



VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: J. van der Meij
Afdeling/cluster:
Grondgebiedszaken/Ontwikkeling
Portefeuillehouder: H.G. Wind

Registratienummer: 106585-2020:517241

Onderwerp:

Exploitatieopzet van fase 2b Daalkampen Borger

Voorgestelde wijze van afdoening:

instemmen

Beslispunten:

1. instemmen met de exploitatieopzet van fase 2b Daalkampen te Borger
-

Inleiding

In raadsvoorstel 19.00898 is de grondexploitatie van Daalkampen aangepast. Hierin is een afronding van de oude exploitatieopzet gemaakt.

De huidige woningmarkt zorgt voor een zeer snelle uitgifte van de kavels waardoor fase 2a nu al vol zit. Er is dus behoefte aan een snelle doorschakeling naar fase 2b. Om dit uit te kunnen voeren is een nieuwe exploitatie voor fase 2b gemaakt (bijlage 1).

Beoogd effect

Door per deelfase een exploitatie te maken behouden wij flexibiliteit en financiële grip om op een veranderende woningmarkt of situatie aan te sluiten en beperkt risico te lopen.

Argumenten

1.1 Deze aanpak past binnen de exploitatieopzet van het plan Daalkampen

In het raadsbesluit (19.00898) is een afronding van de exploitatie van Daalkampen gemaakt waardoor alle kosten in fase 2a worden afgedekt.

Het voorstel past binnen dit ingezet beleid om flexibel in te spelen op veranderingen in de woningbehoeften en demografische ontwikkeling. Ook nieuwe ontwikkelingen zoals het Esdal college kan hier zelfstandig ingepast worden.

1.2 Deze ontwikkeling sluit aan op de ambitie om een groei van het aantal inwoners te bereiken.

De ontwikkeling in het dorp Borger past ook binnen de visie dat een groei hier zeer goed aansluit bij de vele voorzieningen die in dit dorp aanwezig zijn, en door deze uitbreiding zelfs meer overlevingskansen houdt of krijgt.

1.3 Realisatie van fase 2b maakt een ruimtelijke afronding mogelijk.

Deze uitbreiding zorgt ook voor een mooie stedenbouwkundige afronding van het plan Daalkampen bij de entree van de wijk.

1.4 De exploitatie van fase 2b is financieel aantrekkelijk
De cluster FBC heeft in bijlage 1 de exploitatie uitgewerkt en komt met een positief exploitatieresultaat. De kavelprijzen zijn gebaseerd op de prijzen van fase 2a voor vrijstaand en 2¹ kap-woningen.

Kanttekeningen

1.1 de vraag naar bouw kavels is momenteel zeer groot, echter de woningmarkt kan zeer grillig zijn en is tegenwoordig moeilijk voorspelbaar. De ontwikkeling van fase 2b betreft een beperkt gebied van 26 kavels waardoor de kosten ten opzichte van de verwachte uitgifte en opbrengst zeer snel zonder financieel risico zal verlopen. Bij een verkoop van 50% wordt al een positief resultaat geboekt.

Financiën

Het plan wordt opgenomen in het grondbedrijf en is het vervolg op het raadsbesluit om de oorspronkelijke exploitatieopzet Daalkampen II aan te passen. Door deze aanpassing wordt fase 2b alleen belast met kosten die specifiek voor fase 2b worden gemaakt. Dit heeft een zeer gunstig financieel effect op het verwachte resultaat.

Als looptijd is een periode van 5 jaar genomen (voorzichtigheidsbeginsel). Gelet op de huidige markt is het goed mogelijk dat de verkoop sneller gaat. Snellere verkoop betekent in het algemeen een stijging van het verwachte resultaat.

Gelet op bovenstaande uitgangspunten is het verwachte resultaat berekend op € 985.590,-

Bij de berekening van dit resultaat is nog geen rekening gehouden met eventuele fiscale aspecten (vennootschapsbelasting). De hoogte hiervan is afhankelijk van het resultaat van het gehele grondbedrijf.

Communicatie

Na instemming van de raad zal er via de afdeling communicatie een persbericht uitgaan en zullen de opdrachten aan uitvoerende partijen kunnen worden gegeven. Ook zal de wijkvereniging op de hoogte worden gebracht en via hun website de bewoners van de wijk informeren. Tevens zullen wij de direct aanwonenden (belanghebbenden) via een brief persoonlijk op de hoogte brengen en voor nadere informatie beschikbaar zijn.

Uitvoering

Bij instemming met dit voorstel zal de uitvoering met spoed in gang worden gezet. De verwachting is dat voor de zomer het plan bouwrijp is.

De uitgifte van kavels kan al in het voorjaar worden opgestart zodat beide trajecten gelijk oplopen.

Bijlagen

- plangebied
- exploitatie fase 2b
- collegeadvies

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D.C Rensen

mr. J. Seton