

Gemeente Beemster - Gemeenteraad
Postbus 7
1462 ZG Middenbeemster

11 OKT. 2011 VERZONDEN

DATUM:
3 oktober 2011

BIJLAGE(N):

UW BRIEF VAN:

ONS KENMERK:
/5925

UW CONTACT:
W.J.Schotten

Onderwerp: brief over punt 5 actielijst

Geachte raadscommissie,

Op de actielijst van de raadscommissie staat onder punt 5 dat er een voorstel zal worden gedaan over de grondexploitatie van Zuidoostbeemster I, waarbij ook ingegaan zal worden op de grondprijselementen zoals die voor archeologieonderzoek.

Bestemmingsplan Zuidoostbeemster I en samenwerking Bouwfonds

In de voorbereiding van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I is ten tijde van de vaststelling in december 2008 door Procensus een herziening van de grondexploitatieberekening (grex) opgesteld en in beslotenheid door uw raad behandeld.

Vervolgens is bij de voorbereiding van de samenwerking met Bouwfonds een compleet herziene grex opgesteld, die op 31 augustus 2010 in een besloten vergadering door de raad is besproken. Deze datum was gekozen omdat de raad eerder aangegeven had pas een definitief besluit over het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I, eerste partiële herziening, te kunnen nemen, nadat de financiële gevolgen van het schrappen van ca 100 woningen bekend waren.

Herziening grondexploitatieberekening per 01-01-2010

In de vergadering van 31 augustus 2010 zijn in de presentatie o.a. de verschillen aangegeven met de grex van november 2008. De vermindering van de opbrengsten in de grex waren een gevolg van:

- Schrappen woningbouw in het Reigersbos.
- Schrappen van de koopappartementen.
- Vervallen bijdrage BLS.
- Geringere opbrengststijging (nu 1%).

Om te voorkomen dat er hierdoor een aanzienlijk negatief resultaat zou ontstaan zijn bij de investeringen de volgende besparingen in de grex verwerkt:

- Geen kosten Reigersbos
- Verlaging kosten bouw en woonrijp maken.
- Geen particulier autobruggen in het plan.
- Geen verwervingskosten ZOB velden.
- Datum verwerving opgeschoven naar 01-01-2011.
- Verlaging budget planschade.
- Geen bijdrage archeologie.
- Geen bijdrage dorpsuitleg.



Afhankelijk van de gehanteerde rente (5.55 of 3,5 %) varieert het resultaat in die grex van licht negatief tot licht positief.

Vervolgens is in de bijlagen bij de samenwerkingsovereenkomst, die wij in juli 2011 hebben gesloten met Bouwfonds, een herziening van de grex van De Nieuwe Tuinderij per 01-01-2011 opgenomen. Deze stukken hebben eind april 2011 voor de raad vertrouwelijk ter inzage gelegen. Op basis van het overleg met de BNG over de aan te trekken leningen voor De Beemster Compagnie, is nu uitgegaan van een rente van 3,5 %.

Waarom geen bijdrage archeologie en dorpsuitleg?

Het besluit om geen bijdrage op te nemen in de grex van De Nieuwe Tuinderij voor archeologie en dorpsuitleg hebben we moeten nemen om in augustus 2010 met Bouwfonds overeenstemming te bereiken over een redelijk sluitende grex en om deze grex vervolgens aan de raad te kunnen presenteren. In het overleg tussen gemeente en Bouwfonds over de noodzakelijke bezuinigingen is deze besparing op de bijdrage aan de fondsen dorpsuitleg en archeologie in de grex verwerkt. De overwegingen daarbij zijn voor ons geweest dat er al aanzienlijke kosten voor bovenwijkse voorzieningen ten laste van de grex opgenomen waren:

- In de grex van De Nieuwe Tuinderij is voor de herinrichting van de Purmerenderweg tussen de Volgerweg en de Zuiddijk een vast bedrag opgenomen. Dit bedrag wordt in 2014 aan de gemeente uitbetaald.
- De herinrichting van de Dirk Dekkerstraat/ Hendrik Wagenmakerstraat is ook in de grex opgenomen.
- Alle reeds gemaakte kosten voor verhoging van het geluidscherm van de A7 en de realisatie van het Zuidoosterpark zijn ten laste van deze grex gebracht.
- In deze grex is rekening gehouden met een gemeentelijke bijdrage van € 755.000 voor de aansluiting van de Purmerenderweg op de N 244.
- Voor het verrichten van archeologisch onderzoek op de locatie aan de oostzijde van de Purmerenderweg is een bedrag in de exploitatie opgenomen.

Herziening grondexploitatieberekening

De herziening van de grondexploitatieberekening voor De Nieuwe Tuinderij per 1 juli 2011 is inmiddels in het college behandeld en akkoord bevonden. In deze herziening zijn de laatste bekende gegevens verwerkt, o.a. over de boekwaarde, de grondverwervingen en de aanbestedingsresultaten van het bouwrijp maken.

Volgens de samenwerkingsovereenkomst met Bouwfonds zal deze grondexploitatieberekening vervolgens moeten worden vastgesteld door de Vergadering van Vennoten.

Deze grondexploitatieberekening hebben we vanaf 11 oktober gedurende 14 dagen op de gebruikelijke wijze bij de gemeentesecretaris voor u **vertrouwelijk** ter inzage gelegd. Voor het inzien kunt u met haar of met Wim Jan Schotten (0299 682194 of 06 23319088) een afspraak maken.

Wij hopen dat we u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.


H.N.G. Brinkman
burgemeester


E. Kroese-Vrolijk
secretaris