

SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE (artikel 41 RvO)

Datum indienen: 09-06-2022
Naam vragensteller: Merlijn de Jonghe
Vraag gericht aan: college
Onderwerp: Financiële gevolgen voor het niet activeren van Biezenkamp
Het college wordt verzocht de volgende vragen zo spoedig mogelijk schriftelijk * te beantwoorden: - Hoeveel geld is er tot nu toe naar biezenkamp gegaan - Wat betekend het financieel voor de gemeente Duiven, dat biezenkamp niet wordt geactiveerd? - Wat betekend het financieel voor de gemeente Duiven, dat biezenkamp niet wordt geactiveerd en als dit ook niet meer gaat gebeuren? - Wat gebeurt er de komende twee jaar met de boekwaarde van biezenkamp en wat betekend een stijgende boekwaarde voor de mogelijkheden tot participatie, co-creatie en ambities om voor prioritaire doelgroepen te bouwen en ambities op het gebied van groen, gezondheid, leefbaarheid en klimaat?
Ondertekening Merlijn de Jonghe

Datum beantwoording: 13 juli 2022											
Antwoord college: VRAAG 1 De gemeenteraad heeft op 2 juni 2021 besloten om Biezenkampen aan te kopen voor € 3.365.000,-. Dit is het bedrag dat is uitgegeven aan locatie Biezenkampen. De grond die is aangekocht vertegenwoordigt echter wel ook een waarde (de waarde van de agrarische grond en de waarde van het woningbouwperceel). Zie hieronder de tabel die hierover ook in het raadsvoorstel heeft gestaan. <table border="1"> <tr> <td>Het totale aankoopbedrag</td> <td>€ 3.365.000,-</td> <td>Dit is een bedrag inclusief notaris- en makelaarskosten, exclusief belastingen</td> </tr> <tr> <td>Agrarische waarde grond (€ 8,- x totale oppervlakte)</td> <td>€ 1.576.080,-</td> <td rowspan="2">Voor deze waarde op balans = € 1.876.080,-</td> </tr> <tr> <td>Waarde woning</td> <td>€ 300.000,-</td> </tr> <tr> <td>Afwaardering grond</td> <td>€ 1.488.920,-</td> <td></td> </tr> </table>	Het totale aankoopbedrag	€ 3.365.000,-	Dit is een bedrag inclusief notaris- en makelaarskosten, exclusief belastingen	Agrarische waarde grond (€ 8,- x totale oppervlakte)	€ 1.576.080,-	Voor deze waarde op balans = € 1.876.080,-	Waarde woning	€ 300.000,-	Afwaardering grond	€ 1.488.920,-	
Het totale aankoopbedrag	€ 3.365.000,-	Dit is een bedrag inclusief notaris- en makelaarskosten, exclusief belastingen									
Agrarische waarde grond (€ 8,- x totale oppervlakte)	€ 1.576.080,-	Voor deze waarde op balans = € 1.876.080,-									
Waarde woning	€ 300.000,-										
Afwaardering grond	€ 1.488.920,-										

Op het moment dat de gemeenteraad in de toekomst een bestemmingsplan zou vaststellen waarmee de bestemming van locatie Biezenkampen wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen en dit bestemmingsplan na vaststelling ook onherroepelijk wordt, dient er nog een nabetaling te worden voldaan van ongeveer 2,7 miljoen euro.

Naast het geld dat de gemeente heeft uitgegeven om Biezenkampen aan te kopen zijn er ook plankosten gemaakt. Hieronder vallen ook de voorbereidingen die op dit moment getroffen worden voor de sloop van de woning met adres Molenstraat 16. Op dit moment zijn er in totaal ongeveer € 52.000,- aan plankosten gemaakt. We verwachten hiernaast voor de sloop van de woning nog circa € 90.000,- aan kosten te moeten maken. Tot slot brengt het eigendom van deze grond ook jaarlijkse kosten van circa € 5.000,- met zich mee (o.a. waterschapsbelasting en landinrichtingsrente). Hier staat echter een jaarlijkse inkomst van circa € 5.000,- tegenover omdat we de gronden verpachten.

VRAAG 2

Het op dit moment niet activeren van Biezenkampen heeft nu nog geen financiële consequenties. De plan- en sloopkosten die zijn gemaakt worden betaald uit het voorbereidingskrediet dat door de gemeenteraad op 26 januari 2021 beschikbaar is gesteld. Het niet activeren van Biezenkampen betekent dat de gemeenteraad het risico neemt dat deze kosten niet worden terugverdiend.

VRAAG 3

Op het moment dat de gemeenteraad Biezenkampen niet gaat activeren en dit ook nooit meer gaat gebeuren hangen de financiële consequenties af van de keuze die de gemeenteraad maakt over wat ze dan wil met locatie Biezenkampen. Er zijn grofweg twee opties:

1. De grond verkopen voor agrarisch gebruik en het woningbouwperceel verkopen als woningbouwkavel: de marktwaarde van dat moment bepaalt voor welk bedrag dit verkocht kan worden en of je hiermee het aankoopbedrag en de op dat moment gemaakte plan- en sloopkosten kunt terugverdienen.
2. De grond ergens anders voor inzetten/gebruiken. De financiële consequenties daarvan hangen af van waar de grond dan voor wordt ingezet. Of je hiermee het aankoopbedrag en de gemaakte plan- en sloopkosten kunt terugverdienen hangt hier ook vanaf. De financiële consequenties bij deze optie kunnen dus ook pas op dat moment in beeld worden gebracht.

Omdat er nog verschillende opties zijn is het op dit moment lastig om in te schatten wat de financiële consequenties precies zullen zijn. Het college zal zich inspannen om deze consequenties en eventuele risico's beter in beeld te hebben op het moment dat de geplande evaluatie van de woningbouw plaatsvindt in 2024 en beoordeeld wordt of Biezenkampen nodig is voor de realisatie van de woningbouwopgave.

VRAAG 4

Op het moment dat de marktwaarde van de gronden die op de balans staan sterk daalt moet worden gekeken of de waarde waarvoor deze gronden in de boeken staan moet worden afgewaardeerd. We verwachten niet dat dit de komende twee jaar al nodig zal zijn.

In principe heeft de stijgende boekwaarde niks te maken met de mogelijkheden tot participatie, co-creatie en ambities om voor prioritaire doelgroepen te bouwen en ambities op het gebied van groen, gezondheid, leefbaarheid en klimaat. Deze mogelijkheden en ambities staan los van de boekwaarde. In het geval Biezenkampen toch op termijn ingezet wordt voor woningbouw, dan is het aan de gemeenteraad om het woningbouwprogramma, de uitgangspunten voor het proces en de overige ambities hiervoor aan het college mee te geven.

Uiteindelijk zal binnen die uitgangspunten een ontwikkelplan worden gemaakt, een grondexploitatie worden opgesteld en een bestemmingsplan worden voorbereid. Van invloed op de financiële haalbaarheid hiervan is dan niet alleen de hoogte van de boekwaarde van dat moment, maar zeker ook de hoogte van de bouwkosten, het precieze woningbouwprogramma, de rentestanden van dat moment en de beoogde planning.

Ondertekening

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester