
Raadsvergadering	: 29 juni 2020
Agendapunt	:
Onderwerp	: Het in exploitatie nemen van een gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan Gorredijk – Loevestein fase 4 (oostelijk deel)
Portefeuillehouder	: Anko Postma

Beetsterzwaag, 26 mei 2020

Voorstel

1. Een krediet van € 3.161.647,-, exclusief omzetbelasting, beschikbaar te stellen voor de grondexploitatie van Loevestein fase 4 oost en de grondexploitatie van Loevestein fase 4 oost met een verwacht positief resultaat van € 222.376,- exclusief btw en vóór vennootschapsbelasting vast te stellen conform bijlage 1.

Inleiding

In 2011 is het bestemmingsplan “Gorredijk Loevestein fase 4” door uw raad vastgesteld. Om de financiële risico's te beperken is ten tijde van de crisis in 2014 het uitbreidingsplan opgesplitst in Loevestein 4 west en Loevestein 4 oost. Het te ontwikkelen gebied is met dit besluit destijds beperkt tot Loevestein 4 west. Nu Loevestein 4 west bijna is volgebouwd en er behoefte is aan nieuwbouw in Gorredijk kan Loevestein 4 oost gedeeltelijk weer in exploitatie worden genomen. Het ruimtelijke uitgangspunt is hierbij het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan.

Beoogd effect en/of resultaat

Het realiseren van circa 50 nieuwe woningen in het uitbreidingsgebied waarbij rekening wordt gehouden met het bedienen van diverse doelgroepen (kwalitatieve invulling). Door Loevestein 4 oost op te splitsen in 2 delen (het exploitatiegebied is een deel van het bestemmingsplangebied) worden de financiële risico's beperkt gehouden. Door nieuwe woningen te bouwen wordt de lokale economische bedrijvigheid gestimuleerd.

Argumenten

1.1 Met de vaststelling van de grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid van dit uitbreidingsplan haalbaar.

Naar verwachting zal de grondexploitatie een positief resultaat van € 222.376,- exclusief btw en vóór vennootschapsbelasting opleveren (bijlage 1). Dit resultaat zal over meerdere jaren gerealiseerd worden door middel van tussentijdse winstneming (percentage of completion methode conform de regelgeving BBV).

1.2 Er is vraag naar verschillende type woningen voor uiteenlopende doelgroepen.

Het voorgestelde exploitatiegebied (bijlage 2) voorziet in kavels voor rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Daarnaast zijn er voor de verschillende types zowel grote - als kleinere kavels beschikbaar in diverse prijsklassen.

1.3 Het bouwen van nieuwe woningen zorgt voor economische bedrijvigheid.

Door nieuwe woningen te bouwen wordt de lokale economie gestimuleerd.

1.4 De gemeente houdt de regie over voor wie en door wie gebouwd gaat worden.

Binnen het voorgestelde exploitatiegebied is de mogelijkheid om te voldoen aan de vraag van diverse doelgroepen. Er zijn kavels beschikbaar voor rijwoningen maar ook voor vrijstaand wonen aan doorgaand vaarwater.

Door de gemeentelijke grondexploitatie kan de gemeente sturen wie er mag bouwen, waarbij er voor gekozen kan worden om voornamelijk met lokale en regionale bouwers zaken te doen. In en na crisistijd kan dit bijdragen aan het in stand houden en stimuleren van de lokale economie.

1.5 Om het uitbreidingsplan in uitvoering te nemen dient krediet beschikbaar gesteld te worden.

Voor de uitvoering van dit uitbreidingsplan zijn investeringen nodig in onder andere grond, bouw- en woonrijp maken, onderzoek, personeel en financiering (rente).

1.6 Conform de regelgeving BBV is de grond tegen de bruto boekwaarde ingebracht.

Dit deel van Loevestein fase 4 is in 2014, om de financiële risico's te beperken, uit de exploitatie genomen en afgewaardeerd naar de lagere marktwaarde. Hiervoor is toen een voorziening gevormd. Omdat deze voorziening nu deels vrijvalt wordt aanvullend een positief herwaarderingsresultaat van € 378.817,- gerealiseerd. Dit herwaarderingsresultaat zal toegevoegd worden aan het jaarresultaat van 2020.

Kanttekeningen

1.1 Het exploitatieresultaat kan lager uitvallen als gevolg van de coronacrisis of slechte economische omstandigheden.

De coronacrisis leidt - of kan leiden tot verwachte en onverwachte economische effecten. Een al dan niet tijdelijke recessie is niet ondenkbaar en kan invloed hebben op de verkoop van de bouwkvavels. Daarnaast kunnen gebruikelijke conjuncturele schommelingen effect hebben op de verkoop van bouwkvavels en rentestanden die kunnen doorwerken in de grondexploitatie. Daarom zal de raad jaarlijks worden geïnformeerd over de actuele stand van zaken over de werkelijke resultaten in verhouding tot de geraamde resultaten, zodat indien nodig kan worden bijgestuurd.

Middelen

Conform de regelgeving BBV is de grond tegen de bruto boekwaarde ingebracht. Dit levert een positief herwaarderingsresultaat op van € 378.817,-. Dit herwaarderingsresultaat zal toegevoegd worden aan het jaarresultaat van 2020.

Na afronding van de exploitatieperiode van 8 jaar zal het beheer en onderhoud van het openbaar gebied worden overgedragen aan het team fysiek beheer. Voor dit beheer en onderhoud, de zogenoemde areaaluitbreiding, zullen te zijner tijd in de begroting middelen aangevraagd worden. De raming van deze kosten is opgenomen in vertrouwelijke bijlage 2.

Duurzaamheid

De nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan de eisen die gesteld worden in het meest recente bouwbesluit. Hierin staat het bijna energieneutraal bouwen centraal (Beng).

Evaluatie

Jaarlijks zal de raad via de planning – en controlcyclus worden geïnformeerd over de werkelijke cijfers in relatie tot de grondexploitatie.

Bijlagen

1. Grondexploitatie Loevestein fase 4 oost
2. Tekening exploitatiegebied Loevestein fase 4 oost.
3. Overzicht bestemmingsplangebied Loevestein 4 oost met exploitatiegebiedsaanduiding

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

1. Financiële onderbouwing grondexploitatie Loevestein fase 4 oost
2. Overzicht jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten bij toekomstige areaaluitbreiding van Loevestein fase 4 oost

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Marjan van der Weij

Ellen van Selm

Afdeling : Omgevingsdomein
Behandelend ambtenaar : Herman Wind
Telefoonnummer : (0512) 386 276
Emailadres : herman.wind@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	: 29 juni 2020
Agendapunt	:
Onderwerp	: Het in exploitatie nemen van een gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan Gorredijk – Loevestein fase 4 (oostelijk deel)

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.26 mei 2020,

besluit:

1. Een krediet van € 3.161.647,-, exclusief omzetbelasting, beschikbaar te stellen voor de grondexploitatie van Loevestein fase 4 oost en de grondexploitatie van Loevestein fase 4 oost met een verwacht positief resultaat van € 222.376,- exclusief btw en exclusief vennootschapsbelasting vast te stellen conform bijlage 1.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 29 juni 2020.

De griffier,

De voorzitter,

Ieke Zwart

Ellen van Selm