

**Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.**

Raadsvergadering, d.d. 8 december 2025 agendapunt 16

*Portefeuillehouders* Wethouder Marcel Blind  
*Zaaknummer* 43056-2025  
*Datum B&W-besluit* 18-11-2025

Onderwerp  
Voorstel tot afsluiting grondexploitatie Wengelerhoek

BIJLAGEN:  
Administratieve afsluiting grondexploitatie Wengelerhoek  
woningbouw

**AANLEIDING**

De bevoegdheid om grondexploitaties te openen, vast te stellen en af te sluiten ligt bij de gemeenteraad. Wij stellen voor aan de gemeenteraad om het grondexploitatieproject (GREX) Wengelerhoek woningbouw formeel af te sluiten.

Reden voor de afsluiting van dit project is dat dit project, middels het sluiten van een anterieure overeenkomst, overgaat van actief naar faciliterend grondbeleid. 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.

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.

Voor het woningbouwproject Wengelerhoek is de boekwaarde aangehouden uit de jaarrekening 2024. De boekwaarde is opgehoogd met de kosten en opbrengsten die gerelateerd zijn aan de afsluiting per 31 december 2025. Dit zijn voornamelijk de kosten van ambtelijke inzet en de grondopbrengst uit de verkoop van de percelen kadastraal bekend gemeente Wijhe, sectie E, nummer 600 en 4028 (gedeeltelijk). De kosten die in 2025 zijn gemaakt en zijn gerelateerd aan de werkzaamheden die horen bij de faciliterende ontwikkeling van Wengelerhoek door projectontwikkelaar RoTij Grondvast B.V. worden middels kostenverhaal in de anterieure overeenkomst verhaald op de projectontwikkelaar. Er is daarom geen sprake van grondexploitatiekosten na de afsluitingsdatum. Er wordt hiervoor dan ook geen voorziening getroffen.

## **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. Tevens bestaan er haalbaarheidsrisico's op het gebied van stikstof, in combinatie met 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.

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.

### **Wengelerhoek**

Het grondexploitatieproject Wengelerhoek ligt aan de zuidzijde van Wijhe. Het terrein grenst aan de noordzijde aan de Omloop en aan de oostzijde aan de Zandhuisweg, en wordt ontsloten via een nieuw te realiseren rotonde aan de Omloop. De totale oppervlakte van het gebied bedraagt 67.611 m<sup>2</sup>.

Op 24 februari 2020 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht op de gronden (fase 1) gevestigd. Er zijn gesprekken gevoerd met de grondeigenaren over mogelijke verwerving van de grond, hetgeen niet tot een concreet resultaat heeft geleid.

Ter voorbereiding op een bestemmingsplan/omgevingsplan heeft de gemeenteraad in december 2022 een aanvulling op de structuurvisie Olst-Wijhe en de grondexploitatie voor de locatie Wengelerhoek vastgesteld. Hierna zijn in 2023 de 50 flexwoningen gerealiseerd door SallandWonen.

Na het vaststellen van de GREX en het realiseren van de flexwoningen is er in 2024 een aanvullend voorkeursrecht gevestigd op de gronden in fase 2 en 3.

Bij de opening van de GREX in december 2022 en opstellen van het eerste schetsontwerp door stedenbouwkundig bureau SVP in juni 2023 is voor fase 1 van het projectgebied uitgegaan van 150 woningen (exclusief flexwoningen). Bij het actualiseren van de GREX in 2023 voor de jaarrekening 2022 is de verkaveling voor fase 1 aangepast en verlaagd naar 146 woningen (exclusief flexwoningen) op basis van een nieuwe verdeling van woningtypen.

Na ondertekening van de anterieur overeenkomst zal Roosdom Tijhuis een omgevingsplanwijziging indienen. Met het sluiten van een 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.

### **DRAAGVLAK**

De grondexploitaties Wengelerhoek woningbouw kan worden afgesloten omdat besloten is om binnen het plangebied over te gaan van een actieve naar een passieve ontwikkelstrategie.

### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

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 bijlagen “Administratieve afsluiting grondexploitatieproject Wengelerhoek - woningbouw”.

Het totaalresultaat op de netto contante waarde (NCW) bij afsluiting van de grondexploitatie is begroot op nadelig € 1.254.669,-. Hiervan is in de afgelopen jaren al een bedrag van € 986.616,- gereserveerd in de voorziening ‘te verwachten verliezen grondexploitaties’. Het nadelig verschil 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.

### **AANPAK/UITVOERING**

De grondexploitatie Wengelerhoek woningbouw financieel en administratief afsluiten en financieel verwerken in de financiële administratie.

### **VOORSTEL**

De grondexploitatie Wengelerhoek woningbouw financieel en administratief af te sluiten en financieel te verwerken in de financiële administratie.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe  
de secretaris de burgemeester

A stylized, handwritten signature in blue ink, likely belonging to Sjoerd van den Berg.A stylized, handwritten signature in blue ink, likely belonging to Sietske Poepjes.

Sjoerd van den Berg

Sietske Poepjes

*Informatie in te winnen bij:*  
Robert Heuven

*Telefoonnummer 14 0570*

Onderwerp            Besluit tot afsluiting grondexploitatie Wengelerhoek woningbouw

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28-10-2025;

gelet op de notitie "BBV Grondbeleid in begroting en jaarstukken" artikel 5.2.1 waarin staat opgenomen dat *"de bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad"*

**besluit:**

1. De grondexploitatie Wengelerhoek woningbouw financieel en administratief af te sluiten en financieel te verwerken in de financiële administratie.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 8 december 2025.

De raad voornoemd,

de griffier



Anne-Marie Holleman

de voorzitter



Sietske Poepjes