# Grondexploitatie Hoge Woerd



GEMEENTE BEUNINGEN

5 oktober 2021

# Grondexploitatie HW – JR2019

- De Erven aan ‘t Lint zijn volledig ingerekend als uitgeefbare grond.

- De kosten voor aanleg van woonstraten, parkeervakken en openbaar groen in de erven niet meegenomen als kostenraming.



<u>Actuele stand van zaken:</u>

- **Grondexploitatie HW: 85 woningen**
  - JR2019: € 3,0 miljoen positief
  - JR2020: € 2,9 miljoen positief
  - Correctie: € 2,5 miljoen negatief

  Verschil resultaat grondexploitatie: € 5,4 miljoen
- **HW naar 110 woningen**
  - Grex HW: € 1,8 miljoen negatief

GEMEENTE BEUNINGEN

# Grondexploitatie & gemeentefinanciën

- Opening grondexploitatie door raad
  - 20 februari 2018: plan voor 49 grote, duurzame kavels
  - 28 januari 2020: grex 85 woningen vastgesteld
- Jaarlijkse actualisatie grex
  - Verantwoording in jaarrekening
- Effect begroting:
  - Verlieslatende exploitatie > voorziening treffen.
  - Winstgevende exploitatie > winstneming na realisatie.
  - Hoge Woerd was winstgevend, maar nog geen realisatie -> dus geen effect op begroting

# Mogelijke oplossingen

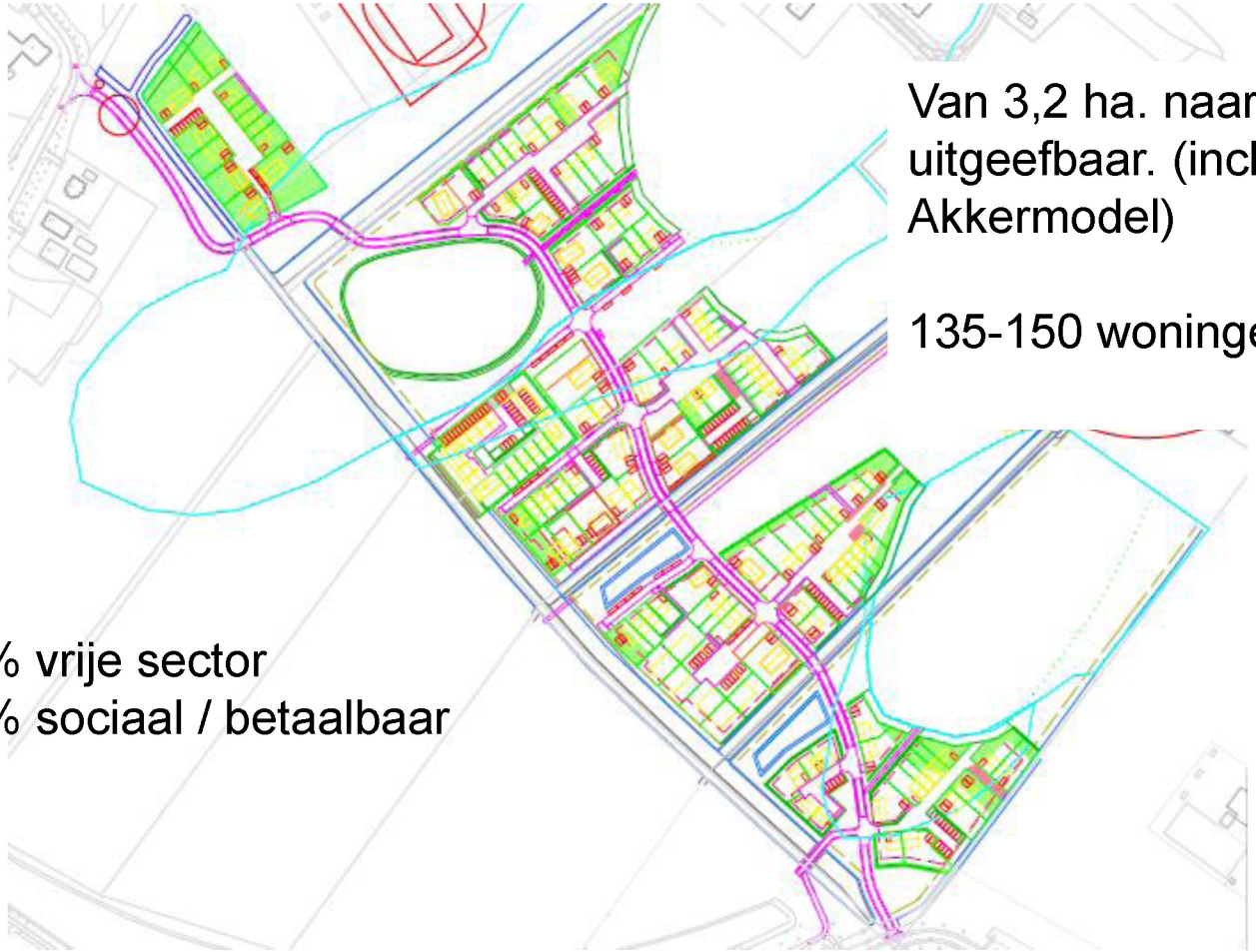
## HW verdichten binnen bestaand concept

A. Extra uitgeefbare m2 binnen bestaand concept
B. Akker – model
C. Locatie Koningstraat (voormalig AZC)
D. Kostenbesparing

**Conclusie:**

- Beoogd financieel tekort HW kan middels enkele oplossingen worden teruggebracht tot minimale neutrale exploitatie.

# A. Verdichten binnen bestaand concept



Van 3,2 ha. naar ca. 4 ha. uitgeefbaar. (inclusief Akkermodel)

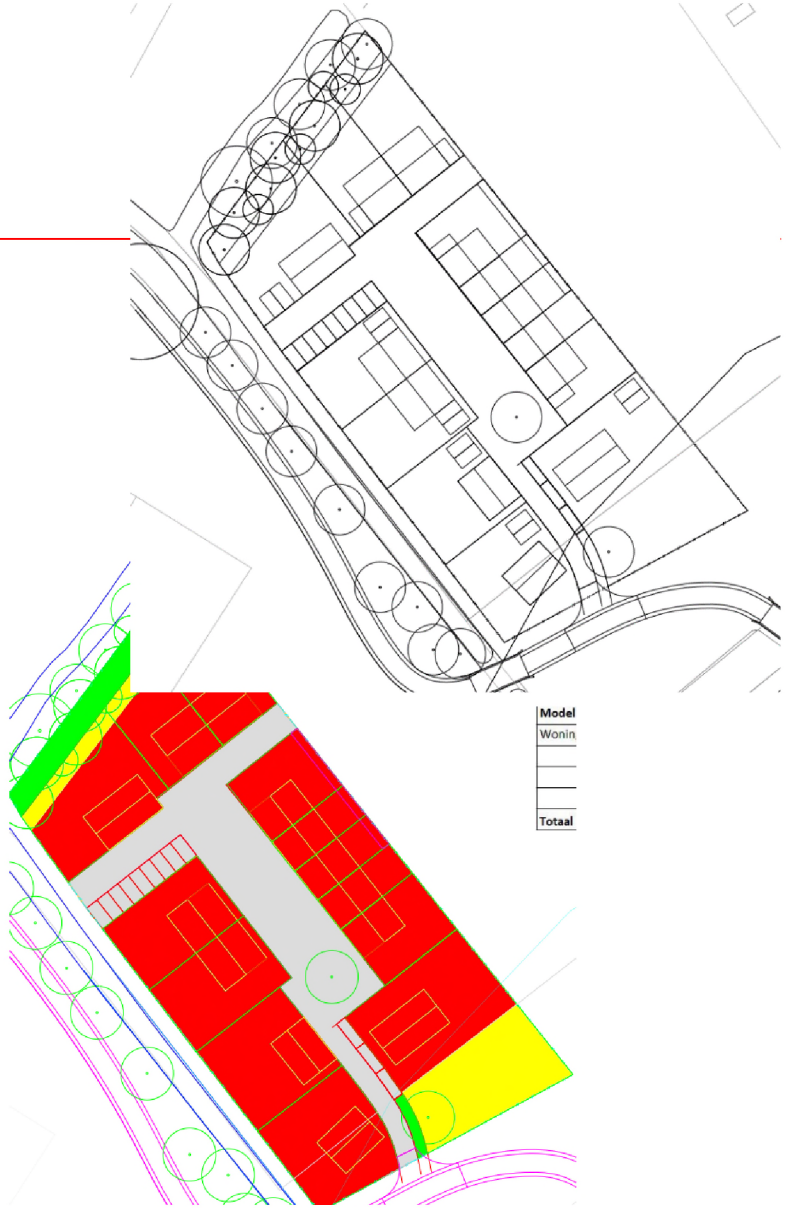
135-150 woningen

60% vrije sector
40% sociaal / betaalbaar

GEMEENTE BEUNINGEN

# B. Akker model

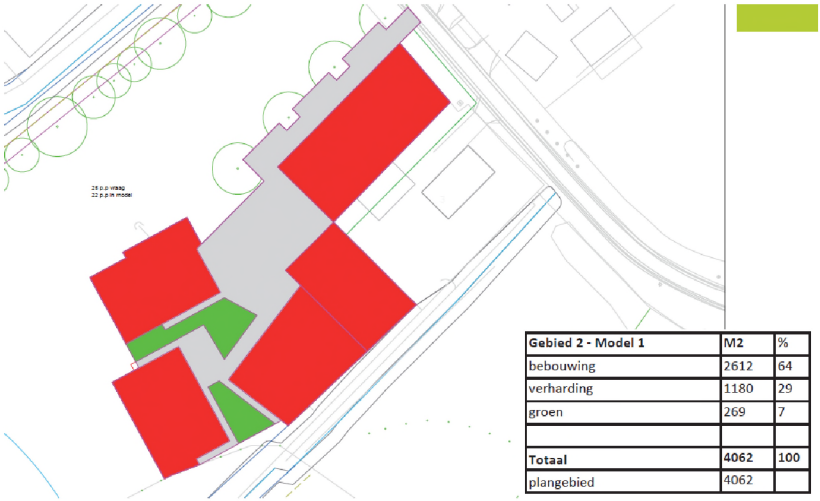
- Behoort tot plangebied van grondexploitatie HW.
- Toevoegen van 4.500 m2 uitgeefbaar.
- Toename van ca. 13 woningen.



# C. Locatie Koningstraat

- Gronden zitten voor klein deel in plangebied HW, overige deel in De Linten, Ewijk.
- Toevoegen van 2.600 m2 uitgeefbaar.
- Toename van 8 tot 14 woningen.
- Belemmering stankcirkel Koningstraat 2 (op dit moment wordt onderzoek uitgevoerd).
- Maakt onderdeel uit van exploitatie De Linten.



| Gebied 2 - Model 1 | M2 | % |
|---|---|---|
| bebouwing | 2612 | 64 |
| verharding | 1180 | 29 |
| groen | 269 | 7 |
| | | |
| Totaal | 4062 | 100 |
| plangebied | 4062 | |

# D. Kostenbesparing

- Concessies doen aan kwaliteit inrichtingsniveau openbare ruimte:
  - Betonnen klinkers i.p.v. gebakken materiaal.
  - Groengebieden inrichten als grasland.
- B&W gaf eerder aan kwaliteitsniveau te willen handhaven
- Bescherming archeologische waarden
  - Gronden die geen onderdeel uit maken van ontwikkeling.

# Financieel

| Grondexploitatie Hoge Woerd | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| GREX HW- JR2020 | € | 2.900.000 | Voordelig | 85 woningen |
| | | | | |
| GREX HW - GECORRIGEERD | € | -2.500.000 | Nadelig | 85 woningen |
| | | | | |
| Saldo | € | 5.400.000 | | |
| | | | | |
| GREX HW - 110 WONINGEN | € | -1.800.000 | Nadelig | 110 woningen |
| | | | | |

| Mogelijke oplossingsrichtingen | | |
|---|---|---|
| | | |
| A. Extra uitgeefbare m2 binnen bestaand concept | ☑ | *122 woningen* |
| B. Akker - model | ☑ | *13 woningen* |
| C. Locatie Koningstraat (voormalig AZC) | ☒ | *8-14 woningen* |
| D. Kostenbesparing | ☒ | |
| | | |
| GREX HW - MET VERWERKING OPLOSSINGSRICHTINGEN | € 300.000 | Voordelig 135 woningen |

GEMEENTE BEUNINGEN

# Hoe nu verder?

- Optimalisaties doorvoeren in planvorming en gewijzigde grondexploitatie vaststellen door raad (uiterlijk december 2021)

- Bestemmingsplan in procedure brengen (Q1 2022)
    - Onderzoeken aanpassen op nieuwe verkaveling en aantallen woningen
    - Beeldkwaliteitsplan aanpassen en definitief maken

# Archeologie

- Indringend gekeken naar mogelijkheden
- Overleg regionale archeoloog
- Meer mogelijk dan in eerste instantie gedacht

