



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp	6de wijziging GREX Beinum West
Zaakdossier	Z/23/041054 - D/23/131632
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat
Datum collegebesluit	20 februari 2024

Opsteller	Antoon van Buren	E-mail	antoon.van.buren@doesburg.nl
Team	Strategie Beleid en Projecten	Telefoonnummer	(0313) 48 13 65

Voorstel

Financieel beslispunt

1. In te stemmen met de 6^{de} wijziging van de grondexploitatie woningbouwlocatie Beinum West.

Juridische grondslag

In het besluit begroting en verantwoording (bbv) is bepaald dat gemeenten periodiek grondexploitaties (GREX) moeten actualiseren.

Inleiding

De financiële grondexploitatie (GREX) voor Beinum West heeft een actualisatie nu het niet is gelukt om deze in 2023 af te sluiten. Er moet nog één kavel worden verkocht. Daarvoor moeten onder ander nog kosten worden gemaakt voor het bouwrijp maken van deze kavel. De resterende kosten en opbrengsten zijn geprognosticeerd in voorliggende 6^{de} wijziging van de GREX Beinum West. Deze GREX sluit in tegenstelling tot de GREX van 28 juni 2018 met een positief bedrijfsresultaat. Voor de wijzigingen ten opzichte van de GREX van juni 2018 wordt verwezen naar de paragraaf *Financiën*.

Doel / meetbaar effect

Het afgeven van een zo goed mogelijke prognose van de kosten en opbrengsten.

Argumenten

1.1 Conform de regels in de BBV moeten grondexploitaties (bij voorkeur) elk jaar worden geactualiseerd.

De laatste (5^{de}) wijziging van de GREX is van juni 2018. Het programma en het areaal uitgeefbare grond zijn nadien nagenoeg gelijk gebleven, waardoor er geen dringende noodzaak was om de grondexploitatie te wijzigen. Daarbij opgeteld dat - als gevolg van hogere grondopbrengsten en aanzienlijk lagere kosten voor het woonrijp maken - het uiteindelijk te verwachten bedrijfsresultaat gunstiger uitvalt dan begroot in 2018.



Kanttekeningen

geen

Financiën

Als gevolg van met name hogere grondopbrengsten laat de geactualiseerde grondexploitatie voor Beinum West een positief bedrijfsresultaat zien. Dit zal geen verrassing zijn omdat het in de paragraaf grondbeleid van eerdere Jaarstukken al aan u is gemeld.

In onderstaand overzicht zijn de kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de GREX van juni 2018 en de kosten en opbrengsten van de GREX van maart 2024 weergegeven:

Wijzigingen ten opzichte van de grex van juni 2018 hebben met name betrekking op:				
a	Per saldo lagere uitgaven m.b.t. het bouw- en woonrijp maken van De Strijp - De Kilder		Voordelig	
b	Hogere grondopbrengsten locatie het Erf		Voordelig	
c	Nabetaling grondquote als gevolg van verkoop Koopgarantwoningen		Voordelig	
d	Hogere planontwikkelingskosten als gevolg van langdurige onderhandelingen verkoop laatste kavels		Nadelig	
e	Hogere verstrekte korting op bouwgrond dan ven te voren ingeschat		Nadelig	
Grondexploitatie Beinum West		28 juni 2018	wijziging	28 maart 2024
Grootte van het exploitatiegebied (aantal m2)		93.400	-	93.400
Uitgeefbaar:				-
	Fase 1A (Op de Brink, Aan het Veld, Het Erf)	35.780	143	35.923
	Fase 1B (De Kilder en De Strijp)	11.630	68	11.698
Openbaar				-
	Wegen, parkeren, groen, wadi	45.990	211-	45.779
De kosten				
1	Boekwaarde per 31-12-2007 verwerving	1.225.000	-	1.225.000
2	Grondverwerving	26.000	-	26.000
3+4	Bouwrijp maken /aanleg hoofdstructuur:	1.704.000	132.000	1.836.000
5	Planschade	4.000	-	4.000
6	Fonds Bovenwijkse Voorzieningen	-	-	-
7	Woonrijpmaken	2.385.000	265.000-	2.120.000
8a	Tijdelijke voorzieningen	128.000	34.000-	94.000
8b	Verkoopkosten	200.000	50.000-	150.000
9	Kostenstijging (looptijd)	-	-	-
10	Planontwikkelingskosten	966.000	42.000	1.008.000
11	Kosten voor toezicht en uitvoering	696.000	35.500	731.500
12	Rentekosten	316.000	-	316.000
totalen		7.650.000	139.500-	7.510.500
De opbrengsten				
20	Grondverkoppen projectbouw	3.009.000		3.009.000
21.1	7 Vrije sector kavels	798.000	-	798.000
21.2	16 Vrije sector kavels	1.165.000	73.000	1.238.000
22	Bouwgrond Het erf	368.000	67.000	435.000
24	Bouwgrond De Kilder / De Strijp	2.260.000	16.500-	2.243.500
24a	Korting op kavel bij energieneutraal bouwen	97.000-	90.500-	187.500-
25a	Subsidies en huuropbrengsten	47.000	500	47.500
25b	Nabetaling grondquote verkoop koopgarantwoningen	-	46.500	46.500
26	Bijdrage uit de Algemene Middelen	100.000	100.000-	-
totalen		7.650.000	20.000-	7.630.000
Geprognosticeerd Bruto Bedrijfsresultaat (K - O)		-	119.500-	119.500-



Uitvoering

Planning

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Evaluatie

De resultaten worden in paragraaf G van de jaarrekening gerapporteerd.

Burgerparticipatie

n.v.t.

Bijlage(n)

1. 6^{de} wijziging GREX Beinum West