Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	**Ruimte**
Titel	:	Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Cees Pieter van Burgsteden / Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085283096

Datum collegevergadering

3 november 2026

Voorgesteld besluit

1. De ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’ vast te stellen.
2. Een verliesvoorziening te treffen ter grootte van het verwachte negatieve resultaat van € 144.000,- en deze te dekken uit de Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG).
3. De looptijd van de ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’ vast te stellen op 1 jaar.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

Voor de 1e fase van de woningbouwontwikkeling aan de Schoolstraat in Donkerbroek, bestaande uit de realisatie van 15 sociale huurwoningen, is een grondexploitatie opgesteld. De uitvoering van de ontwikkeling is inmiddels in gang gezet. De grondexploitatie voorziet in de financiële verantwoording van de met de ontwikkeling samenhangende gemeentelijke kosten en opbrengsten. Uit de grondexploitatie blijkt een verwacht negatief financieel resultaat. Met dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd de grondexploitatie vast te stellen en te besluiten over de financiële verwerking van dit resultaat.

Argumenten

1.1 De grondexploitatie vormt het financiële kader voor de woningbouwontwikkeling.

Voor de woningbouwontwikkeling aan de Schoolstraat in Donkerbroek worden gemeentelijke kosten gemaakt en opbrengsten gerealiseerd. Met het vaststellen van de 'Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - fase 1' legt uw raad de financiële uitgangspunten, kosten, opbrengsten en het verwachte eindresultaat van deze ontwikkeling vast.

1.2 De grondexploitatie ondersteunt de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelen.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 15 sociale huurwoningen en draagt daarmee bij aan de uitvoering van de Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026 en de landelijke woningbouwopgave. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te stellen.

2.1 Het treffen van een verliesvoorziening is verplicht op grond van de BBV-richtlijnen.

Uit de grondexploitatie blijkt een verwacht negatief eindresultaat. Op grond van de financiële verslaggevingsvoorschriften vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient voor het volledige geprognosticeerde tekort direct een verliesvoorziening te worden getroffen. De benodigde voorziening van € 144.000,- kan worden gedekt uit de Algemene Reserve Grondexploitatie.

2.2. Het negatieve resultaat vloeit voort uit de maatschappelijke keuze voor sociale woningbouw.

De grondopbrengsten zijn afgestemd op de realisatie van sociale huurwoningen en passen binnen de gemeentelijke grondprijsuitgangspunten. De opbrengsten zijn daardoor lager dan bij marktconforme koopwoningen, terwijl de gemeentelijke kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie grotendeels gelijk blijven.

3.1 De looptijd van de grondexploitatie is gebaseerd op de actuele projectplanning.

De grondexploitatie gaat uit van afronding van de ontwikkeling per 31 december 2027. Door de looptijd hierop af te stemmen sluiten de financiële ramingen en de planning van het project op elkaar aan.

Kanttekeningen

1.1 De grondexploitatie bevat financieel en strategisch gevoelige informatie.

De grondexploitatie bevat informatie over onder meer grondwaarden, kostenramingen en gemeentelijke uitgangspunten. Openbaarmaking kan de economische en onderhandelingspositie van de gemeente schaden. Om die reden wordt de grondexploitatie vertrouwelijk aan uw raad voorgelegd. De geheimhouding kan worden opgeheven zodra de grondexploitatie is afgesloten en de betreffende informatie niet langer concurrentie- of onderhandelingsgevoelig is.

1.2 De voorliggende grondexploitatie heeft uitsluitend betrekking op fase 1 van de gebiedsontwikkeling.

De voorliggende grondexploitatie heeft betrekking op de huidige fase van de woningbouwontwikkeling, bestaande uit de realisatie van 15 sociale huurwoningen. Binnen het plangebied resteert nog een ontwikkellocatie waarvoor op een later moment onder meer appartementen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen worden voorzien. Omdat deze fase(n) nog niet voldoende concreet is uitgewerkt, zijn

de kosten en opbrengsten hiervan niet opgenomen in de voorliggende grondexploitatie. Voor de vervolgfase(n) zal te zijner tijd een afzonderlijke grondexploitatie aan uw raad worden voorgelegd.

1.3 *Een financieel gunstiger woningbouwprogramma zou minder aansluiten bij de lokale woningbehoefte.*
De negatieve eindwaarde van de grondexploitatie hangt mede samen met de keuze om sociale huurwoningen te realiseren. Een woningbouwprogramma met uitsluitend vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen zou naar verwachting leiden tot hogere grondopbrengsten en een gunstiger financieel resultaat. Een dergelijke invulling zou echter onvoldoende bijdragen aan de lokale woningbehoefte en staat op gespannen voet met zowel de ambities uit de gemeentelijke Woon(zorg)visie als de landelijke woningbouwopgave, die uitgaat van een substantieel aandeel sociale en betaalbare woningbouw.

Financiële toelichting

1.1 *Grondexploitatie.*
De financiële uitgangspunten, kostenramingen, opbrengstenramingen en het geprognosticeerde eindresultaat van de ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’ zijn opgenomen in de vertrouwelijke bijlagen 1 en 2. De grondexploitatie heeft betrekking op de gemeentelijke kosten en opbrengsten die samenhangen met de realisatie van 15 sociale huurwoningen. De geraamde kavelopbrengsten zijn marktconform en passen binnen de kaders van de Nota Grondprijzen 2026.

2.1 *Verantwoording verliesvoorziening.*
Het geprognosticeerde negatieve resultaat bestaat uit het verschil tussen de geraamde gemeentelijke kosten en de te realiseren grondopbrengsten binnen de ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’. Omdat sprake is van een verwacht tekort dient hiervoor conform de BBV-richtlijnen een verliesvoorziening van € 144.000,- te worden getroffen. Deze voorziening wordt als incidentele last verwerkt in de jaarrekening 2026 en gedekt uit de Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG).

Sustainable Development Goals (SDG’s)



SDG 11 - Duurzame steden en gemeenschappen
De ontwikkeling aan de Schoolstraat draagt bij aan een voldoende en gevarieerd woningaanbod in Donkerbroek. Met de realisatie van 15 sociale huurwoningen wordt voorzien in een lokale woningbehoefte en wordt de leefbaarheid van het dorp versterkt.

Inwonersparticipatie

Niet van toepassing.

Publicatie voor bekendmaking

Om de woningbouwontwikkeling aan de Schoolstraat in Donkerbroek financieel te verantwoorden, wordt conform de BBV-richtlijnen de ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’ vastgesteld.

Vervolg

Na vaststelling van de ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’ worden de met deze ontwikkeling samenhangende kosten en opbrengsten binnen deze grondexploitatie verantwoord. Eventuele wijzigingen in de financiële uitgangspunten of het verwachte eindresultaat worden verwerkt via de reguliere actualisaties van de grondexploitatie.

Planning & communicatie
De woningbouwontwikkeling aan de Schoolstraat is inmiddels in uitvoering. De financiële voortgang van de grondexploitatie wordt periodiek gemonitord en verwerkt binnen de gemeentelijke planning- en controlcyclus. Indien sprake is van wezenlijke afwijkingen in het financiële resultaat, wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd via een actualisatie van de grondexploitatie.

Evaluatie
De financiële voortgang en het geprognosticeerde eindresultaat van de grondexploitatie worden jaarlijks beoordeeld en verantwoord via de planning- en controlcyclus. Na afronding van de ontwikkeling wordt de grondexploitatie financieel afgesloten en geëvalueerd.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen
1. Exploitatieoverzicht Schoolstraat Donkerbroek (fase 1)

Geheime stukken
1. Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1
2. Managementsamenvatting Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085283096

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2026;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

Besluit

1. De ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’ vast te stellen.
2. Een verliesvoorziening te treffen ter grootte van het verwachte negatieve resultaat van € 144.000,- en deze te dekken uit de Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG).
3. De looptijd van de ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’ vast te stellen op 1 jaar.

Besloten in de openbare vergadering van 8 december 2026.

, griffier. , voorzitter.