



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1546762

Datum voorstel: 4 mei 2021

Portefeuillehouder: Butter

Commissie: 8 juni 2021

Gemeenteraad: 8 juni 2021

Onderwerp:

Vaststellen resultaat grondexploitaties De Keyser en De Nieuwe Tuinderij per 1 januari 2021.

Samenvatting:

Met de geactualiseerde grondexploitaties legt het college verantwoording af aan de gemeenteraad over de activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. De grondexploitaties geven een beeld van het te verwachten resultaat aan het einde van periode waarin ontwikkeld zal worden.

Met de vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties wordt de huidige stand van zaken van beide grondexploitaties, alsmede de geconsolideerde grondexploitatie vastgesteld. De geactualiseerde grondexploitaties De Keyser en De Nieuwe Tuinderij zijn reeds eerder aan u verstrekt met de status geheim.



Registratienummer: 1546762

Onderwerp: Vaststellen resultaat grondexploitaties De Keyser en De Nieuwe Tuinderij per 1 januari 2021.

Middenbeemster, 4 mei 2021

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

Overeenkomstig hetgeen met de raad is afgesproken worden jaarlijks de grondexploitaties ter vaststelling aangeboden. De grondexploitaties geven inzicht in de stand van zaken voor de verschillende ontwikkelingsgebieden. De grondexploitaties nemen de situatie van 1 januari 2021 als vertrekpunt en laten zien welke ontwikkelingen nog gaan plaatsvinden en wat het verwachte financiële resultaat is.

Aan de hand van de grondexploitaties wordt ingeschat welk bedrag in het benodigde weerstandsvermogen van de jaarrekening en begroting moet worden opgenomen ter afdekking van de risico's.

Oplossingsrichtingen:

De Nieuwe Tuinderij West

In de Nieuwe Tuinderij West is alles woonrijp opgeleverd. Er zijn diverse woningen op kavels voor particulier opdrachtgeverschap gereed gekomen en dezen worden inmiddels bewoond. Er dient enkel nog een deel van het openbaar gebied overgedragen te worden aan de gemeente.

De Nieuwe Tuinderij Oost

Voor de Nieuwe Tuinderij Oost is het bestemmingsplan einde 2018 onherroepelijk geworden na een Raad van State uitspraak. Dit bestemmingsplan geeft de mogelijkheid tot realisatie van maximaal 300 woningen. De gronden in de Nieuwe Tuinderij Oost zijn allen in het bezit van DBC, eind 2019 is het laatste perceel aangekocht.

Fase 1, 2 en 3 van de Nieuwe Tuinderij Oost zijn bouwrijp gemaakt. Er zijn in 2019 bijna 200 woningen verkocht. Fase 1 bestaat uit 81 seriematige woningen, 15 vrije kavels en fase 2 bestaat uit 100 seriematige woningen, waarvan 24 sociale huurwoningen voor woningcorporatie Wooncompagnie. In fase 3 worden 63 woningen gerealiseerd door ontwikkelaar Zondag B.V. In 2021 zullen enkel nog een aantal vrije kavels in de verkoop worden gebracht en is hiermee het gehele gebied ingevuld.

De Keyser

Voor plangebied De Keyser in Middenbeemster is voor de gehele De Keyser een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor in totaal 590 woningen en een ruimtelijke inpassing van 5.000 m² welke ingezet kan worden voor maatschappelijke doeleinden. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

In De Keyser zijn alle gronden in bezit van DBC. De gronden die benodigd waren voor de uitbreiding van het plangebied zijn aangekocht en ondergebracht bij DBC.



Registratienummer: 1546762

Onderwerp: Vaststellen resultaat grondexploitaties De Keyser en De Nieuwe Tuinderij per 1 januari 2021.

Er zijn diverse woningen op de kavels voor particulier opdrachtgeverschap gereed gekomen en inmiddels bewoond. Deelplan 4 (door ontwikkelaar AM) en deelplan 8 zijn in 2020 in de verkoop gegaan en alle woningen zijn verkocht. In deelplan 8 zijn 24 sociale huurwoningen opgenomen. Dit betreft respectievelijk 75 en 82 kavels.

Woonvisie

In de vastgestelde woonvisie is opgenomen dat er in de nog te realiseren plannen rekening gehouden dient te worden met 25% sociale huurwoningen en 10% sociale koop. Dit heeft zo zijn gevolgen (gehad) voor de uitkomst van de grondexploitatie.

Ondanks de winst die op dit moment geprognosticeerd is zal dit een aanzienlijk verlies betekenen op het geheel. In de nu te besluiten grondexploitatie is wel rekening gehouden met sociale huur- en/of koop. Het betreft 24 huurwoningen in De Nieuwe Tuinderij Oost, de reeds gerealiseerde 20 sociale huurwoningen in De Keyser en 24 zogenaamde bebo's in De Keyser (beneden-boven-woningen). Deze aantallen zijn niet gelijk aan de gevraagde aantallen, maar op dit moment wel het maximaal haalbare. In de samenwerkingsovereenkomst binnen De Beemster Compagnie is er geen sociaal programma opgenomen, maar ook de ruimtelijke en financiële inpasbaarheid is een uitdaging.

Er is geen rekening gehouden met andere maatschappelijke voorzieningen die nodig zijn voor het dorp. De inpassing van een tweede school in De Keyser bijvoorbeeld zal een gevolg hebben voor de opbrengsten en daarmee ook voor het resultaat van de grondexploitatie.

De effecten van het genoemde is iets waar het college met de raad over in gesprek zal gaan.

Meetbare doelstellingen:

N.v.t.

Financiële consequenties/risico's:

De geconsolideerde grondexploitatie van De Keyser en De Nieuwe Tuinderij samen laat een positief resultaat zien van € 5.981.897,- per 1 januari 2021, op basis van de bestaande afspraken in de samenwerkingsovereenkomst.

In deze grondexploitatie is vooralsnog geen rekening gehouden met de realisatie van een tweede school in het plangebied De Keyser. Op dit moment is er nog onvoldoende duidelijkheid hoeveel ruimtebeslag de school zal innemen en welke ruimtelijke effecten de school heeft op de invulling van de resterende gronden in de plangebieden 6 en 7. Tevens dienen de vennoten van De Beemster Compagnie zich nog uit te spreken over de gewijzigde planinvulling aldaar. De verwachting is dat binnen twee maanden daarover meer duidelijkheid is. Met andere woorden: voor het zomerreces zal aan de gemeenteraad een voorstel tot realisatie van de school gepresenteerd worden.



Registratienummer: 1546762

Onderwerp: Vaststellen resultaat grondexploitaties De Keyser en De Nieuwe Tuinderij per 1 januari 2021.

Het college is voornemens om de financiële gevolgen voor de grondexploitatie na het zomerreces aan de gemeenteraad te presenteren door middel van een tussentijdse actualisatie van de grondexploitatie. Op dat moment kan er ook meer duidelijkheid gegeven worden over de financiële en ruimtelijke haalbaarheid omtrent de sociale huur- en koopwoningen.

Communicatie:

Voorgesteld wordt om geen actieve externe communicatie te voeren.

Normalter vind er een besloten bijeenkomst voor de raadsleden plaats, waarin een toelichting wordt gegeven door de directeur van de Beemster Compagnie en men de gelegenheid heeft gehad om vragen te stellen. Het raadspresidium heeft besloten deze toelichting niet door te laten gaan. Dit gezien de omstandigheden waaronder dit, in verband met corona alleen kan - een digitale bijeenkomst - en op die wijze er geen geheime informatie kan worden gedeeld. Om toch een toelichting op de stukken te kunnen geven, is er voor zowel De Keyser als De Nieuwe Tuinderij een memo (aan de geheime stukken) toegevoegd over de verschillen in de grondexploitatie vorig jaar en dit jaar.

Relatie met fusie:

Het vaststellen van het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie betreft de uitkomst voor dit moment van de samenwerkingsovereenkomst binnen de Beemster Compagnie. De grondexploitatie en het resultaat zal gedeeld worden met onze fusiepartner, de gemeente Purmerend.

Monitoring/evaluatie:

De grondexploitatie wordt ieder jaar geactualiseerd.

Voorstel:

Het resultaat van de geactualiseerde en geconsolideerde grondexploitatieberekeningen van De Keyser en De Nieuwe Tuinderij vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Beemster,

H.C. Heerschop
burgemeester

H.J.C. Welage
gemeentesecretaris

Bijlagen:

- Raadsbesluit.
- Geactualiseerde grondexploitaties De Nieuwe Tuinderij en De Keyser (geheim).



Registratienummer: 1513699

Onderwerp: Vaststellen resultaat grondexploitaties De Keyser en De Nieuwe Tuinderij per 1 januari 2021.

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 mei 2021,

B E S L U I T :

het resultaat van de geactualiseerde en geconsolideerde grondexploitatieberekening, zijnde € 5.981.897,- per 1 januari 2021, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. 8 juni 2021

H.C. Heerschop
voorzitter

M. Timmerman
griffier