

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Grondexploitatie woningbouwlocatie 't Hoge Veld Okkenbroek
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2025-91
Datum B en W besluit : 4-03-2025
Team : DEV-PRO-WG

Inleiding

In december 2021 stelde de gemeenteraad de Routekaart Wonen & Voorzieningen Okkenbroek vast. In deze Routekaart is de locatie 't Hoge Veld aangewezen voor woningbouw ten behoeve van starters en gezinnen. In 2022 is een participatieproces gestart om invulling te geven aan de ontwikkeling van 't Hoge Veld op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit proces was vooral gericht op de woonbehoefte van starters uit Okkenbroek. Na diverse oproepen en bijeenkomsten in het dorp bleek er onvoldoende animo onder de beoogde doelgroep. Daarom heeft Plaatselijk Belang Okkenbroek de gemeente gevraagd 't Hoge Veld op basis van het huidige omgevingsplan te ontwikkelen (raadsmededeling 2024-489). Het perceel heeft al een woonbestemming waarbinnen de bouw van zes twee-onder-één kap woningen mogelijk is.

Om de toekomstige woningen te kunnen bereiken dient 't Hoge Veld te worden verbreed. Om een vervolg te geven aan de woningbouwontwikkeling en de verbreding van 't Hoge Veld dient de gemeenteraad een grondexploitatie vast te stellen. Hiermee kunnen de percelen bouwrijp gemaakt worden, 't Hoge Veld worden verbreed en de kaveluitgifte starten.

Raadsvoorstel

De grondexploitatie Woningbouw Okkenbroek vast te stellen.

Kern raadsvoorstel

Met de grondexploitatie stelt de gemeenteraad het financieel kader vast ten behoeve van de verdere voorbereiding en realisatie van de woningbouwlocatie 't Hoge Veld. Met dit project worden zes kavels voor de bouw van twee-onder-één kap woningen in Particulier Opdrachtgeverschap (PO) uitgegeven.

Beoogd resultaat

Door de bouw van 6 woningen in Okkenbroek wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan nieuwbouw en de doorstroming welke ermee kan ontstaan.

Deze ontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp en behoud van voorzieningen.

Kader

- * Routekaart Okkenbroek Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- * Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen, deel D', vastgesteld 1 juli 2020
- * Geheimhouding Gemeentewet en Woo
- * Raadsmededeling 2024-489 Verzoek tot actualisatie Wonen en Voorzieningen Okkenbroek en nuanceren doelgroep woningen Hoge Veld

Argumenten ten behoeve van de raad

1.1 Vaststelling van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Door vaststelling van de grondexploitatie worden de budgetten voor de verdere voorbereiding en uitvoering vrijgegeven. De grond is in eigendom van de gemeente en de gemeente gaat voor eigen rekening en risico het gebied ontwikkelen. Op basis van het ontwerp van de kavels, openbare ruimte en 't Hoge Veld zijn prognoses gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten. Tezamen met de gemeentelijke plankosten (inclusief eerdere voorbereidingskredieten) en planfasering is het financieel resultaat bepaald.

1.2 De locatie is in eigendom van de gemeente

De locatie is in 2005 aangekocht door de gemeente. Doordat de grond reeds in eigendom is van de gemeente hoeft er geen grond meer aangekocht te worden. Hierdoor kan er ten opzichte van andere locaties sneller gebouwd worden.

1.3 Past binnen huidige omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling van zes twee-onder-één kap woningen past binnen het huidige omgevingsplan. Hierdoor kan er ten opzichte van andere locaties sneller gebouwd worden.

Kanttekening

1.1 De grondexploitatie is verlieslatend

De Grondexploitatie Woningbouw Okkenbroek is verlieslatend en heeft een negatief exploitatieresultaat. Dit komt o.a. door de kleine omvang van het plan (zes twee-onder-één kap woningen) en de kosten die gemaakt moeten worden voor het bouw- en woonrijp maken en de verbreding van 't Hoge Veld. Voor deze grondexploitatie zal een voorziening worden getroffen ten laste van de generieke weerstandsreserve van de gemeente.

1.2 Verbreding 't Hoge Veld

Om de toekomstige woningen te kunnen bereiken dient 't Hoge Veld te worden verbreed. Eind 2024 is er voorlopige overeenstemming bereikt met de aanwonenden van 't Hoge Veld over de verbreding. De overeenstemming moet nog geformaliseerd worden. Het is mogelijk dat partijen het over de inhoud van de vaststellingsovereenkomst niet eens worden.

Betrokken partijen en participatie

De Routekaart kwam op basis van brede participatie met betrokkenen in Okkenbroek tot stand. Aansluiten hebben er meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden en zijn er meerdere gesprekken gevoerd over de uitgifte van de woningbouwlocatie in CPO aan starters uit Okkenbroek. Hier is onvoldoende behoefte gebleken. Als nuancering van de Routekaart, waarin de beoogde doelgroep lokale starters en jonge gezinnen zijn, worden de zes kavels voor de bouw van twee-onder-één kap woningen voor jonge gezinnen en doorstromers nu in Particulier Opdrachtgeverschap (PO) uitgegeven.

Voor de verbreding van 't Hoge Veld heeft er directe afstemming plaatsgevonden met de aanwonenden van 't Hoge Veld.

Financiële consequenties

De grondexploitatie woningbouwlocatie 't Hoge Veld Okkenbroek is verlieslatend en heeft een negatief exploitatieresultaat ten bedrage van circa €140.000 (netto contante waarde). Voor deze grondexploitatie zal een voorziening worden getroffen. Dit bedrag zal bij de jaarrekening 2024 ten laste worden gebracht van de generieke weerstandsreserve.

In hoofdstuk 8 van de grondexploitatie zijn de risico's beschreven. Het gesommeerde risicobedrag bedraagt €42.900. De grondexploitatie bevat echter geen

ruimte om dit bedrag op te vangen. Dit betekent dat voor de risico's aanspraak gemaakt moet worden op de specifieke gemeentelijke weerstandsreserve.

De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de verdere voorbereiding en uitvoering van het project. Met de vaststelling van de grondexploitatie geeft de raad de benodigde budgetten daarvoor vrij. Het ontwikkelperspectief en het op basis daarvan uitgewerkte stedenbouwkundig plan bevatten de belangrijkste inhoudelijke uitgangspunten voor de grondexploitatie. Het woningbouwprogramma en openbare ruimte zijn uitgewerkt in uitgeefbare- en niet uitgeefbare meters. Op basis daarvan zijn prognoses gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten. Tezamen met de plankosten en de planfasering vormt dit het financieel resultaat. Bovendien worden de eerder door de raad beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten overgeheveld naar de grondexploitatie.

In de vertrouwelijke bijlage bij deze nota (Vaststelling Grondexploitatie Woningbouw Okkenbroek) is de onderbouwing van de verliesvoorziening en de risicoreservering nader uiteengezet.

Gedurende de looptijd van de grondexploitatie ontvangt de gemeenteraad minimaal jaarlijks een herziening van de grondexploitatie (inclusief risicoprofiel) en eventuele bijstelling van het verwachte grondexploitatieresultaat.

Betrokkenheid raad

In december 2021 stelde de gemeenteraad de Routekaart Wonen & Voorzieningen Okkenbroek vast. In deze Routekaart is de locatie 't Hoge Veld aangewezen voor woningbouw. De realisatie van de zes twee-onder-één kap woningen past binnen het huidige Omgevingsplan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König