

Zaaknummer : 1449768
Raadsvergadering : 23 juni 2026

Onderwerp : Realisatie van drie locaties in de gemeente Berkelland voor de bouw van 95 woningen en aankoop 15 modulaire woningen

Collegevergadering : 21 april 2026
Portefeuillehouder : Wethouder A.K. van Gijssel
Steller : Marcel Diepenmaat tel. : 0545-250250
Team Projecten

Te nemen besluit

1. De afzonderlijke grondexploitatiebegrotingen vast te stellen voor drie locaties met in totaal 95 modulaire woningen, te weten Haarloseweg in Borculo (20 woningen), Wheemerstraat in Neede (13 woningen) en Leusinkbrink-Noord in Ruurlo (62 woningen)
2. 15/95^e deel van het tekort (€ 241.056,95) te dekken uit de bestemmingsreserve *Bestuurlijke claims, onderdeel Opvang Oekraïners* en het tekort voor 80/95^e deel (€1.285.637,05) te dekken uit de algemene reserve.
3. In te stemmen met de financiering van de aankoop van 15 modulaire woningen (met een koopsom van in totaal € 2.625.000) om als gemeentelijke opvanglocatie te dienen voor ontheemde Oekraïners.
4. De met punt 3 samenhangende jaarlast (afschrijving en rente) ten laste te brengen van de bestemmingsreserve *Bestuurlijke claims, onderdeel Opvang Oekraïners*.
5. Bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Er is sprake van een grote druk op de woningmarkt, waardoor gemeenten en corporaties door het Rijk worden aangespoord om versneld woningen te bouwen. De gemeente heeft verder te maken met een groeiende taakstelling in de huisvesting van statushouders en ontheemde Oekraïners. Vanwege de urgente vraag is ervoor gekozen daarin te voorzien door (naar verwachting) snel te realiseren woningen. Uw gemeenteraad heeft op 30 mei 2023 ingestemd met locatiecriteria daarvoor. Aansluitend is een locatie-onderzoek uitgevoerd dat uiteindelijk heeft geleid tot een drietal mogelijke locaties. De gemeenteraad heeft er op 13 februari 2024 mee ingestemd dat het college verder gaat met de ontwikkelingen op de beoogde locaties, ondanks een afwijking van de criteria die de gemeenteraad op 30 mei 2023 heeft vastgesteld. Vervolgens hebben woningcorporatie ProWonen en de gemeente op 27 februari 2024 een intentieovereenkomst gesloten om de planologische, ruimtelijke, functionele en financiële haalbaarheid te onderzoeken van de realisatie van 95 modulaire woningen op de bij de Gemeente in eigendom zijnde locaties Haarloseweg in Borculo (20 woningen), Wheemerstraat in Neede (13 woningen) en Leusinkbrink-Noord in Ruurlo (62 woningen). Uit de resultaten van de onderzoeken is gebleken dat realisatie van in totaal 95 modulaire woningen op de desbetreffende locaties haalbaar is. Daarover is de gemeenteraad onder meer bij brief van 14 februari 2024 geïnformeerd. 15 van de 95 woningen zullen door de gemeente worden aangekocht om te dienen als gemeentelijke opvanglocatie voor ontheemde Oekraïners.

ProWonen en de gemeente hebben vervolgens in samenspraak met belanghebbenden voor elk van de Ontwikkellocaties een inrichtingsplan en een bouwplan ontwikkeld, zoals weergegeven op de tekeningen die onderdeel uitmaken van de bijlagen bij dit raadsvoorstel. Parallel daaraan is met ProWonen onderhandeld over de koop/-realiseringsovereenkomst (KRO), met daarin de voorwaarden om daadwerkelijk tot realisatie te komen. Op 16 september 2025 heeft het college ingestemd met de inhoud van de KRO en daarmee het voornemen kenbaar gemaakt om de overeenkomst te sluiten. In de KRO is onder meer bepaald dat ProWonen de aanvragen zal indienen voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die de realisatie van de modulaire woningen op de

In te vullen door Griffie:

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

locaties in Borculo, Neede en Ruurlo mogelijk moeten maken. Hoewel het college bevoegd is tot het sluiten van dergelijke overeenkomsten, kan de overeenkomst pas worden aangegaan, nadat de gemeenteraad de voor de realisatie benodigde grondexploitatiebegrotingen heeft vastgesteld. Voorafgaand aan het sluiten van de koop-/realiseringsovereenkomst zal bovendien een zogenoemde Didam-advertentie geplaatst worden.

Argumentatie

1.1 Gemeenteraad heeft het budgetrecht bij het vaststellen van de begroting

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de gemeenteraad. Deze bevoegdheid vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (artikel 189 Gemeentewet). De grondexploitatiebegrotingen worden vastgesteld op basis van de ontwerp-omgevingsvergunningen voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die de realisatie van de modulaire woningen op de locaties in Borculo, Neede en Ruurlo mogelijk maken. Deze ontwerp-omgevingsvergunningen hebben ter inzage gelegen van 8 januari tot en met 18 februari 2026. De gedurende die periode ingebrachte zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de vergunningen.

1.2 Het vaststellen en actualiseren van een bouwgrondexploitatiebegroting is verplicht

In december 2023 is de *Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)* van de Commissie BBV verschenen. In deze notitie is de volgende stellige uitspraak opgenomen: "Een bouwgrond in exploitatie (BIE) moet worden geopend vanaf het moment van het vaststellen van het raadsbesluit met daarin de vaststelling van het grondexploitatiecomplex inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment is de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans."

Jaarlijks wordt de begroting herzien via het vaststellen van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG). Via de paragraaf Grondbeleid, onderdeel van de jaarstukken, leggen we verantwoording af over de resultaten van de verschillende grondexploitaties over het betreffende boekjaar.

2.1 De tekorten uit de grondexploitatie worden gedekt uit de reserves

Uit de grondexploitatiebegrotingen volgt een verwacht negatief resultaat (op NCW) van respectievelijk € 341.366 voor de locatie in Borculo, € 38.712 voor de locatie in Neede en € 1.146.615 voor de locatie in Ruurlo. Daarmee leidt de ontwikkeling van de drie locaties voor 95 woningen tot een tekort van in totaal € 1.526.694. Het tekort per woning is € 16.070,46. Het toe te rekenen tekort aan de 15 woningen voor ontheemde Oekraïners bedraagt daarmee € 241.065,95. Dit deel van het tekort wordt ten laste gebracht van de bestemmingsreserve *Bestuurlijke claims, onderdeel Opvang Oekraïners*, die ultimo 2025 € 3.306.000 bedraagt. Daarmee resteert een tekort op de grondexploitaties van € 1.526.694 minus € 241.065,95 = € 1.285.637. Dit tekort wordt niet ten laste gebracht van de reserve Grondbedrijf, maar van de algemene reserve, omdat de reserve Grondbedrijf inmiddels ontoereikend is, vanwege bij de nog vast te stellen jaarrekening voorgestelde onttrekkingen aan de reserve Grondbedrijf ten gunste van de algemene reserve.

Het tekort ontstaat met name door het relatief lage uitgiftepercentage, de relatief hoge kosten voor inrichting van de openbare ruimte en de gehanteerde gronduitgifteprijsen voor sociale woningbouw.

3.1 Voor de aankoop van 15 woningen voor ontheemde Oekraïners is geld nodig

Om invulling te geven aan de opgave tot het bieden van onderdak aan ontheemde Oekraïners, zal de gemeente 15 van de 95 modulaire woningen zelf kopen en laten plaatsen door het bouwbedrijf dat ook de 80 overige woningen voor ProWonen produceert en plaatst. De 15 woningen kosten per stuk circa € 175.000, inclusief bijkomende kosten en BTW. Daarmee komt de totale koopsom op 15 x 175.000, zijnde € 2.625.000. Uitgaande van een afschrijvingstermijn

van 15 jaar, een restwaarde van € 50.000 en een rentevoet van 1 % bedragen de jaarlijkse kapitaallasten circa € 142.000. De kapitaallasten (afschrijving en rente, rekening houdend met restwaarde) komen jaarlijks ten laste van de lopende begroting en worden gedekt door deze te onttrekken uit de opgebouwde bestemmingsreserve vanuit de Oekraïnegelden. Zoals hiervoor aangegeven bedraagt de gevormde reserve ultimo 2025 € 3.306.000. Na aanwending van een deel van deze reserve voor het dekken van het toerekenbare tekort op de grondexploitaties (€ 241.065,95), resteert een bedrag van ruim drie miljoen euro. Dit is ruim voldoende om over de gehele looptijd van 15 jaar de kapitaallasten te dekken.

4.1 Realisatie wordt mogelijk gemaakt door het beschikbaar stellen van financiering

Door het vaststellen van de exploitatiebegrotingen wordt het realiseren van de drie locaties voor 95 modulaire woningen mogelijk gemaakt. Door in te stemmen met de financiering voor de aankoop van 15 modulaire woningen kunnen deze worden gerealiseerd om te dienen als gemeentelijke opvanglocatie voor ontheemde Oekraïners.

Kanttekeningen en risico's

ProWonen neemt de gronden af, zodra er sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning voor de desbetreffende locatie. De bruikbaarheid van de vergunning hangt samen met de juridische procedures die tegen het verlenen van de omgevingsvergunningen kunnen worden aangespannen. Hierdoor staat het moment van verkoop van de gronden nog niet vast. Met ProWonen is een indexering van de grondprijs overeengekomen.

In de grondexploitatiebegrotingen is rekening gehouden met een subsidiebijdragen. De subsidie uit hoofde van de Stimuleringsregeling Flex- en transformatiewoningen (SFT) is nog niet verleend. Als deze subsidie niet wordt toegekend zullen we een beroep doen op de beschikbare gelden vanuit de regeling voor de Realisatiestimulans. De bedragen uit deze regeling zijn in dezelfde orde van grootte als de subsidie uit hoofde van de SFT.

Financiën

Grondexploitatiebegroting

In de bijlage bij dit raadsvoorstel zijn de grondexploitatiebegrotingen opgenomen. Op basis van de gemaakte voorbereidingskosten tot op heden, de verwachte civiele uitgaven en de gronduitgifteprijsen wordt een negatief resultaat (op NCW) van respectievelijk € 341.366 voor de locatie in Borculo, € 38.712 voor de locatie in Neede en € 1.146.615 voor de locatie in Ruurlo verwacht. Deze tekorten worden voor 15/95^e deel ten laste gebracht van de bestemmingsreserve *Bestuurlijke claims, onderdeel Opvang Oekraïners* en voor 80/95^e deel ten laste van de algemene reserve. Op basis van de vast te stellen begrotingen kan het benodigde krediet per locatie beschikbaar worden gesteld.

Inbreng gronden

Administratief gezien is geen extra krediet nodig voor de inbreng van de gronden. De grondeigendom van de gemeente maakt onderdeel uit van de balanspost Materiële vaste activa, onderdeel strategische gronden. De boekwaarde van de betreffende gronden wordt overgeheveld naar de balanspost Voorraden, onderdeel Bouwgronden in exploitatie.

Gronduitgifteprijsen

De in de begroting opgenomen gronduitgifteprijsen zijn gebaseerd op de in de KRO met ProWonen afgesproken kavelprijzen voor sociale woningbouw. De vermelde prijzen zijn exclusief verschuldigde omzetbelasting. De kosten van overdracht komen voor rekening van de koper, zijnde ProWonen.

In de KRO zijn afspraken gemaakt over de te verhalen kosten. De gemeente verhaalt haar kosten hoofdzakelijk via de verkoop van kavels. Aanvullend zijn afspraken gemaakt over een bijdrage aan de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van parkeerplaatsen. Verder is afgesproken dat subsidie wordt aangevraagd vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen.

Raadsvergadering : 23 juni 2026

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 maart 2026

b e s l u i t:

Te nemen besluit

1. De afzonderlijke grondexploitatiebegrotingen vast te stellen voor drie locaties met in totaal 95 modulaire woningen, te weten Haarloseweg in Borculo (20 woningen), Wheemerstraat in Neede (13 woningen) en Leusinkbrink-Noord in Ruurlo (62 woningen)
2. 15/95^e deel van het tekort (€ 241.056,95) te dekken uit de bestemmingsreserve *Bestuurlijke claims, onderdeel Opvang Oekraïners* en het tekort voor 80/95^e deel (€1.285.637,05) te dekken uit de algemene reserve.
3. In te stemmen met de financiering van de aankoop van 15 modulaire woningen (met een koopsom van in totaal € 2.625.000) om als gemeentelijke opvanglocatie te dienen voor ontheemde Oekraïners.
4. De met punt 2 samenhangende jaarlast (afschrijving en rente) ten laste te brengen van de bestemmingsreserve *Bestuurlijke claims, onderdeel Opvang Oekraïners*.
5. Bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 23 juni 2026

de griffier,

de voorzitter,

drs. J.A. Satijn

drs. J.H.A. van Oostrum