

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1313050
Datum vergadering: 24 juni 2025
Datum voorstel: 20 mei 2025
Nummer: A
Onderwerp: Actualisatie grondexploitaties Bögelscamp en Denekamp Oost 2e fase

Voorgesteld raadsbesluit

1. De geactualiseerde grondexploitatie Bögelscamp vast te stellen;
2. De geactualiseerde grondexploitatie Denekamp Oost 2e fase vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Als gevolg van planinhoudelijke wijzigingen in het plan Bögelscamp en nieuwe kostenramingen bouw- en woonrijp maken in het plan Denekamp Oost 2e fase heeft dit financiële gevolgen voor de grondexploitaties. De te verwachten financiële eindresultaten van de geactualiseerde grondexploitaties Bögelscamp en Denekamp Oost 2e fase zijn aanzienlijk verbeterd.

Aanleiding voor het voorstel

Planinhoudelijke wijzigingen en geactualiseerde kostenramingen hebben tot gevolg dat de te verwachten eindresultaten van de grondexploitaties aanzienlijk zijn gewijzigd.

Beoogd resultaat van het voorstel

Om aan de gestelde wettelijke eisen van het BBV te kunnen blijven voldoen, is het noodzakelijk om de geactualiseerde grondexploitaties Bögelscamp en Denekamp Oost 2e fase door de raad te laten vaststellen. Vanwege de relatief grote wijziging van de te verwachten exploitatieresultaten Bögelscamp en Denekamp Oost 2e fase moet de raad, die bevoegd is om grondexploitaties vast te stellen, hierover een separaat besluit nemen.

Argumentatie

Als gevolg van planinhoudelijke wijzigingen en de actualisatie van de grondexploitaties ikv de jaarrekening 2024 zijn de voorlopig te verwachten eindresultaten aanzienlijk gewijzigd.

Bögelscamp

In 2023 is een voorlopig plan doorgerekend obv 40 woningen waarvan 20 stuks in de sociale sector. In overleg met de buurt is het plan geoptimaliseerd tot 61 woningen in een groene omgeving. Daardoor is meer uitgeefbaar toegevoegd en zijn de opbrengsten fors gestegen.

Denekamp Oost 2e fase

De raming bouw- en woonrijp maken uit 2023 was gebaseerd op een globale vergelijking aan de hand van een ruwe schets. Inmiddels is er een stedenbouwkundig ontwerp waarin de verkaveling en de ontsluiting zijn geoptimaliseerd. Voor het plandeel 2B is in 2024 nog geen grondprijs uit de grondprijsbrief toegepast, omdat de grondprijsbrief (nog) niet in gestapelde woningbouw voorziet. Omdat de verkaveling (gestapelde woningbouw) afwijkt van de traditionele verkaveling en een hoger afzetrisico aan vastzit, is hier voorlopig voorzichtigheidshalve een vaste kavelprijs (obv de kostprijsbenadering) aan toegerekend.

Participatie samenleving

Niet van toepassing

Externe communicatie

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Bögelscamp

Het vorige plan omvatte 40 woningen waarvan 20 kavels in de sociale sector. Het huidige plan is nu geoptimaliseerd, met meer uitgeefbaar (+2.500 m²) en een programma van 61 woningen bestaande uit 9 sociale huurwoningen, 36 vrije sector kavels en 16 beneden/bovenwoningen (sociale huur) Daardoor zijn de opbrengsten toegenomen van € 2,0 miljoen naar € 3,3 miljoen.

Als gevolg van deze aanpassingen is de hoeveelheid infrastructuur ook toegenomen. Daardoor valt de kostenraming bouw- en woonrijp maken € 0,5 miljoen hoger uit.

Het te verwachten positieve exploitatieresultaat stijgt, mede door een gunstiger renteverloop, van € 0,5 miljoen naar € 1,5 miljoen.

Denekamp Oost 2e fase

In de vorige grondexploitatie waren de kosten van bouw- en woonrijp maken op basis van een vergelijking opgenomen. Het huidige plan is nu doorgerekend op basis van een kostenraming bouwrijp maken en een kostenraming woonrijp maken. Dit heeft tot gevolg dat deze kosten € 1,7 miljoen lager uitvallen.

Voor het plandeel fase 2B is geen traditionele verkaveling toegepast. De hele kavel wordt op basis van een tender in de markt uitgezet. Omdat de grondprijsbrief niet in gestapelde woningbouw voorziet, is hier veiligheidshalve voorlopig een lagere kavelopbrengst (tov jaarrekening 2023) aan toegerekend. Daardoor vallen de te verwachten opbrengsten € 0,7 miljoen lager uit.

Het te verwachten positieve eindresultaat valt, mede door een gunstiger renteverloop, € 1,3 miljoen hoger uit naar € 1,4 miljoen.

Financiële resultaten

Het grondbedrijf beoogt geen winst na te streven.

De langjarige doelstelling blijft een financieel neutraal grondbedrijf.

Hierin zijn zowel winstgevende als verlieslatende grondexploitaties aanwezig.

Uitvoering

De grondexploitaties zullen jaarlijks via de P&C cyclus worden geactualiseerd.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 24 juni 2025
Nummer: B
Onderwerp: Actualisatie grondexploitaties Bögelscamp en Denekamp Oost 2e fase

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 mei 2025, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 3 juni 2025;

gelet op het Besluit Begroting en Verantwoording

besluit:

1. De geactualiseerde grondexploitatie Bögelscamp vast te stellen;
2. De geactualiseerde grondexploitatie Denekamp Oost 2e fase vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 juni 2025

De raadsgriffier,

De voorzitter,