GEMEENTE BEUNINGEN

Leden van de gemeenteraad

Datum	:	30 SEP 2021
Kenmerk	:	UI21.05700
Kenmerkcode	:	
Uw contact	:	Elsebeth de Landmeter
Telefoon	:	14 024
Onderwerp	:	grondexploitatie Hoge Woerd

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de commissievergadering van 7 september jl. informeerden de wethouders Driessen en Versluijs u over de foutieve uitgangspunten van de grondexploitatie Hoge Woerd. In deze brief geven wij u kort aan wat de oorzaak van deze tegenvaller is en wat de consequenties zijn voor de gemeentefinanciën.

Consequenties voor de begroting
Begin 2020 is het nieuwe stedenbouwkundig concept Hoge Woerd vastgesteld door uw raad waarbij het plan van 49 woningen gewijzigd is in een plan van 85 woningen aan het nieuwe lint Hoge Woerd. Tevens is de grondexploitatie Hoge Woerd op het nieuwe stedenbouwkundige plan aangepast en in de jaarrekening van 2020 opgenomen met een geraamd saldo van € 2,9 miljoen positief. Conform BBV verslaggevingsrichtlijnen worden positieve resultaten pas in onze financiën verwerkt indien ze gerealiseerd zijn. Bij deze grondexploitatie is er nog geen sprake van realisatie waardoor er nog geen positieve cijfers zijn opgenomen in de begroting en realisatie voor dit jaar of de toekomst. Er zijn dus geen consequenties voor de begroting 2022-2025.

Verkeerde uitgangspunten
In dezelfde raadsvergadering van begin 2020 heeft de raad gevraagd om het plan Hoge Woerd te intensiveren naar een programma van 110 woningen. Dit programma is medio 2021 verwerkt in een stedenbouwkundig concept, waarna ook de vertaling is gemaakt naar de grondexploitatie. Op dat moment is geconstateerd dat er foutieve uitgangspunten zijn gehanteerd.

POSTADRES: GEMEENTE BEUNINGEN, POSTBUS 14, 6640 AA BEUNINGEN
BEZOEKADRES: VAN HEEMSTRAWEG 46, 6641 AE BEUNINGEN
TELEFOON: 14 024, TELEFAX: 024 - 6778078
E-MAIL: GEMEENTE@BEUNINGEN.NL, INTERNET: WWW.BEUNINGEN.NL
IBAN: NL55 BNGH 0285 0010 78, BIC: BNGHNL2G

WINSSEN EWIJK BEUNINGEN WEURT

De Hoge Woerd is onder te verdelen in grofweg drie ruimtelijke elementen:

1. Nieuwe lint Hoge Woerd
2. Wijkgroen
3. Woonerven bestaande uit woonstraten, parkeerplaatsen, buurtgroen en uitgeefbaar gebied (woonkavels)

Element 1 en 2 zijn correct verwerkt in de grondexploitatie. Bij element 3 – Woonerven - zijn de totale oppervlakten van de woonerven als uitgeefbaar gebied opgenomen en ingerekend in de grondexploitatie. Daarnaast zijn er geen kosten in de grondexploitatie gerekend voor aanleg van de woonstraten, parkeerplaatsen en buurtgroen. Dit leidt tot een lagere grondopbrengst en hogere kosten hetgeen betekent dat het saldo van de grondexploitatie Hoge Woerd naar beneden bijgesteld moet worden.

Mede door de enorme lage dichtheid (ca 15% tot 25% uitgeefbaar) in het plan was dit niet goed zichtbaar en is dit niet eerder geconstateerd. Ter vergelijking, een regulier plan kent een aandeel uitgeefbaar van ca. 50% van het totale plangebied.

De vigerende grondexploitatie Hoge Woerd zoals deze verwerkt is in de jaarrekening 2020 heeft een positief saldo van € 2,9 miljoen, uitgaande van 85 woningen. Wanneer deze grondexploitatie met de juiste uitgangspunten was doorgerekend zou het resultaat van de grondexploitatie € 2,5 miljoen negatief zijn. Een verschil van € 5,4 miljoen.
Na intensivering naar 110 woningen wordt het resultaat teruggebracht naar € 1,8 miljoen negatief.

Vanuit de eerste verkenningen zijn er verschillende mogelijkheden binnen het plan om tot een neutrale exploitatie te komen. Op dit moment worden de volgende oplossingsrichtingen zowel stedenbouwkundig als financieel nader uitgewerkt:

- Verdichten binnen bestaand plan – met behoud van stedenbouwkundig concept.
- Extra woningbouw op locatie aan de Steeg
- Extra woningen op locatie aan de Koningstraat (voormalige AZC-locatie).
- Kostenbesparingen binnen de ontwikkeling – met behoud van kwaliteit.

Tijdens de commissie Ruimte van 5 oktober aanstaande willen wij graag deze mogelijkheden aan u presenteren en met u bespreken. In de raadsvergadering van december 2021 willen wij u een aangepast stedenbouwkundig plan en een daarbij behorende grondexploitatie ter vaststelling aanbieden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester