

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 13 november 2023
Agendapunt	:
Onderwerp	: Ontwerpwijzigingsplan 'Siegerswoude Uthôf'
Portefeuillehouder	: Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 3 oktober 2023

Voorstel

1. Een krediet van € 156.138,- exclusief omzetbelasting, beschikbaar te stellen voor de bouwgrondexploitatie van de voorgenomen ontwikkeling Uthôf Siegerswoude met een verwacht positief resultaat van € 239.862,- exclusief omzetbelasting (Btw) en exclusief vennootschapsbelasting (Vpb) conform de grondexploitatieopzet in bijlage 1.

Inleiding

Wij hebben op 3 oktober 2023 besloten om het ontwerpwijzigingsplan 'Siegerswoude Uthôf' en de planverbeelding NL.IMRO.0086.13BPWUthof4won-0201 vast te stellen en ter inzage te leggen. Met dit ontwerpwijzigingsplan maakt de gemeente gebruik van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Siegerswoude Kom' (30 september 2019). Voor de voorgenomen ontwikkeling, die voorziet in de bouw van 4 vrijstaande woningen, dient de gemeente krachtens afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening het kostenverhaal te verzekeren op het moment dat de ruimtelijke maatregel wordt vastgesteld. In de grondexploitatie (bijlage 1) is voorgenomen plan toegelicht en bouwgrondexploitatie weergegeven.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Siegerswoude Kom' is voor een deel van de gronden aan de Uthôf een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er is de mogelijkheid om binnen het bestemmingplan de bestemming 'Groen' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Voor een deel van de gronden waarop deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing is er een voorgenomen ontwikkeling die voorziet in de bouw van 4 vrijstaande woningen. Het betreft de gronden die aan de welke gelegen zijn aan de noord- en zuidzijde van de Uthôf.

De gemeente is voornemens zelf het gebied te ontwikkelen. Door een gemeentelijke bouwgrondexploitatie kunnen we zelf regie voeren over vóór wie en dóór wie de 4 nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Voor de bouwgrondexploitatie is een krediet nodig om het wijzigingsplan uiteindelijk vast te stellen en tot verkoop en bouw over te kunnen gaan.

Beoogd effect en/of resultaat

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling, die voorziet in de bouw van vier vrijstaande woningen aan de Uthôf te Siegerswoude.

Argumenten

1.1 Met de vaststelling van de grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan verzekerd en kan het college uitvoering geven aan haar wijzigingsbevoegdheid. Conform de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 6.4. dient de gemeente het kostenverhaal te verzekeren op het moment dat een ruimtelijke maatregel (wijzigingsplan) wordt vastgesteld. Het kostenverhaal voor het wijzigingsplan 'Siegerswoude Uthôf' is verzekerd middels de uitgifte van de gronden. Naar verwachting zal de grondexploitatie een positief resultaat van € 239.862,- exclusief Btw en Vpb opleveren (bijlage 1). De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening van de gemeente.

1.2. De verkoopprijs van de uit te geven gronden zijn in overeenstemming met de Grondprijzenbrief 2023

De verkoopprijzen van de uit te geven grond sluiten aan bij de Grondprijzenbrief 2023 van de gemeente. Hiermee hanteert de gemeente marktconforme grondprijzen. Dit resulteert in een verkoopprijs van € 150,00 m² exclusief btw en kosten koper.

1.3 Marktconforme gronduitgifteprijzen en marktconforme inbrengwaarde grond. De gemeente houdt regie.

Door het plan zelf te ontwikkelen bepalen we zelf de grondprijs en kan grondspeculatie worden voorkomen. Uitgangspunt is de verkoop van gronden conform de Grondprijzenbrief 2023. Voordelen in de grondprijs komen hiermee direct ten goede van de kopers van een bouwkaavel of de gemeente. Hiermee sluiten we aan bij de wens van plaatselijk belang om zo goedkoop mogelijk te bouwen.

Kanttekeningen

1.1 Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk als de raad niet instemt met de vaststelling van de bouwgrondexploitatie

Indien U niet instemt met de bouwgrondexploitatie en geen krediet beschikbaar stelt kan het Wijzigingsplan niet worden vastgesteld. Het is dan niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

1.2 De gemeente loopt risico over de investeringen / kredieten

Elke investering brengt ondernemingsrisico met zich mee. Ook kunnen er bezwaren gemaakt worden. De gemeente vindt het belangrijk om de woningbouw te stimuleren. In de afweging tussen de urgentie van woningbouw en het verwachte financiële risico is in de bouwgrondexploitatie rekening gehouden.

1.3 Het exploitatieresultaat kan lager uitvallen als gevolg van de oorlog in Oekraïne of slechte economische omstandigheden.

De geopolitieke omstandigheden zoals de oorlog in Oekraïne leiden - of kunnen 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 bouwkaavels.

Daarnaast kunnen gebruikelijke conjuncturele schommelingen effect hebben op de verkoop van bouwkaavels en rentestanden die kunnen doorwerken in de grondexploitatie. Daarom zal de raad, indien er onvoorziene omstandigheden zich voordoen, worden geïnformeerd over de actuele stand van zaken zodat indien nodig kan worden bijgestuurd.

1.2 Het belastbare resultaat voor de vennootschapsbelasting kan mogelijk lager zijn dan het hier gepresenteerde resultaat.

De ingebrachte grond is gewaardeerd op basis van de boekwaarde. Echter dient voor de vennootschapsbelasting de ingebrachte grond gewaardeerd te worden tegen de actuele marktwaarde.

Middelen

De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn dan ook voor rekening van de gemeente. Op grond van de voorgenomen ontwikkeling conform het wijzigingsplan 'Siegerswoude Uthof' is er een grondexploitatie opgesteld. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positief resultaat (bijlage 1). Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

Na het beschikbaar stellen van het krediet en het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan 'Siegerswoude Uthof' zullen de gemaakte voorbereidings- en onderzoekskosten en de boekwaarde van de benodigde grond ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht. Conform de regelgeving BBV is de grond tegen de bruto boekwaarde ingebracht.

De grondexploitatie zal naar verwachting positief vrijvallen. Met als gevolg een positief resultaat. Door het besluit worden de middelen beschikbaar gesteld voor de exploitatie van het gebied middels een krediet. De verwachte baten vloeien terug naar de algemene reserve. De grondexploitatie is opgenomen in bijlage 1.

SDG's

Het besluit levert een bijdrage aan de volgende duurzame ontwikkelingsdoelen:

SDG 3: Goede gezondheid en welzijn;

SDG 6: Schoon water en sanitair;

SDG 7: Betaalbare en duurzame energie;
SDG 10: ongelijkheid verminderen;
SDG 11: duurzame steden en gemeenschappen;
SDG 16: Vrede, justitie en sterke publieke diensten.

Evaluatie

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

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

1. Grondexploitatie 'Siegerswoude Uthôf' - 008611947

Bijlagen

2. Wijzigingsplan 'Siegerswoude Uthôf' - 0086411937
3. Planverbeelding 'Siegerswoude Uthôf' - 0086411939

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Afdeling	: Omgevingsdomein
Behandelend ambtenaar	: Herman Pieter Klaster
Telefoonnummer	: (0512) 386 412
Emailadres	: hermanpieter.klaster@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	: 13 november 2023
Agendapunt	:
Onderwerp	: Ontwerpwijzigingsplan 'Siegerswoude Uthôf'

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 november 2023,

besluit:

1. Een krediet van € 156.138,- exclusief omzetbelasting, beschikbaar te stellen voor de bouwgrondexploitatie van de voorgenomen ontwikkeling Uthôf Siegerswoude met een verwacht positief resultaat van € 239.862,- exclusief omzetbelasting (Btw) en exclusief vennootschapsbelasting (Vpb) conform de grondexploitatieopzet in bijlage 1.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 13 november 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman