

Informerende nota aan de gemeenteraad

Onderwerp: Oldebroek Oost, voorlopig financieel resultaat	
Vergadering d.d.: 15 september 2026	
Portefeuillehouder: Martijn Kerkmans	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 272246

Onderwerp

Voorlopig financieel resultaat Oldebroek Oost

N.B. Op de bijlage Oldebroek Oost financiële optimalisatie (geheim) rust een verplichting tot geheimhouding, opgelegd door het college (artikel 87 Gemeentewet), met het oog op de economische en financiële belangen van de gemeente. Genoemde informatie wordt aan de raadsleden en raadscommissieleden Ruimtegebruik & Leefomgeving verstrekt op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet.

Aanleiding en achtergrond

De gemeente heeft in april 2023 voorkeursrecht gevestigd op de gronden ten oosten van de kern Oldebroek (rondom het Hullenbos) ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Oldebroek Oost. Ons college heeft op 24 maart 2026 het Omgevingsprogramma van Oldebroek Oost gewijzigd vastgesteld. Door dit besluit blijft het voorkeursrecht op de locatie Oldebroek Oost van rechtswege nog drie jaar geldig.

Met het Omgevingsprogramma als basis is de ontwikkeling opnieuw doorgerekend en blijkt er sprake te zijn van een negatief eindresultaat in de voorlopige raming.

We willen graag het voorbereidingsproces voor woningbouw in Oldebroek Oost, rekening houdend met het hierboven genoemde financiële resultaat, voortzetten. Met als eerste stap het oplossen van de belemmerende afstandsnorm door de aan het plangebied grenzende geitenhouderij en realisatie van woningen in de eerste fase (raadsvoorstel Aanvragen omgevingsvergunningen Oldebroek Oost fase 1A i.r.t. geitenhouderij). Hiermee worden vervolgstappen gezet om woningbouw in Oldebroek Oost mogelijk te maken.

Boodschappen

Het Omgevingsprogramma voor Oldebroek Oost is gewijzigd vastgesteld en laat de ruimtelijke uitvoerbaarheid zien
Het gewijzigd vastgestelde Omgevingsprogramma van Oldebroek Oost bevat onder andere stedenbouwkundige randvoorwaarden, een ruimtelijke schetsverkaveling en een randvoorwaardenkaart, welke de ruimtelijke uitvoerbaarheid laten zien. Het Omgevingsprogramma Oldebroek Oost wordt als basis gebruikt voor de wijziging van het Omgevingsplan.

Het uitgangspunt is een budget neutrale grondexploitatie, maar dit is een uitdaging door forse infrastructurele aanpassingen.

In september 2025 heeft een raadsgesprek plaats gevonden waarbij de raad is geïnformeerd over het plan en proces voor Oldebroek Oost. Tijdens dit raadsgesprek is gesproken over de financiële sturing, waarbij is aangegeven dat een budget neutrale grondexploitatie een uitdaging is. Met de vaststelling van het Omgevingsprogramma is de planvorming verder uitgewerkt en is er meer duidelijk over het te verwachten financiële resultaat.

Een deel van de kosten voor de ontwikkeling Oldebroek Oost zijn inmiddels gemaakt

Sinds de vestiging van het voorkeursrecht op de gronden voor Oldebroek Oost zijn er al verschillende kosten gemaakt, onder andere voor het opstellen en vaststellen van het omgevingsprogramma, uitvoeren van verschillende onderzoeken en de aankoop van grond en panden in fase 2 van Oldebroek Oost. De boekwaarde was op 1 januari 2026 € 2.251.432.

De aangekochte gronden inclusief opstallen vertegenwoordigen € 1,7 miljoen van de boekwaarde. De economische waarde kan hoger of lager liggen. Dit is afhankelijk in welke fase gronden worden verkocht.

Bij doorgang van het proces zal de boekwaarde verder oplopen, onder andere door de ambtelijke voorbereidingen en verdere onderzoekskosten met als doel het opstellen van een Omgevingsplan. Daarnaast worden kosten gemaakt ten behoeve van de oplossing voor de belemmerende afstandsnorm door de geitenhouderij die grenst aan het plangebied. Met de realisatie van de woningen moeten er inkomsten binnen komen. Ook zal een deel van de kosten worden verhaald op de zelfrealisatoren binnen het plangebied. Een groot deel van de kosten gaat hier voor de baat uit.

Er is een globale grondexploitatie opgesteld voor fase 2 waar wij als gemeente zelf gronden hebben en mogelijk gaan verwerven (fase 1 en 3 worden ontwikkeld door zelfrealisatoren).

Deze globale grondexploitatie valt vooralsnog negatief uit. Uitgangspunten in deze berekening zijn:

- Huidige totale boekwaarde per 1-1-2026;
- de gemeente verwerft de gronden van st. Feithenhof;
- de gemeente maakt de grond bouw- en woonrijp (inclusief aanpassing aansluiting Zuiderzeestraatweg ten hoogte van nummer 207); en
- de gemeente verkoopt de bouwrijpe grond.

In de globale doorrekening komt er een voorlopig negatief resultaat uit van ca. € 750.000,-.

Voor fase 1 en 3 is het uitgangspunt dat de grondeigenaren zelf realiseren. Met de initiatiefnemers worden anterieure overeenkomsten gesloten. De anterieure financiële bijdragen zijn nog niet meegenomen. Ook het compenseren van de geitenhouder is nog niet meegenomen.

In bijlage Oldebroek Oost financiële optimalisatie (geheim) zijn verdere kansen en risico's benoemd die van invloed kunnen zijn op het financieel resultaat.

Bij het MPG 2026 is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor 2026 om het verdere proces op te starten. Denk hierbij aan beëindiging geitenhouderij en opstellen Omgevingsplan. Focus ligt voor nu op de gesprekken met de geitenhouderij. Jaarlijks wordt bij het MPG opnieuw bekeken welke middelen er nodig zijn. Ter (gedeeltelijke) dekking van de voorbereidingskosten is een risicoreserve ingesteld.

Bijlage(n)

Bijlage Oldebroek Oost financiële optimalisatie (geheim)

Oldebroek, 1 september 2026

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.