

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2023 / 2023-147393
Raadsvergadering d.d. : 26 september 2023
Portefeuillehouder : G. Wiersma
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : 501 Wonen
Naam opsteller : D. Keegstra (E-mail: d.keegstra@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp : Gebiedsontwikkeling Botkeskoalle Damwâld naar wonen

Begrotingswijziging : Ja

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld het volgende besluit(en) te nemen:

1. De boekwaarde van € 227.879,- (stand 31 december 2022) volledig af te boeken met dekking uit de algemene reserve.

Inleiding

Herinvulling van de locatie van de voormalige Botkeskoalle in Damwâld met woningbouw is voor ons college en uw gemeenteraad een gezamenlijke prioritaire opgave. Na een periode van verkenning is deze gebiedsontwikkeling de afgelopen tijd in een versnelling gekomen. Hierbij is woningcorporatie Thús Wonen concreet in beeld voor afname van de hele inbreidingslocatie voor nieuwbouw van sociale huurwoningen.

De woningcorporatie heeft veel vraag naar sociale huurwoningen in Damwâld, zodat er dringend behoefte is aan uitbreiding. Hoewel deze partij concreet in beeld is voor afname geldt een formeel juridisch voorbehoud vanwege een te doorlopen verkoopprocedure. De komende tijd zal verder eerst een bestemmingsplanprocedure moeten worden plaatsvinden.

De nog op de locatie aanwezige boekwaarde van de oude school van € 227.879,- vormt echter nog een obstakel voor de ontwikkeling van deze locatie, zodat het van belang is uw raad nu een voorstel te doen toekomen om te gaan afboeken. De boekwaarde van de oude Botkeskoalle is destijds niet meteen afgeboekt bij realisatie van de nieuwe schoolcampus in Damwâld. Het afboeken is onvermijdelijk om aan de voorkant een exploitatietekort te voorkomen, omdat voor ontwikkeling van deze locatie de komende tijd onder meer ook de sloop van de gebouwen zal moeten worden bekostigd.

Beoogd effect

Een duurzame en kwalitatieve invulling van deze inbreidingslocatie in Damwâld voor de doelgroep huurders van sociale huurwoningen is het beoogd effect.

Argumenten

1.1 Onvermijdelijk afboeken

Een voorbereidend proces richting openbare verkoop van deze locatie aan de Ds. Germswei 3 te Dâmwâld voor sociale woningbouw is haalbaar door af te boeken op de huidige nog behoorlijke boekwaarde. Daarmee wordt de "Schuld" op voorhand opgeheven, zie verder onder 3.1 (bij Financiën).

Kanttelingen en risico's

2.1 Afboeken is in alle gevallen noodzakelijk

Een nog aanwezige boekwaarde gecombineerd met de sloopopgave bij een beperkte uitgeefbare oppervlakte van de inbreidingslocatie maakt dat hier in alle gevallen een onhaalbare woningbouwexploitatie ontstaat, zodat het afboeken van boekwaarde hier in alle gevallen noodzakelijk zal zijn. Als de boekwaarde en voor de gemeente nu al grotendeels bekende te maken kosten (waaronder deze sloopkosten) bij elkaar worden opgeteld en deelt door het voor bouwkavels uitgeefbare oppervlak (infrastructuuroppervlak niet meegerekend) dan ontstaan er prijzen boven de 160 euro per m2 (exclusief kosten koper en fiscale kosten). Dat geeft goed weer hoe hoog de boekwaarde is gerelateerd aan de oppervlakte. Ook bij uitgifte van kavels voor andere doelgroepen was er hierdoor zonder meer sprake geweest van een voorzienbaar tekort.

Financiën

3.1 Afboeken op de boekwaarde

Om op deze locatie een gebiedsontwikkeling naar wonen met een schone lei te beginnen in plaats van met een negatieve grondexploitatie stellen wij uw raad voor om aan de voorkant 'de schuld' op deze locatie volledig weg te nemen, zodat een grondexploitatie voor een gebiedsontwikkeling naar wonen niet met een tekort begint. De keuze voor het afboeken van de boekwaarde had destijds al bij de realisatie van de schoolcampus kunnen worden gemaakt. Dat is toen niet gebeurd. Dit afboeken van € 227.879,- is mogelijk met een dekking uit de algemene reserve.

Vervolg en planning

Op korte termijn wil ons college starten met een bestemmingsplanprocedure op basis van een ontwerp-inrichtingsplan. Later dit jaar zal daarbij ook een nader uitgewerkte grondexploitatie via ons college aan uw raad voorgelegd kunnen worden.

Communicatie + Participatie

In september zullen we omwonenden informeren over het ontwerp inrichtingsplan voorafgaand aan de start van de bestemmingsplanprocedure. Tegen die tijd zullen we ook uw gemeenteraad een informatiebrief doen toekomen.

Bijlagen

Niet van toepassing.

Damwâld, 25 juli 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de locosecretaris, N.F. Horjus

de burgemeester, N.L. Agricola

Raadsbesluit

2023 / 2023-147393



De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 juli 2023;

Besluit:

De boekwaarde van € 227.879,- (stand 31 december 2022) volledig af te boeken met dekking uit de algemene reserve.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 26 september 2023

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

M. Jonker

N.L. Agricola