bouwgrond in exploitatie (BIE) van € 401.286,- te vormen ten laste van de algemene reserve ter dekking van het exploitatietekort.
4. De voorziening materiële vaste activa (MVA) voor het exploitatiegebied niet vrij te laten vallen.
5. Het voorbereidingskrediet in te brengen in de grondexploitatie.

Inleiding

Vanwege de roep om meer woningen in Terwispel hebben verschillende bewoners middels de Stichting Moai Wenplak Terwispel het initiatief genomen om een woongebied te realiseren in de driehoek tussen de Nieuwe Vaart, het Kolderveen en De Streek. Dit gebied is in eigendom van de gemeente. Nadat zij vaststelden dit project niet te kunnen realiseren, heeft het college het initiatief naar zich toe gehaald. Kolderveen fase 2 is onderdeel van de woondeal die regio, provincie en ministerie overeengekomen zijn. Dit project is als sleutelproject opgenomen in de Woonvisie. Het college van burgemeester en wethouders kan door middel van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Terwispel Kom het wijzigingsplan vaststellen. De procedure hiervoor is in gang gezet. Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd krediet beschikbaar te stellen voor de grondexploitatie.

Beoogd effect en/of resultaat

Het is de bedoeling dat in dit gebied 26 woningen worden gerealiseerd. Hiervan zijn er tien rijwoningen met een prijs van maximaal € 250.000 v.o.n. Daarnaast worden er zes huurappartementen met een sociale huurprijs gerealiseerd. Voorwaarde is dat deze sociale huurwoningen minimaal 25 jaar beschikbaar blijven als sociale huurwoning. Bijzonder is dat daarbij een huiskamer in het ontwerp wordt meegenomen. Tot slot worden er nog vier halfvrijstaande koopwoningen en zes vrijstaande koopwoningen gebouwd. Voor de koopwoningen wordt een zelfbewoningsplicht van minimaal 5 jaar opgenomen. Voor de vrijstaande woningen geldt de voorwaarde dat deze als nultredenwoningen worden gebouwd (badkamer en slaapkamer op dezelfde laag als de woonkamer en keuken). Een kaart van het exploitatiegebied is als bijlage bijgevoegd.

Met de SMWT is op 22 september 2023 een intentieovereenkomst gesloten, waarin is afgesproken dat de SMWT alle bouwrijpe kavels van de gemeente koopt tegen de in de Grondprijzenbrief 2023 vastgestelde prijzen. De SMWT gaat daarna de gronden in de verkoop doen. Daarmee kan de SMWT sturing geven aan het uitgangspunt een nieuwbouwplan te realiseren waarbij zowel jongeren als ouderen kunnen blijven wonen in hun dorp. Tevens is met de SMWT afgesproken dat zij de beoogde groenaanleg in de gebied realiseren. Hiervoor heeft de SMWT van het Regiofonds Zuidoost-Friesland 2021 – 2023 een subsidie van € 50.000 ontvangen.

Argumenten

1.1 *Actief grondbeleid is uitgangspunt voor de ontwikkeling van het woongebied Terwispel Kolderveen fase 2.*

Rond het jaar 2000 heeft de gemeente de gronden in het exploitatiegebied, en ten oosten en ten westen daarvan, aangekocht om de locatie te ontwikkelen voor woningbouw. De woningbouw in de eerste fase is afgerond. De bedoeling was om deze eerste fase in noordelijke richting uit te breiden. Door de aanwezigheid van een beperking in de vorm van een milieucirkel (geurcirkel schapenhouderij) ontbreekt hiervoor de mogelijkheid. Daarom is gekozen voor uitbreiding in westelijke richting. De grondexploitatie is als bijlage bijgevoegd.

1.2 *Er is vraag naar nieuwbouw in Terwispel.*

Door de SMWT is onderzoek gedaan naar de behoefte aan nieuwbouw woningen in Terwispel. Hieruit is gebleken dat er een grote vraag is naar woningen voor jongeren en ouderen. Met de SMWT is op 22 september 2023 een intentieovereenkomst gesloten, waarin is afgesproken dat de SMWT alle bouwrijpe kavels van de gemeente koopt tegen de in de Grondprijzenbrief 2023 vastgestelde prijzen. De SMWT gaat daarna de gronden in de verkoop doen. Daarmee kan de SMWT sturing geven aan het uitgangspunt een nieuwbouwplan te realiseren waarbij zowel jongeren als ouderen kunnen blijven wonen in hun dorp.

2.1 *Het benodigde krediet voor het bouw- en woonrijp maken is relatief hoog.*

Door de lage ligging van het exploitatiegebied (veengronden) zijn de kosten van de grondwerkzaamheden hoger dan normaal. Het bouwrijp maken en de woningbouw worden gefaseerd uitgevoerd om de stikstof uitstoot te beperken.

3.1 *Het exploitatietekort dient afgedekt te worden met een voorziening.*

Door de relatief hoge kosten voor het bouw- en woonrijp maken is er een exploitatietekort. Dit tekort wordt verhoogd door de lage grondprijs voor de kavels voor sociale huurwoningen. Ook is het percentage uitgeefbare grond relatief laag. Het BBV schrijft voor dat een verlies genomen moet worden op het moment dat het verwacht wordt.

4.1 *De grond is in het verleden afgewaardeerd en hiervoor is een voorziening gevormd.*

Het exploitatiegebied (16.778 m²) maakt onderdeel uit van een groter perceel (kadastraal perceel GRD F 539; 29.465 m²) dat geheel bestemd was voor woningbouw. De waardering is daarop gebaseerd. Voor het exploitatiegebied zou de gevormde voorziening MVA (€ 98.487,-) normaal gesproken vrij kunnen vallen en toegevoegd worden aan het jaarresultaat 2024. Wat er met het niet bebouwde grasland ten westen van het exploitatiegebied gaat gebeuren is echter onzeker. Daarom wordt voorgesteld om de voorziening MVA voor exploitatiegebied niet vrij te laten vallen. Het financiële risico op de boekwaarde van het resterende grasland is dan nagenoeg nihil.

5.1 *De gerealiseerde kosten op het voorbereidingskrediet worden ten laste van de grondexploitatie gebracht.*

Het voorbereidingskrediet (ordernummer: 7290563) kan afgesloten worden als de gemaakte kosten overgeboekt zijn van de immateriële vaste activa naar deze grondexploitatie.

Kanttekeningen

3.1 *Een laag percentage uitgeefbare grond is nadelig voor het exploitatieresultaat.*

Van de grond in het exploitatiegebied is 43% uitgeefbaar (kavels voor 26 woningen). Dit is relatief laag en is nadelig voor de grondopbrengsten. Dit wordt veroorzaakt door een groene wal aan de westkant van het plan en doordat de kavels aan de westkant begrensd worden door de (uitgediepte en verbrede) bestaande sloot.

Ter vergelijking:

- Plan Hege Kamp Ureterp (93 woningen): 58% uitgeefbaar
- Plan Loevestein fase 4 west Gorredijk (69 woningen): 54% uitgeefbaar

3.2 *Ter dekking van het tekort is, samen met tien andere Friese gemeenten, een gebundelde Regeling Woningbouwimpuls (WBI) subsidie aangevraagd.* De helft van het exploitatietekort is voor rekening van de gemeente (cofinanciering 50%) en de andere helft kan worden gedekt door de WBI subsidie.

Middelen

Het krediet wordt (deels) gedekt door de verkoop van bouwgrond in de grondexploitatie.

De voorziening BIE ter dekking van het geraamde tekort ter grootte van € 401.286,- wordt gevormd ten laste van het resultaat van 2024.

Dit tekort zal bij toekenning van de aangevraagde WBI subsidie worden gehalveerd.

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 jaarlijkse planning en control cyclus wordt de financiële voortgang gerapporteerd en geanalyseerd.

Bijlagen

1. Grondexploitatie Terwispel – Kolderveen fase 2 (documentnummer: 0086457464)
2. Kaart exploitatiegebied Terwispel – Kolderveen fase 2 (documentnummer: 0086419633)

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

1. Niet van toepassing

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

Raadsbesluit

Raadsvergadering : 22 april 2024
Agendapunt : 7
Onderwerp : Grondexploitatie Terwispel-Kolderveen fase 2

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2024,

gezien het advies van ,
gelet op het bepaalde in artikel ,
overwegende dat ,
besluit:

1. De grondexploitatie Terwispel Kolderveen fase 2 vast te stellen.
2. Een krediet van € 1.377.336,- exclusief btw beschikbaar te stellen voor de grondexploitatie Terwispel Kolderveen fase 2.
3. Een voorziening bouwgrond in exploitatie (BIE) van € 401.286,- te vormen ten laste van de algemene reserve ter dekking van het exploitatietekort.
4. De voorziening materiële vaste activa (MVA) voor het exploitatiegebied niet vrij te laten vallen.
5. Het voorbereidingskrediet in te brengen in de grondexploitatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland op 22 april 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman