



Raadsvergadering : 14 september 2026

Voorstelnummer : Z-25-155932/D/26/414954

Onderwerp : **Raadsvoorstel vaststelling grondexploitatie 'Complex Frankrijklaan Stadskanaal'**

Stadskanaal, 28 augustus 2026

Beslispunten

1. De grondexploitatie 'Complex Frankrijklaan Stadskanaal', ten behoeve van de realisatie en verkoop van gronden voor 36 woningen, vast te stellen.
2. Voor het verwachte verlies op eindwaarde van afgerond € 685.000 een verliesvoorziening te treffen ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitatie.
3. De financiële consequenties te verwerken in de begroting 2026.
4. Kennis te nemen van de opgelegde geheimhouding op Bijlage 1 - Grondexploitatie 'Complex Frankrijklaan Stadskanaal'.

Aan de raad

Inleiding

Voor de locatie Frankrijklaan in Stadskanaal is een grondexploitatie opgesteld. Het betreft het terrein op de hoek van de Frankrijklaan en Europalaan, kadastraal bekend gemeente Onstwedde, sectie B, nummer 5788. Op deze locatie stond vroeger de MTS, later in gebruik als locatie van Noorderpoort. Na de sloop van het schoolgebouw in 2015 is de locatie van circa 1,5 hectare langere tijd onbebouwd gebleven.

Voor deze locatie is een woningbouwplan uitgewerkt voor 36 woningen, gesitueerd rondom een groen ingericht binnenhof met een waterpartij. Het programma bestaat uit 12 levensloopbestendige woningen, 12 rij- en hoekwoningen in de sociale sector, 8 starterswoningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen.



De planologische basis voor de woningbouwontwikkeling is geregeld via het vastgestelde TAM-omgevingsplan Frankrijklaan (collegebesluit, d.d. 18 november 2025), dat als hoofdstuk 22c is opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en in werking is getreden.

Voor het bouwrijp maken, het woonrijp maken, de verkoop van de gronden en het financieel verantwoorden van de ontwikkeling is vaststelling van een grondexploitatie noodzakelijk. De looptijd van de exploitatie bedraagt naar verwachting circa vijf jaar.

Beoogd direct en langjarig effect

Direct effect: De grondexploitatie Complex Frankrijklaan wordt vastgesteld, waardoor de financiële kaders beschikbaar zijn om de locatie bouwrijp en woonrijp te maken en de gronden gefaseerd tot ontwikkeling te brengen.

Langjarig effect: De voormalige schoollocatie aan de Frankrijklaan wordt herontwikkeld tot een woonlocatie met 36 woningen. Daarmee wordt een langdurig braakliggende locatie opnieuw ruimtelijk en maatschappelijk benut en wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave van de gemeente Stadskanaal.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave

De gemeente Stadskanaal heeft vanuit de Regionale Woondeal 2022-2030, regio Oost Groningen, een woningbouwopgave. De ontwikkeling aan de Frankrijklaan levert hieraan een concrete bijdrage met 36 woningen binnen de kern Stadskanaal. Het plan sluit aan bij de gemeentelijke inzet om nieuwe woningen toe te voegen op locaties waar de bestaande ruimtelijke structuur wordt versterkt.

1.2 Het woningbouwprogramma sluit aan bij de gemeentelijke woonbehoefte

Het plan voorziet in een gemengd programma voor verschillende doelgroepen, met alle 36 woningen in het betaalbare segment. Dit programma sluit aan bij de behoefte aan betaalbare woningen, starterswoningen en levensloopbestendige woningen binnen de gemeente. Op deze locatie wordt circa 30% sociale huur gerealiseerd. Daarmee sluit het programma aan bij de afspraken die met woningcorporatie Lefier zijn gemaakt en bij de landelijke en regionale doelstellingen.

1.3 De vaststelling van de grondexploitatie is noodzakelijk om de ontwikkeling financieel te kunnen uitvoeren
18 november 2025 heeft uw college het TAM-omgevingsplan Frankrijklaan vastgesteld. Hierin is opgenomen dat eventuele navolgende opbrengsten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken, de bodemsanering en realisatie van de woningen (waaronder nadeelcompensatie) zal worden opgenomen in de nader op te stellen grondexploitatie. Vaststelling door de raad is noodzakelijk, omdat hiermee financiële verplichtingen worden aangegaan en het budgetrecht van de raad wordt geraakt (artikel 189 van de Gemeentewet).

1.4 De Woningbouwimpuls draagt substantieel bij aan de haalbaarheid

Voor de gebiedsontwikkeling heeft de gemeente een aanvraag voor een Woningbouwimpuls-subsidie ingediend. Deze subsidie van € 360.000 is toegekend en in de grondexploitatie opgenomen. Deze subsidie verbetert het financiële resultaat. Voor deze subsidie is cofinanciering noodzakelijk; uw college heeft besloten garant te staan voor deze cofinanciering. Op grond van de aan de toekenning verbonden subsidievoorwaarden dient de subsidie te worden terugbetaald indien de grondexploitatie 'Complex Frankrijklaan Stadskanaal' niet wordt vastgesteld.

2.1 Voor een verliesgevende grondexploitatie moet direct een verliesvoorziening worden getroffen

Uit het Besluit Begroting Verantwoording (BBV) volgt dat het verplicht is om direct een verliesvoorziening te treffen voor het volledige verwachte verlies. Voor de grondexploitatie Frankrijklaan bedraagt dit verlies op eindwaarde afgerond € 685.000. Conform de Nota Grondbeleid wordt de verliesvoorziening getroffen ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitatie.

3.1 De financiële consequenties moeten in de begroting worden verwerkt

De grondexploitatie sluit op een verwacht negatief resultaat op eindwaarde van afgerond € 685.000. Dit resultaat wordt conform de financiële richtlijnen verwerkt in de gemeentelijke administratie en begroting, zodat de financiële gevolgen van het raadsbesluit op de juiste wijze worden verwerkt.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Voor de locatie is het TAM-omgevingsplan Frankrijklaan vastgesteld en in werking getreden, waarmee de ruimtelijke procedure voor de realisatie van 36 woningen is doorlopen.

In de planvorming is een informatiebijeenkomst voor omwonenden gehouden. De daar opgehaalde aandachtspunten zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.

De grondexploitatie gaat uit van de volgende hoofdfasering:

- 2026: verwerking Woningbouwimpuls, eventuele nadeelcompensatie, start bouwrijp maken en voorbereiding;
- 2027: vervolg bouwrijp maken;
- 2028: eerste fase gronduitgifte en verkoopopbrengsten;
- 2029: tweede fase gronduitgifte, start woonrijp maken;
- 2030: afronding woonrijp maken en afsluiting van de grondexploitatie.

Communicatie

Na besluitvorming door uw raad wordt over de verdere uitvoering van het plan gecommuniceerd via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen.

Voor de verkoop en uitgifte van gronden wordt separaat gecommuniceerd zodra de kavels beschikbaar komen.

Omwonenden en belanghebbenden worden geïnformeerd over de planning van het bouwrijp maken, de uitvoeringswerkzaamheden en de vervolgstappen in het project.

Juridische aspecten

De bevoegdheid tot het vaststellen van een grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de gemeenteraad. Deze bevoegdheid volgt uit het budgetrecht van de raad op grond van artikel 189 Gemeentewet.

Het college heeft op grond van artikel 87 Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid een verplichting tot geheimhouding opgelegd ten aanzien van Bijlage 1 (Grondexploitatie 'Complex Frankrijklaan Stadskanaal'). De geheimhouding is opgelegd vanwege de financiële en economische belangen van de gemeente. Op grond van artikel 89 vierde lid van de Gemeentewet is de raad bevoegd tot het opheffen van de geheimhouding.

Bij de verkoop van gronden moet rekening worden gehouden met de strekking van het Didam arrest. Dit betekent dat potentiële gegadigden gelijke kansen moeten krijgen, tenzij vooraf objectief, toetsbaar en redelijk kan worden gemotiveerd dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Op de verkoop van de gronden zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Stadskanaal van toepassing.

Aan de Woningbouwimpuls en de realisatiestimulans zijn subsidieverplichtingen verbonden, onder meer ten aanzien van realisatie, betaalbaarheid en verantwoording. De verplichtingen voor de Woningbouwimpuls vloeien voort uit de subsidiebeschikking. De verplichtingen voor de Realisatiestimulans vloeien voort uit de Regeling realisatiestimulans.

Kosten, baten, dekking en subsidies

De grondexploitatie heeft een verwachte looptijd van vijf jaar, van 2026 tot en met 2030. Alle bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld. De onderstaande tabel geeft de hoofdlijnen weer.

Omschrijving	Bedrag (in euro's)
Baten: grondverkoop	801.000
Baten: bijdrage Woningbouwimpuls (WBI)	360.000
Totaal Baten	1.161.000
Lasten: bouw- en woonrijp maken	1.592.000
Lasten: overige kosten	200.00
Lasten: rente (2%)	53.000
Totaal lasten	1.846.000
Verwacht resultaat op eindwaarde	-685.000

De post bouw- en woonrijp maken bedraagt € 1.592.000. Dit bedrag is gebaseerd op ramingen van Hollema d.d. 05-06-2026 en Van Krans d.d. 09-02-2026. Daarin is € 1.430.000 opgenomen voor het algemene bouw- en woonrijp maken en € 162.000 voor sanering. Deze laatste post hangt samen met de aangetroffen verontreiniging op circa drie meter diepte en is in de exploitatie als kostenpost verwerkt.

De overige lasten bedragen € 200.000 en bestaan onder meer uit reeds gemaakte kosten tot en met 2025, voorbereiding, toezicht en uitvoering, taxatiekosten, makelaarskosten en courtage. De rente is berekend met een rentepercentage van 2 procent en bedraagt € 53.000. Voor de grond is geen boekwaarde in de exploitatie opgenomen.

De Woningbouwimpuls-subsidie bedraagt € 360.000 en is als bate opgenomen. Deze bijdrage is van belang voor de haalbaarheid van de ontwikkeling, maar de exploitatie blijft ondanks deze bijdrage verlieslatend.

De gemeente kan mogelijk een beroep doen op de regeling Realisatiestimulans. Als de woningen in de periode 2025-2029 worden gerealiseerd ontvangt de gemeente maximaal € 252.000 (€ 7.000 per betaalbare woning, voor 36 woningen). Omdat deze bijdrage afhankelijk is van de daadwerkelijke realisatie van de woningen in de periode 2025-2029, is zij conform het voorzichtigheidsbeginsel buiten het verwachte exploitatieresultaat gehouden.

Voor het verwachte negatieve resultaat moet een verliesvoorziening worden getroffen. Conform de Nota Grondbeleid vindt dekking plaats ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitatie. Voor zover deze reserve ontoereikend is, wordt een beroep gedaan op de Algemene Reserve. De begrotingstechnische verwerking vindt plaats in de lopende begroting 2026.

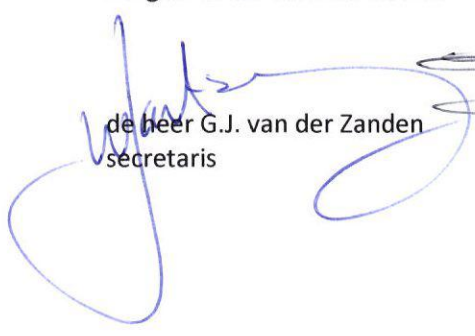
Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1 – Geheim: Grondexploitatie 'Complex Frankrijklaan Stadskanaal'

Burgemeester en wethouders


de heer G.J. van der Zanden
secretaris


de heer K. Sloots
burgemeester