

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 43056-2025

Medewerker	:	Robbert Heuven
Team	:	BOR & PM
Datum	:	16 oktober 2025
Portefeuillehouder	:	Wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Administratieve afsluiting grondexploitatie Wengelerhoek woningbouw
AFSTEMMING MET ☒ team Bedrijfsvoering ☒ financieel ☒ juridisch ☒ team Communicatie en Ondersteuning ☒ anders, nl. planeconoom, grondzaken ☒ Ambtelijk opdrachtgever
☐ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Voorstel tot afsluiting woningbouwproject Wengelerhoek

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. De raad voor te stellen om in te stemmen met het voornemen tot het afsluiten van de grondexploitatie Wengelerhoek woningbouw op peildatum 31-12-2025 en financieel en administratief te verwerken in de financiële administratie.

SAMENVATTING

De woningbehoefte in Olst-Wijhe is aanzienlijk. In het kader van het programma Focus op Wonen heeft de gemeenteraad besloten tot de realisatie van 1.000 tot 1.200 woningen vóór 2032. Eén van de aangewezen nieuwbouwlocaties is Wengelerhoek, aan de zuidzijde van Wijhe, fase 1.

De raad wordt voorgesteld om de gemeentelijke grondexploitatie (GREX), gebaseerd op het raadsbesluit van november 2022 waarin wordt uitgegaan van actief grondbeleid, formeel af te sluiten per 31 december 2025 en financieel en administratief te verwerken in de financiële administratie, zodat kan worden overgegaan van actief naar faciliterend grondbeleid in het plangebied Wengelerhoek.

AANLEIDING

In het kader van het programma Focus op Wonen heeft de gemeenteraad besloten tot de realisatie van 1.000 tot 1.200 woningen vóór 2032. Eén van de locaties die bijdraagt aan het behalen van deze ambitie is Wengelerhoek, gelegen aan de zuidrand van Wijhe. Om de regie op de ontwikkeling van dit gebied te versterken, heeft de raad op 24 februari 2020 besloten tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de betreffende gronden.

Flexwoningen

In navolging van de structuurvisie Olst-Wijhe (2017) is in november 2022 een aanvulling op de structuurvisie vastgesteld, specifiek gericht op Wengelerhoek. In december 2022 is een grondexploitatie vastgesteld voor fase 1 van het project, met het oog op het voeren van actief grondbeleid door de gemeente. Onderdeel van de grondexploitatie Wengelerhoek fase 1 was de realisatie van de 50 tijdelijk vergunde flexwoningen binnen het projectgebied. Deze woningen zijn in 2023 met voorrang gebouwd vanwege de grote druk op de woningmarkt en de behoefte om snel woningen te bouwen voor mensen die een woning hard nodig hebben, zoals lokale jongeren, Oekraïners en spoedzoekers.

Keuze voor faciliterend grondbeleid

Vanaf het moment van het vaststellen van de grondexploitatie zijn gesprekken gevoerd met grondeigenaren in het gebied. Uit deze gesprekken bleek dat ontwikkelaar RoTij Grondvast B.V., op basis van historische afspraken met één van de grondeigenaren, via een recht van eerste (terug)koop in de leveringsakte, aanspraak kon maken op het grootste perceel binnen het projectgebied. Dit vormde een belemmering voor de verwerving van de gronden door de gemeente. Hiernaast bestaan er haalbaarheidsrisico's op het gebied van stikstof, financiële- en ambtelijke capaciteitsrisico's en het mogelijke verlies van het voorkeursrecht op een aantal percelen binnen het plangebied.

Om vertraging in de woningbouw in Wengelerhoek fase 1 te voorkomen, heeft het college voor een alternatieve ontwikkelstrategie gekozen en op 18 maart 2025 een intentiebrief met de RoTij Grondvast B.V. gesloten. In deze intentiebrief zijn afspraken met RoTij Grondvast B.V. vastgelegd over het toetsen van de haalbaarheid van het initiatief en het maken van vervolgafspraken met betrekking tot de ontwikkeling van het gebied. Daarnaast is besloten om deze afspraken nader uit te werken in een anterieure overeenkomst. Met het sluiten van een anterieure overeenkomst waarin Roosdom Tijhuis de mogelijkheid krijgt om Wengelerhoek fase 1b onder voorwaarden in ontwikkeling te brengen, vervalt voor de gemeente de noodzaak voor het voeren van een actieve ontwikkelstrategie voor dit gebied. De op 12 december 2022 geopende grondexploitatie gericht op een actieve ontwikkelstrategie kan met de verandering van een actieve naar een faciliterende ontwikkelstrategie per 31 december 2025 formeel worden afgesloten.

Afsluiting grondexploitatie

Om het actieve grondbeleid te beëindigen dient de GREX te worden afgesloten. De raad is bevoegd grondexploitaties te openen, vast te stellen en af te sluiten. Als een lopende grondexploitatie tussentijds wordt beëindigd, wordt een voorstel tot afsluiten van de grondexploitatie door burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

In de bijlage 'Administratieve afsluitingen grondexploitatieproject woningbouwproject Wengelerhoek' wordt inhoudelijk en financieel verantwoording afgelegd voor de afsluiting van betreffende project. In het afsluitingsboekje is de financiële stand van zaken tot en met december 2025 vastgelegd, door het zetten van een virtuele streep.

BEOOGD RESULTAAT

Afsluiting van de gemeentelijke grondexploitatie Wengelerhoek woningbouw.

KADER

- Nota Grondbeleid
- Besluit begroting en verantwoording (BBV) provincies en gemeenten

ARGUMENTEN

De verwerving door de gemeente van de percelen grond werd belemmerd doordat RoTij Grondvast B.V. op basis van historische afspraken aanspraak kon maken op percelen in het projectgebied. RoTij Grondvast B.V. had geen eigendommen binnen het plangebied echter wel positie vanwege een eerste recht van koop en een hypotheekrecht op diverse percelen. Het eerste recht van koop van RoTij Grondvast B.V. gaat niet voor op het sinds 2020 door de gemeenteraad gevestigde voorkeursrecht maar weerhoudt de eigenaar van de percelen wel om aan de gemeente Olst-Wijhe te verkopen.

Tevens bestaan er haalbaarheidsrisico's op het gebied van stikstof, financiële- en ambtelijke capaciteitsrisico's en het mogelijke verlies van het voorkeursrecht op een aantal percelen binnen het plangebied. Om verdere vertraging in Wengelerhoek fase 1 te voorkomen is een intentieovereenkomst gesloten, waarin onder voorwaarden ruimte wordt geboden voor ontwikkeling voor eigen rekening en eigen risico door RoTij Grondvast B.V. Op basis van het collegebesluit van 27 februari 2025 zijn met RoTij Grondvast B.V. gesprekken gevoerd die uiteindelijk hebben geleid tot de anterieure overeenkomst die RoTij Grondvast B.V. in de gelegenheid stelt om Wengelerhoek fase 1 onder voorwaarden te ontwikkelen. De raad wordt daarom voorgesteld de gemeentelijke grondexploitatie per 31 december 2025 formeel af te sluiten.

De huidige instabiliteit in de nationale en mondiale politiek en economie maakt het actief grondbeleid risicovoller. Projecten die in deze context worden gestart, lopen het risico geconfronteerd te worden met economische tegenwind die de voortgang kan belemmeren.

Door de GREX formeel af te sluiten, kan de gemeente de gemaakte kosten voor voorbereiding en planvorming, formeel en transparant administreren en verantwoorden en wordt de overgang van actief naar faciliterend grondbeleid geformaliseerd zoals voorgeschreven in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

De raad is bevoegd grondexploitaties te openen, vast te stellen en af te sluiten. Als een lopende grondexploitatie tussentijds wordt beëindigd, wordt een voorstel tot afsluiten van de grondexploitatie door burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

FINANCIËN

Overeenkomstig de Nota Grondbeleid worden de berekeningen van de grondexploitatieprojecten jaarlijks geactualiseerd. De laatste door de raad vastgestelde herziening dateert van 31-12-2024. Een gedetailleerde uitwerking wordt weergegeven in de bijlage "Administratieve afsluiting grondexploitatieproject Wengelerhoek - woningbouw".

De lopende grondexploitatie wordt per 31-12-2025 afgesloten met een tekort van € 1.254.669. Hiervan is € 986.616 miljoen reeds gedekt vanuit de in het kader van de jaarrekening 2024 getroffen verliesvoorziening (inclusief rentebijbeschrijving op deze voorziening). Het restant van € 268.052 komt ten laste van de algemene reserve grondexploitaties. Bij de jaarrekening wordt het benodigd weerstandsvermogen in de Algemene reserve grondexploitaties opnieuw berekend.

COMMUNICATIE en PARTICIPATIE

De communicatie rondom de besluitvorming voor het plangebied Wengelerhoek fase 1 zal door de gemeente worden opgepakt. De afsluiting van de gemeentelijke grondexploitatie wordt hierin meegenomen

PLANNING EN UITVOERING

De raad voor te stellen om in te stemmen met het voornemen tot het afsluiten van de grondexploitatie Wengelerhoek woningbouw op peildatum 31-12-2025 en financieel en administratief te verwerken in de financiële administratie