



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1513699

Datum voorstel: 4 mei 2020

Portefeuillehouder: Zeeman Houtenbos

Commissie: 2 juni 2020

Gemeenteraad: 2 juni 2020

Onderwerp:

Vaststellen resultaat grondexploitaties De Keyser en De Nieuwe Tuinderij per 1 januari 2020.

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: 1513699

Onderwerp: Grondexploitaties De Keyser en De Nieuwe Tuinderij.

Middenbeemster, 4 mei 2020

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 2020 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 nagenoeg alles woonrijp opgeleverd. Er zijn diverse woningen op de kavels voor particulier opdrachtgeverschap gereed gekomen en inmiddels bewoond.

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 De Beemster Compagnie (DBC), eind 2019 is het laatste perceel aangekocht.

Fase 1 en 2 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. Fase 1 is inmiddels in aanbouw, fase 2 en de vrije kavels volgen in Q2 van 2020. Fase 3 gaat in 2020 in de verkoop. Het betreft 63 woningen. In 2019 is er tevens een andere kwestie op tafel gekomen: het plaatsen van een semi-permanente huisvesting voor de OBS De Bloeiende Perelaar. Gaandeweg is gebleken dat er enkel in De Nieuwe Tuinderij Oost een tweetal locaties beschikbaar zijn waar dit gebouw geplaatst zou kunnen worden. Op dit moment is nog niet duidelijk welke locatie het meest geschikt is. Het betreft in deze een aanvraag die ingediend moet worden voor een tijdelijke ontheffing, de bestemming verandert niet. Op termijn, naar inschatting 8 jaar, zal er woningbouw gepleegd worden op de dan vrijkomende locatie.

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.



Registratienummer: 1513699

Onderwerp: Grondexploitatie De Keyser en De Nieuwe Tuinderij.

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.

In De Keyser is deelplan 5 bouwrijp gemaakt. Er zijn diverse woningen op de kavels voor particulier opdrachtgeverschap gereed gekomen en inmiddels bewoond. Deelplan 4 (door ontwikkelaar AM) en deelplan 8 gaan in 2020 in de verkoop. In deelplan 8 zijn 24 sociale huurwoningen opgenomen. Dit betreft respectievelijk 75 en 70 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 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).

Er is geen rekening gehouden met andere maatschappelijke voorzieningen die nodig zijn voor het dorp. De inpassing van een volledige 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 op het moment dat besluitvorming afgerond is (dorpsontwikkelingsvisies bijvoorbeeld).

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 € 3.932.129 per 1 januari 2020, op basis van de bestaande afspraken in de samenwerkingsovereenkomst.

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.



Registratienummer: 1513699

Onderwerp: Grondexploitaties De Keyser en De Nieuwe Tuinderij.

Het raadspresidium heeft besloten deze toelichting niet door te laten gaan. Om toch een toelichting op de stukken te kunnen geven, is er voor zowel De Keyser als De Nieuwe Tuinderij een memo toegevoegd (aan de geheime stukken) 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 Dde 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
secretaris

Bijlagen:

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



Registratienummer: 1513699

Onderwerp: Vaststellen resultaat grondexploitatie De Keyser en De Nieuwe Tuinderij per 1 januari 2020

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 mei 2020,

B E S L U I T:

het resultaat van de geactualiseerde en geconsolideerde grondexploitatieberekening, zijnde € 3.932.129 per 1 januari 2020, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad d.d. 2 juni 2020

H.C. Heerschop
voorzitter

M. Timmerman
griffier