



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 25.0001664

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Afdeling/eenheid/cluster:	Projectnaam:	Bijl.:	Datum:	Steller:
Beleidsontwikkeling	voorbereidingskrediet Emmelhage fase 4	0	16 september 2025	NM van der Ende

Portefeuille: II

Onderwerp: extra voorbereidingskrediet Emmelhage fase 4

Voorgesteld besluit

1. De gemeenteraad via de vierde kwartaalbegrotingswijziging 2025 voorstellen een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar te stellen voor civieltechnische voorbereiding en uitwerking van Emmelhage fase 4.
2. De gemeenteraad informeren.

Inleiding

Op 30 september 2024 heeft de raad besloten een voorkeursrecht te vestigen op percelen met sectie AX, nummers 755 en 757, voor de woningbouwuitbreiding van fase 4 van Emmelhage in Emmeloord. Tevens is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 150.000.

In de afgelopen tijd is het omgevingsplan inclusief onderzoeken in uitvoering gebracht, en zijn er advieskosten gemaakt in het kader van verwerving.

Echter is het beschikbare budget voor de civieltechnische voorbereiding en uitwerking van deze woningbouwversnelling niet toereikend. Een aanvullend budget is daarom noodzakelijk. Daarover gaat deze nota.

Doelstelling

Woningbouw mogelijk maken in Emmelhage fase 4 in Emmeloord.

Argumenten

1.1 Om de woningbouwlocatie tijdig bouwrijp te (kunnen) maken

Om het perceel civieltechnisch geschikt te maken voor woningbouw moeten er kosten worden gemaakt. De kosten voor civieltechnische uitwerking inclusief onderzoeken worden geraamd op € 240.000. Mede omdat er nog geen grondexploitatie vastgesteld is, is het belangrijk dat het ontwikkelproces doorloopt zodat er tijdig bouwrijp gemaakt kan worden inclusief aanleg van kabels door Liander.

In totaal is er € 250.000 benodigd voor de voorbereiding waarvan € 150.000 door de raad beschikbaar is gesteld in september 2024.

1.2 Er is een wijziging van de programmabegroting nodig

Op grond van artikel 189 en 192 van de Gemeentewet brengt de raad voor alle taken en activiteiten jaarlijks de bedragen op de begroting die de raad daarvoor beschikbaar stelt. Ook gaat de gemeenteraad over de wijzigingen die hierop worden gedaan (budgetrecht van de raad).

Volgens de afspraken die in de financiële beheersverordening zijn vastgelegd, wordt de gemeenteraad via tussentijdse (kwartaal)rapportages gevraagd te besluiten over afwijkingen en investeringen kleiner dan € 100.000. Dit voorstel handelt over de voortgang van bestaand beleid en past derhalve binnen de gestelde kaders van de financiële verordening.

2.1 Dekking van het benodigde krediet

De kosten van voorbereiding van deze fase worden geactiveerd (op de balans geplaatst onder de immateriële vaste activa) en afgeschreven in maximaal 5 jaar. De jaarlijkse afschrijvingslasten worden ten laste gebracht van de algemene reserve grondexploitaties. Om het moment dat er een grondexploitatie voor dit gebied (perceel) wordt vastgesteld, wordt de (restant) boekwaarde op dat moment van deze voorbereiding- en ontwikkelingskosten ingebracht in het beoogde grondexploitatiecomplex.

Kanttekeningen**1.1 Grondexploitaties komen steeds meer onder druk te staan**

Steeds meer blijkt bij de ontwikkeling van locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen de grondexploitatie bij gelijkblijvende grondprijzen onder druk te komen te staan. Dit wordt met name veroorzaakt door hoge kosten voor grondverwerving, ontpachting, meer en duurdere onderzoekskosten, hogere kosten voor het bouw- en woonrijp maken en zwaardere eisen aan waterberging en klimaatadaptatie. Voor Emmelhage fase 4 is de verwachte eindwaarde positief.

Planning/Uitvoering

De civieltechnische uitwerking wordt in Q4 2025-Q2 2026 uitgevoerd.

Bijlagen

geen