

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 29 mei 2024
Petear	: 15 mei 2024
Agendapunt	: 2.5/3.5
Nummer	:
Datum voorstel	: 14 maart 2024
Onderwerp	: Vaststellen grondexploitatie en beschikbaar stellen krediet Balk Boslust-Zuidwest.
Zaaknummer	: Z.785595
Portefeuillehouder	: de heer R.M. van Iddekinge

Voorstel:

1. De gemeentelijke grondexploitatie Balk Boslust-Zuidwest vast te stellen.
2. Een krediet van € 499.226,- voor de realisatie van Balk Boslust-Zuidwest beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie Balk Boslust-Zuidwest.

Inleiding - Ynliding

Het bestemmingsplan Balk-Zuid is in juni 2021 vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid tot bebouwen van gemeentelijke grond in het project Boslust-Zuidwest. Om tot uitvoering over te gaan moet de raad eerst nog de grondexploitatie voor dit project vaststellen en een krediet voor de uitvoering beschikbaar stellen.

Beoogd resultaat - Beëage resultaat

Het realiseren van een woonwijk voor 14 woningen.

Argumenten – Arguminten

1. logisch vervolg op eerdere besluitvorming

Het bestemmingsplan is al onherroepelijk maar om tot uitvoering over te gaan moet eerst nog de grondexploitatie worden vastgesteld. Hiervoor is een exploitatieopzet gemaakt. Het plan voorziet in de bouw van 14 woningen; 6 vrijstaande en 8 half vrijstaande (zie de exploitatieopzet voor een verkavelingsschets). De benodigde grond is in eigendom van de gemeente en heeft geen boekwaarde. Voor de civieltechnische kosten is op basis van het definitief ontwerp een raming op detailniveau gemaakt. Voor wat betreft de inkomsten is gerekend met basisverkooprijzen voor het dorp Balk conform de Notitie grondprijsbeleid 2020-2024. Vlak voor de uitgifte van de kavels zullen de definitieve verkoopprijzen door het college vastgesteld worden met in achtneming van de kaders van de Notitie Grondprijsbeleid. In de exploitatieopzet zijn verder de parameters zoals rente en kostenstijgingen toegepast zoals deze ook in de overige grondexploitaties gebruikt worden. Uit de berekeningen blijkt dat de kosten kunnen worden gedekt door de inkomsten uit grondverkoop. Er resteert een positief saldo. In het kader van het Besluit Begroting en Verantwoording (B.B.V.) is het aan de raad de grondexploitatieopzet vast te stellen. Jaarlijks wordt de exploitatie gehercalculeerd. Verantwoording hiervan vindt plaats via de jaarrekening.

2. Krediet noodzakelijk voor realisatie

Uit de grondexploitatieopzet volgt het krediet dat nodig is voor de realisatie van het plan. In dit krediet ter grootte van € 499.226,- zijn alle nog te maken kosten begrepen. Zoals hierboven aangegeven zullen de kosten kunnen worden gedekt door de inkomsten uit de grondverkoop. Wij stellen voor het benodigde krediet beschikbaar te stellen. Het krediet komt ten laste van de grondexploitatie Balk, Boslust-Zuidwest.

Vanwege de financiële belangen van de gemeente ligt de exploitatieopzet op de gebruikelijke wijze vertrouwelijk ter inzage. In de exploitatieopzet is een verkavelingsschets opgenomen.

Kanttelingen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

Voor de grondexploitatie is voor het bouw- en woonrijp maken een detailraming gemaakt. Hierbij is gebruik gemaakt van 'GWWkosten', een onafhankelijke database op het gebied van grond- weg- en waterbouw. De grondexploitatie zal jaarlijks geherecalculeerd worden. Verantwoording hiervan vindt plaats via de jaarrekening.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)

- Notitie Grondprijbeleid 2020-2024
- Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)



Financiën – Finânsjes

Voor de realisatie van het plan is een krediet benodigd van € 499.226,- Het krediet komt ten laste van de grondexploitatie Balk, Boslust-Zuidwest. De kosten kunnen worden gedekt door de grondopbrengsten.

Duurzaamheid – Duorsumens

Uitgangspunt bij de inrichting en de bouw van de wijk is de “integrale duurzaamheid”. Dit is een breed begrip dat in grote lijnen inhoudt dat er gebouwd wordt voor nu en in de toekomst, waarbij de woon- en leefkwaliteit behouden blijft.

Uitgangspunt is dat de woningen worden voorzien van laagtemperatuurverwarming. Via toepassing van het actief of passief gebruik van zonne-energie en/of de toepassing van warmtepompen met warmte- en koudeopslag in de bodem of luchtwarmtepompen.

Hoewel het niet verplicht gesteld kan worden, worden de kopers wel geattendeerd op het natuurinclusief ontwerpen van nieuwe woningen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen.

Hiervoor is ook inspiratie op te doen met de '[40 punten checklist](#)' van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging.

Participatie – Partisipaasje

Tijdens de bestemmingsplan procedure hebben omwonenden en belanghebbenden kans gehad om op het plan te reageren. Omdat er veel tijd zit tussen het vaststellen van het bestemmingsplan en de realisatie van de woonwijk zijn de omwonenden middels een brief op te hoogte gesteld van de huidige plannen.

Communicatie – Kommunkaasje

Wanneer de raad besluit de grondexploitatie vast te stellen, zal het verkoopproces gestart worden. Hierover zal worden gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Zodra het bestek is aanbesteed kan gestart worden met het bouwrijp maken en de verkoop van de kavels.

Bijlagen - Taheakke

- 1.240314-CA-Anoniem- Collegevoorstel grondexploitatie en krediet Balk Boslust-Zuidwest-Z.785595
- 2.240314-RB-Raadsbesluit grondexploitatie en krediet Balk Boslust-Zuidwest-Z.785595
- 3.240314-BIJLAGE-grondexploitatieopzet Balk Boslust-Zuidwest-Z.785595 (VERTROUWELIJK)

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Fred Veenstra