

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2025 / 2025-162182
Raadsvergadering d.d. : 18 september 2025
Portefeuillehouder : B. Koonstra
Programma : (5) Wenjen en omjouwing
Programmaonderdeel : wonen/leefbaarheid
Naam opsteller : T. Brouwer (E-mail: t.brouwer@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp : Grondexploitatie 'Hantum - Hearewei'.
Begrotingswijziging : Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Hantum – Hearewei' (geheime bijlage 1) vast te stellen.
2. De in de grondexploitatie opgenomen budgetten voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling, beschikbaar te stellen.
3. De in de grondexploitatie (tabel opbrengsten) opgenomen kavelprijzen exclusief btw en kosten koper voor de uit te geven kavels binnen de grondexploitatie vast te stellen.
4. Het voorbereidingskrediet af te sluiten en de totaal gemaakte voorbereidingskosten ten bedrage van € 14.842 in te brengen in de grondexploitatie.
5. Bovenstaande besluiten in boekjaar 2025 te verwerken door Begrotingswijziging 14.

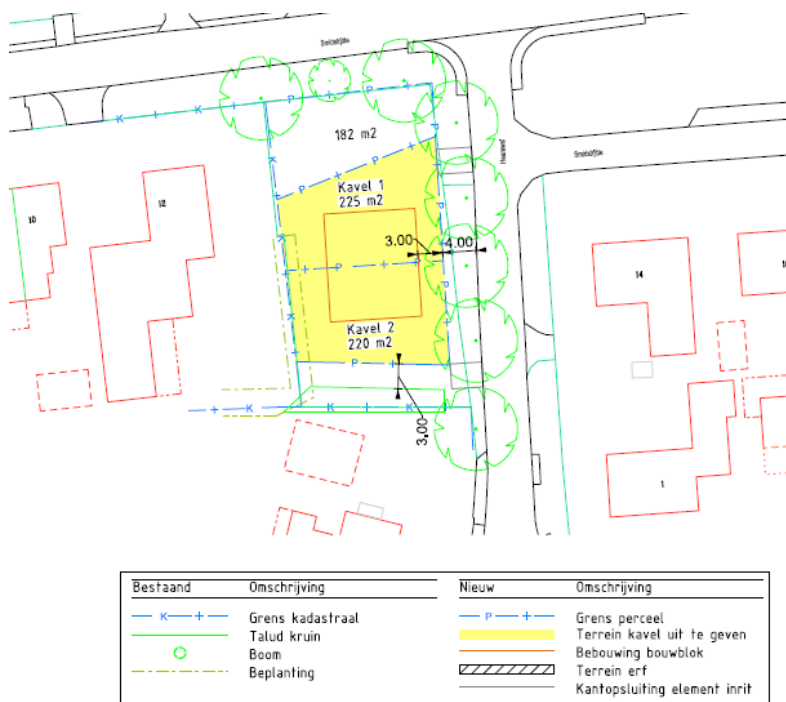
Inleiding

In 2023 is binnen het programmabureau voor gebiedsontwikkeling gestart met het ontwikkelen van plannen voor het dorp Hantum. Om de voorgenomen ontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren dient de grondexploitatie vastgesteld te worden en de in de grondexploitatie opgenomen budgetten beschikbaar gesteld te worden.

Het college heeft op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1. lid 2 sub a Wet Open Overheid een verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie 'Hantum – Hearewei' opgelegd. In de grondexploitatie zijn budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Indien de betreffende informatie openbaar gemaakt wordt, kunnen lopende en toekomstige onderhandelingen van de gemeente met externe partijen gefrustreerd worden. De gemeente kan hierdoor een onevenredig financieel en economisch nadeel leiden, waartegen het belang van het verstrekken van de betreffende informatie niet opweegt.

Beoogd effect

Het realiseren van de onderstaande voorgenomen ontwikkeling in Hantum, die bijdraagt aan het realiseren van twee twee-onder-een-kap woningen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van een gevarieerd woningaanbod in Hantum. Dit past binnen de afspraken die zijn vastgelegd in de regionale woondeal en de ambities die zijn vastgelegd in de omgevingsvisie.



Argumenten

1.1./2.1. Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren is het noodzakelijk om de in de grondexploitatie opgenomen budgetten, beschikbaar te stellen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een procedure van een omgevingsvergunning voor de zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) doorlopen te worden.

3.1. Verkoopprijs is in overeenstemming met het Programma Grondbeleid 2025-2028.

Op grond van het Programma Grondbeleid 2025-2028 hanteert de gemeente marktconforme grondprijzen. In het Programma Grondbeleid 2025-2028 zijn diverse methodieken voor de bepaling van de grondprijzen opgenomen. De betreffende methodieken zijn de kostprijsmethode, comparatieve methode en de residuele methode.

De gemeente heeft een externe deskundige opdracht gegeven om een marktconforme grondprijs conform de comparatieve en de residuele methode te bepalen. De externe deskundige heeft aangegeven dat het niet mogelijk is om op een goede wijze een marktconforme grondprijs op basis van de comparatieve methode te bepalen, omdat de gemeente een van de enige aanbieder is van vergelijkbare kavels. Tevens is het niet mogelijk om op een goede wijze een marktconforme grondprijs op basis van de residuele methode te bepalen, omdat er sprake is van teveel variabele factoren. De externe deskundige heeft om deze reden de opdracht terug gegeven. De externe deskundige heeft geadviseerd om de grondprijs te baseren op de kostprijsmethode.

Om deze reden is het uitgangspunt van de bepaling van de grondprijs de kostprijsmethode, die is gebaseerd op een kostendekkende grondexploitatie.

Op basis hiervan zijn onderstaand de kavelprijzen exclusief btw en kosten koper:

Kavel 1 € 45.000,00

Kavel 2 € 44.000,00

4.1. De gemaakte voorbereidingskosten kunnen volledig ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht.

De raad heeft vanuit de Algemene Reserve een voorbereidingskrediet voor onder andere het realiseren van woningbouw beschikbaar gesteld. Het uitgangspunt is om de gemaakte voorbereidingskosten via een grondexploitatie te verhalen.

Met het vaststellen van de grondexploitatie 'Hantum – Hearewei' en de gemaakte voorbereidingskosten in te brengen in de grondexploitatie, komt het betreffende voorbereidingskrediet te vervallen.

Toetsing aan Omgevingsvisie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van een gevarieerd woningaanbod in Hantum. Dit past binnen de afspraken die zijn vastgelegd in de regionale woondeal en de ambities die zijn vastgelegd in de omgevingsvisie.

Kanttekeningen en risico's

2.1./3.1. Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk.

Indien de raad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie 'Hantum – Hearewei' en het beschikbaar stellen van de benodigde budgetten, is het niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

2.2./3.2. De gemaakte voorbereidingskosten kunnen niet via een grondexploitatie verhaald worden.

Indien de raad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie 'Hantum – Hearewei', is het niet mogelijk om de gemaakte voorbereidingskosten via een grondexploitatie te verhalen. Dit betekent dat de gemaakte voorbereidingskosten, die in voorgaande jaren niet ten laste van het rekeningresultaat zijn gebracht, ten bedrage van € 14.842 ten laste van de Algemene Reserve worden gebracht.

3.3. Extreme prijsstijgingen.

De in de grondexploitatie 'Hantum – Hearewei' opgenomen budgetten voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling zijn op dit moment voldoende voor de realiseren van de voorgenomen ontwikkeling. Een mogelijk risico is dat door de kostenstijging, veroorzaakt door diverse factoren (o.a. inflatie), het positieve resultaat kan afnemen. Gezien de hoogte van het positieve resultaat is een risico dat het positieve resultaat omslaat in een negatief resultaat. Voor de kosten van de werkzaamheden met betrekking tot bouw- en woonrijp maken is het prijspeil van het jaar 2025 gehanteerd. Tevens is door middel van parameters rekening gehouden met inflatie gedurende de looptijd van de grondexploitatie.

3.4. Stagnatie van de verkoop van de kavels.

Een mogelijke risico is dat de verkoop van de kavels zal stagneren door de ontwikkeling op de woningmarkt veroorzaakt door diverse factoren (o.a. rente en inflatie). De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de vastgestelde behoefte.

Financiën

De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening en risico van de gemeente. In de grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten weergegeven. De kosten zijn gebaseerd op het prijspeil 2025. In de grondexploitatie is middels parameters rekening gehouden met de inflatie gedurende de looptijd van de grondexploitatie.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positieve eindwaarde. De positieve eindwaarde komt gedurende de looptijd van de grondexploitatie op basis van de POC-methode ten gunste van de Reserve Woningbouwontwikkeling. Op grond hiervan is de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

De benodigde gronden worden ingebracht vanuit de gemeentelijke balans (staat C), met een boekwaarde van nihil.

De gemaakte voorbereidingskosten voor de voorgenomen ontwikkeling zijn vooreerst betaald uit het door de raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet voor gebiedsontwikkeling. Na het doorlopen van de ruimtelijke procedure en na vaststelling van de grondexploitatie, zullen de totaal gemaakte voorbereidingskosten ten bedrage van € 14.842 ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht. Daarmee kan het voorbereidingskrediet worden afgesloten.

De inzet van personeel vanuit de gemeentelijke organisatie (programmabureau en uitvoering) wordt deels gedekt uit deze grondexploitatie via tijdschrijven, conform het geldende interne verrekenregime.

Vervolg en planning

Na (positieve) besluitvorming is het mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

De gemeente is met betrekking tot het doorhalen van het recht van weg in het exploitatiegebied een juridische procedure gestart. Het is mogelijk dat de juridische procedure leidt tot een vertraging van de ruimtelijke procedure.

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording dient de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd te worden. De geactualiseerde grondexploitatie worden jaarlijks door uw raad vastgesteld.

Communicatie + Participatie

De voorgenomen ontwikkeling is tot stand gekomen in samenwerking met de dorpsbelangen en inwoners van Hantum middels enquêtes en inloopavonden.

Bijlagen

- Vast te stellen grondexploitatie met oplegnotitie 'Hantum – Hearewei' (**GEHEIM**).

Dokkum, 26 augustus 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de loco-secretaris, B.T.T. Schat

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2025;

Besluit:

1. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie ‘Hantum – Hearewei’ (geheime bijlage 1) vast te stellen.
2. De in de grondexploitatie opgenomen budgetten voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling, beschikbaar te stellen.
3. De in de grondexploitatie (tabel opbrengsten) opgenomen kavelprijzen exclusief btw en kosten koper voor de uit te geven kavels binnen de grondexploitatie vast te stellen.
4. Het voorbereidingskrediet af te sluiten en de totaal gemaakte voorbereidingskosten ten bedrage van € 14.842 in te brengen in de grondexploitatie.
5. Bovenstaande besluiten in boekjaar 2025 te verwerken door Begrotingswijziging 14.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 18 september 2025.

De raad voornoemd,
de (plv.) griffier,

de voorzitter,

S. Kooistra

mr. J.G. Kramer