

Emmeloord, 11 maart 2025.

Onderwerp

Herziening grondexploitatie Meldestraat

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het gewijzigde grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting Meldestraat Emmeloord (complex X051) vast te stellen;
2. Een budget voor het uitvoeringsjaar 2025 beschikbaar te stellen van €449.133 ter dekking van de grondexploitatiekosten 'Meldestraat Emmeloord'.
3. De 8e wijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen.

Doelstelling

De ontwikkeling van betaalbare woningbouw op de locatie aan de Meldestraat in Emmeloord op korte termijn mogelijk maken.

Inleiding

De grondexploitatie Meldestraat Emmeloord (complex X051) is op 28 april 2021 door uw raad vastgesteld. Het was initieel de bedoeling en opzet om naast woningen ook maatschappelijke voorzieningen op deze inbreidingslocatie te realiseren. Met het vaststellen van het ontwikkelperspectief voor Emmeloord op 16 december 2024 is deze locatie aangemerkt als ontwikkellocatie voor woningbouw. Het is de bedoeling dat er op de locatie van Meldestraat 2 en het naastgelegen perceel in totaal 80 appartementen als integrale gebiedsontwikkeling worden gerealiseerd.

Dit heeft onder andere gevolgen voor de grondexploitatie Meldestraat en het exploitatiegebied. De gemeente Noordoostpolder is voornemens om het omgevingsplan te (laten) wijzigen, zodat er 41 betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden binnen de grenzen van het grondexploitatiegebied. Binnen het totale exploitatiegebied wordt er door een derden zelfstandig een ontwikkeling van 39 appartementen gerealiseerd, zodat er een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk is van in totaal 80 woningen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers voor Meldestraat 2 en naastgelegen perceel en wordt er een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) voorbereid. Hiermee wordt de bestemming Maatschappelijk omgezet naar Wonen.

Door deze wijziging van bestemming naar Wonen moet ook de grondexploitatie herzien worden. De in 2021 vastgestelde grondexploitatie gaat namelijk uit van de realisatie van zowel woningen als maatschappelijke voorzieningen.

De reservering voor Maatschappelijke voorzieningen komt te vervallen. Hiervoor in de plaats worden 41 appartementen in het grondexploitatiegebied gerealiseerd. Dit betreft een planinhoudelijke wijziging met financiële gevolgen voor de grondexploitatie.

Op basis van het nieuwe stedenbouwkundig verkavelingsplan is een grondexploitatie(begroting) opgesteld. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten onder andere de boekwaarde van het complex, kosten voor bouw- en woonrijpactiviteiten, voorbereiding, toezicht, uitvoering en de planontwikkelingskosten waar onder de kosten voor het voorbereiden en opstellen van de buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). Daartegenover staan de opbrengsten uit de verkoop van grond.

Beleidsreferentie

Woonvisie 2020

Ontwikkelperspectief woonlocaties 2025-2035.

Woonbehoefteonderzoek Noordoostpolder 2024-2035

Nota Grondprijzen 2025

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past binnen het woonbeleid

Het (beoogde) programma past binnen de beleidskaders van de vastgestelde Woonvisie door de realisatie van woningen voor met name 1-2 persoonshuishoudens in het betaalbare segment, het ontwikkelperspectief Woningbouw 2025-2035 en de uitgangspunten van het woonbehoefteonderzoek.

1.2 Vaststelling van een gewijzigde grondexploitatie is uw bevoegdheid.

De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling verloopt via een grondexploitatiebegroting. De Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) stelt dat u een grondexploitatiecomplex opnieuw moet vaststellen indien sprake is van planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen (Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023, hoofdstuk 5.2.2).

Voor de wijzigingen van grondexploitatie Meldestraat is dit het geval. Daarom volstaat het niet om de wijzigingen alleen door te voeren via de jaarlijkse reguliere herzieningen.

1.3 Kostenverhaal is verzekerd via de grondexploitatie en anterieure overeenkomst

Het kostenverhaal voor de ontwikkeling van 80 appartementen is verzekerd. Deels via de grondexploitatie Meldestraat en deels via een afgesloten anterieure overeenkomst. In bijlage 2 is het kostenverhaalsgebied weergegeven. Het kostenverhaalsgebied is groter dan het grondexploitatiegebied, wat de Omgevingswet (Ow) toestaat mits proportioneel en met aantoonbaar profijt voor betrokken partijen (PPT-criteria). Hierdoor kunnen kosten voor voorzieningen buiten het directe exploitatiegebied worden verhaald.

41 Appartementen worden gerealiseerd op grond van de gemeente. De grondexploitatie (bijlage 1) dient hierbij als financieel kader en onderbouwing, waarin de kosten en opbrengsten zijn opgenomen. Hierdoor zijn kostenverhaalregels in het omgevingsplan niet nodig. De kosten binnen het grondexploitatiegebied worden gedekt uit de opbrengsten van de verkoop van grond.

De overige 39 appartementen worden gerealiseerd op grond in eigendom van derden. Hiervoor worden de gemeentelijke kosten verhaald via een anterieure overeenkomst. Deze is gebaseerd op artikel 13.13 Ow en legt de te verhalen kosten vast zoals gespecificeerd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob). Dit omvat kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en ambtelijke plankosten.

1.4 De gewijzigde grondexploitatie is financieel sluitend.

De verwachte grondopbrengsten door gronduitgifte dekken de kosten voor de al gemaakte en de te verwachte kosten, zoals planontwikkelingskosten, VTU en kosten voor bouw- en woonrijp maken. Bij de meest recente herziening 2024 was het verwachte eindresultaat € 320.819,- op eindwaarde 31-12-2025.

Doordat er meer woningen zijn toegevoegd, zijn de verwachte opbrengsten en kosten gestegen. De gewijzigde grondexploitatie sluit met een geprognosticeerd positief financieel eindresultaat van circa € 98.971,-, op eindwaarde per 31-12-2027. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het grondexploitatiedocument in de bijlage.

1.5 Het woningbouwprogramma van 80 woningen is grotendeels betaalbaar

Het totale woningbouwprogramma bestaat uit 80 appartementen, waarvan tenminste 70 appartementen in de categorie betaalbaar vallen (v.o.n. prijs lager dan € 405.000). Dit draagt bij aan de opgave om meer betaalbare woningen te realiseren in gemeente Noordoostpolder.

2.1/ 3.1 Er is een wijziging van de programmabegroting 2025 nodig

In 2025 worden er onder andere kosten gemaakt voor de grondverwerving, (besteks)voorbereidingen, plankosten, bouwrijp maken en overhead. De totale lasten voor 2025 zijn geraamd op € 449.133,-. Ook worden in 2025 opbrengsten verwacht uit de verkoop van grond en kostenverhaal. De totale opbrengsten zijn geraamd op € 1.239.747,-. Hiervoor is een wijziging van de programmabegroting 2025 nodig. Het betreft deels een technische begrotingswijziging, een verhoging van zowel het lastenniveau als batenniveau van Programma 1. Het is uw bevoegdheid over deze wijziging een besluit te nemen.

	Lasten	Baten
Grondverwerving	€ 26.370	€ -
Bouwrijp maken	€ 345.000	€ -
Plankosten	€ 15.000	€ -
VTU	€ 15.000	€ -
Overhead	€ 47.763	€ -
Grondverkoop	€ -	€ 1.185.327
Kostenverhaal	€ - +	€ 54.420 +
Totaal	€ 449.133	€ 1.239.747

Kantttekeningen

1.1 Economische onzekere tijden

Elke grondexploitatie bevat een aantal risico's en onzekerheden als gevolg van economische en of demografische ontwikkelingen. De huidige economische onzekere tijden zorgen mogelijk voor fluctuaties in de vastgoedmarkt, stijgende/dalende bouwkosten, leveringsproblemen van gas- en energie, vertraagde productiecapaciteit, weinig voorraden en veranderingen in de hypotheekrente. Deze feiten kunnen ervoor zorgen dat de uiteindelijke kosten hoger dan wel lager uitvallen dan nu begroot.

Planning/uitvoering

- April/mei 2025 – vaststelling gemeenteraad
- Juni/Juli 2025 – verkoop grond
- Najaar 2025 – bouwrijp maken, start bouw
- 2026/2027 – Woonrijp maken

Bijlagen

1. Herziening grondexploitatie Meldestraat Emmeloord (X051)
2. Tekening kostenverhaalgebied Meldestraat

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : de heer M. Prins, (0527) 63 34 45; m.prins@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 maart 2025, no. 25.0000373;

gelet op artikel hoofdstuk 5.5.2, notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 van de Commissie BBV.

B E S L U I T:

1. Het gewijzigde grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting Meldestraat Emmeloord (complex X051) vast te stellen;
2. Een budget voor het uitvoeringsjaar 2025 beschikbaar te stellen van € 449.133 ter dekking van de grondexploitatiekosten 'Meldestraat Emmeloord'.
3. De 8e wijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 12 mei 2025.

De griffier, de voorzitter,