



## Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer:	1480401		
Datum voorstel:	28 mei 2019	Portefeuillehouder:	Zeeman
Commissie:	18 juni 2019	Gemeenteraad:	18 juni 2019

**Onderwerp:**

Vaststellen resultaat grondexploitaties De Keyser en De Nieuwe Tuinderij per 1 januari 2019.

**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: 1480401

Onderwerp: Vaststellen resultaat grondexploitatie De Keyser en De Nieuwe Tuinderij per 1 januari 2019

Middenbeemster, 28 mei 2019

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 als vertrekpunt en laat 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

In de Nieuwe Tuinderij West zijn alle seriematige woningen verkocht en de 16 vrije kavels verkocht en deels in aanbouw. De Nieuwe Tuinderij is hiermee afgerond. In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) is voor De Nieuwe Tuinderij West als uitgangspunt opgenomen dat er enkel sprake is van een koopprogramma; er zijn geen huurwoningen gerealiseerd. Sociale koop is er wel gerealiseerd: 31% van de woningen hebben een vrij op naam prijs onder de € 225.000.

Voor De Nieuwe Tuinderij Oost is het bestemmingsplan in procedure gebracht. Er zijn beroepen ontvangen, maar na een zitting bij de Raad van State is het bestemmingsplan onherroepelijk verklaard. Inmiddels zijn er 81 seriematige woningen en 15 vrije kavels verkocht. In september zullen de volgende 60 woningen in verkoop worden gebracht plus 24 huurwoningen worden gerealiseerd.

Een nieuwe ontwikkeling is dat de gemeente een contract heeft gesloten met SVP voor de aanleg van stadsverwarming in De Nieuwe Tuinderij Oost.

De Keyser

Voor De Keyser in Middenbeemster is het uitwerkingsplan voor fase 1 onherroepelijk en inmiddels volledig verkocht. Dit betreft deelplan 1, 2 en 3, waarbij er in het laatste deelplan 20 huurwoningen zijn gerealiseerd voor De Wooncompagnie.

Ook voor De Keyser is als uitgangspunt in de SOK opgenomen dat er geen sprake is van een huurprogramma. In fase 1 zijn er 20 huurwoningen gerealiseerd en is er sprake van 27% sociale koop (VON prijs tot € 225.000).

Voor fase 2 is er een uitwerkingsplan voor 63 woningen. Deze worden in september in verkoop gebracht.



Registratienummer: 1480401

Onderwerp: Vaststellen resultaat grondexploitatie De Keyser en De Nieuwe Tuinderij per 1 januari 2019

Voor het gehele plangebied is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht, wat voorziet in het realiseren van 590 woningen. Het ziet er nu naar uit dat dit bestemmingsplan in juli in de raad besloten zal worden, er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### 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 geen rekening gehouden met sociale huur- en/of koop, behalve de genoemde 24 huurwoningen in De Nieuwe Tuinderij Oost.

Er is tevens geen rekening gehouden met andere maatschappelijke voorzieningen die nodig zijn voor het dorp.

De effecten van het genoemde is iets waar het college later dit jaar het gesprek met u over zal aangaan.

#### **Meetbare doelstellingen:**

N.v.t.

#### **Financiële consequenties/risico's:**

De geconsolideerde grondexploitatie van De Nieuwe Tuinderij en De Keyser samen laat een winst zien van € 3.564.054 per 1 januari 2019 op basis van de bestaande afspraken in de samenwerkingsovereenkomst.

#### **Communicatie:**

Voorgesteld wordt om geen actieve externe communicatie te voeren.

Er is reeds een besloten bijeenkomst voor de raads- en commissieleden geweest, waarin een toelichting is gegeven door de directeur van vof De Beemster Compagnie en men de gelegenheid heeft gehad om vragen te stellen.

#### **Monitoring/evaluatie:**

De grondexploitaties worden ieder jaar geactualiseerd.



Registratienummer: 1480401

Onderwerp: Vaststellen resultaat grondexploitatie De Keyser en De Nieuwe Tuinderij  
per 1 januari 2019

**Voorstel:**

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

burgemeester en wethouders van Beemster,

A.J.M. van Beek  
burgemeester

H.C.P. van Duivenvoorde  
secretaris

**Bijlagen:**

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



Registratienummer: 1480401

Onderwerp: Vaststellen resultaat grondexploitatie De Keyser en De Nieuwe Tuinderij  
per 1 januari 2019

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2019,

### B E S L U I T:

het resultaat van de geactualiseerde en geconsolideerde grondexploitatieberekening, zijnde  
€ 3.564.054 per 1 januari 2019, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad d.d. 18 juni 2019

A.J.M. van Beek  
voorzitter

M. Timmerman  
griffier