



## Raadsvoorstel

Raadsvoorstel d.d.  
Registratienummer Z-11-00264 / DOC-19114159  
Onderwerp Herziening grondexploitatie Weideveld 2019  
Commissie Ruimte  
Portefeuillehouder Jan Leendert van den Heuvel

### Te nemen besluit

Voorgesteld wordt om de woonvelden 3 (restant) en 6 aan de actuele grondexploitatie Weideveld toe te voegen en daartoe de grondexploitatie ter herzien.

### Aangeboden stukken ter bespreking

- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit
- Grondexploitatie Weideveld d.d. 18 september 2019 (GEHEIM)
- Begrotingswijziging

### Laatste vergadering(en) waarin dit onderwerp eerder is geagendeerd

19 juni 2019 (vaststelling MPG 2019)

### Achtergrondstukken ter kennisname

MPG 2019

### Inleiding

Na succesvolle gronduitgifte in 2018 en 2019, resteert er nog een beperkt aantal uitgeefbare kavels binnen de actuele grondexploitatie. Door het toevoegen van de woonvelden 3 (restant) en 6 kunnen circa 170 uitgeefbare kavels aan de actuele grondexploitatie toegevoegd worden. Naar verwachting kunnen deze kavels in de periode 2020 – 2021 worden uitgegeven en bebouwd.

### Argumentatie

In de afgelopen periode is er onverminderd belangstelling geweest voor wonen in onze gemeente. Het aanbod koopwoningen in Weideveld heeft steeds gretig aftrek gevonden.

In de periode 2017 – 2019 zijn alle uitgeefbare gronden in woonvelden 1, 4, 5, 7 en 8 in ontwikkeling genomen en afgebouwd. Eind 2018 is woonveld 9 met 73 woningen in productie genomen; betreffende woningen zijn naar verwachting rondom de komende jaarwisseling gereed. Thans resteren nog maximaal 46 uitgeefbare kavels en daarmee minder dan een jaarproductie woningen in de actuele grondexploitatie. Door het toevoegen van de woonvelden 3 en 6 kunnen de komende jaren in totaal circa 215 kavels uitgegeven worden.

### Woonprogramma

Het in woonvelden 3 en 6 te realiseren woonprogramma bestaat uit sociale huurwoningen (circa 49), middendure huurwoningen (circa 24) alsmede middendure- (circa 85) en dure (circa 35) koopwoningen.

### Duurzaamheid

Bij de recente ontwikkelingen van Weideveld is extra inzet gepleegd om ontwikkelende partijen te bewegen tot het verder verduurzamen van hun aanbod. Op grond van geldende regelgeving is er voor na 1 juli 2018 te vergunnen woningen geen sprake van aansluiting op het publieke aardgasnet. Op grond van gemeentelijk beleid wordt een 25% betere EPC geëist. Met De Raad Bouwontwikkeling

willen wij overeenkomen dat als optie aan kopers wordt aangeboden om de woningen tot BENG-woning op te waarderen.

### Resultaat van de herziene grondexploitatie

Het nieuwe exploitatieresultaat als geraamd in de GrEx Weideveld d.d. 18 september 2019 is circa € 1,7 miljoen voordelig op eindwaarde per 31-12-2022 (dit komt overeen met € 1,6 miljoen op Netto Contante Waarde per 1-1-2019). Dat is een verbetering van circa € 1,3 miljoen ten opzichte van het MPG 2019.

In het verleden is een verliesvoorziening getroffen voor de woonvelden 3 en 6. Nu deze gronden in grondexploitatie worden ingebracht vervalt de noodzaak van deze verliesvoorzieningen. Voorstel is om deze voorzieningen, ten bedrage van circa € 1,1 miljoen vrij te laten vallen ten gunste van de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties.

Voor een nadere toelichting op het bovenstaande en op de bij de herziening gehanteerde parameters, uitgangspunten en aannames wordt korthedshalve verwezen naar de als bijlage bij dit voorstel gevoegde Grondexploitatie Weideveld 2019 d.d. 19 september 2019.

### Begrotingswijziging/aanpassing krediet

Voorgesteld wordt om het verbeterde exploitatieresultaat en vrijvallen van de verliesvoorzieningen als onderstaand te verwerken.

Begrotingswijziging								
Subproduct	Programma	Begroting 2019	Mutatie	Herziene begroting 2019	Mutatie 2020	Mutatie 2021	Mutatie 2022	Mutatie 2023
<b>Uitgaven:</b>								
Kosten grondexploitaties	2	2.127.650	5.430.528	7.558.178	-16.972.090	642.454	21.336.250	0
Mutaties boekwaarden	2	1.225.774	-1.170.769	55.005	-7.585.602	405.281	18.599.828	0
Verlies (bij afsluiten) grondexploitaties	2	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal uitgaven</b>		<b>3.353.424</b>	<b>4.259.759</b>	<b>7.613.183</b>	<b>-24.557.692</b>	<b>1.047.735</b>	<b>39.936.078</b>	<b>0</b>
<b>Inkomsten:</b>								
Baten grondexploitaties	2	1.408.914	-1.411.019	-2.105	-7.253.714	74.250	19.027.624	0
Mutaties boekwaarden	2	1.944.510	5.670.778	7.615.288	-17.303.978	973.485	20.908.454	0
Winst (bij afsluiten) grondexploitaties	2	0	0	0	-301.350	0	1.697.856	0
Vrijval verliesvoorziening	2	0	1.096.040	1.096.040	0	0	0	0
<b>Totaal inkomsten</b>		<b>3.353.424</b>	<b>5.355.799</b>	<b>8.709.223</b>	<b>-24.859.042</b>	<b>1.047.735</b>	<b>41.633.934</b>	<b>0</b>
<b>Dekking:</b>								
Alg. reserve bouwgrondexploitaties	2	0	-1.096.040	-1.096.040	301.350	0	-1.697.856	0
<b>Totaal dekking</b>		<b>0</b>	<b>-1.096.040</b>	<b>-1.096.040</b>	<b>301.350</b>	<b>0</b>	<b>-1.697.856</b>	<b>0</b>
<b>Totaal begrotingswijziging</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Investeringskrediet(en), reserves en voorzieningen</b>								
Subproduct	Programma	Begroting 2019	Mutatie	Herziene begroting 2019	Mutatie 2020	Mutatie 2021	Mutatie 2022	Mutatie 2023
<b>Uitgaven:</b>								
Vrijval verliesvoorziening	2	0	1.096.040	1.096.040	0	0	0	0
<b>Totaal uitgaven</b>		<b>0</b>	<b>1.096.040</b>	<b>1.096.040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inkomsten:</b>								
Dotatie reserve bouwgrondexploitatie	2	0	1.096.040	1.096.040	-301.350	0	1.697.856	0
<b>Totaal inkomsten</b>		<b>0</b>	<b>1.096.040</b>	<b>1.096.040</b>	<b>-301.350</b>	<b>0</b>	<b>1.697.856</b>	<b>0</b>
<b>Totaal begrotingswijziging</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-301.350</b>	<b>0</b>	<b>1.697.856</b>	<b>0</b>

Als gevolg van de vaststelling van de (herziene) Grondexploitatie Weideveld is het noodzakelijk om de aangepaste kredieten binnen de jaarschijven 2019 tot en met 2022 opnieuw beschikbaar te stellen.

### Geheimhouding

Bij besluit van 20 augustus 2019 hebben wij, ter bescherming van de economische belangen van onze gemeente, op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet jo. artikel 10 lid 2 Wob voor de periode van 10 jaar geheimhouding opgelegd ten aanzien van de Grondexploitatie Weideveld 2019 d.d. 18 september

2019. Uw Raad dient ons besluit tot opleggen van geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in uw eerstvolgende vergadering te bekrachtigen.

### **Vervolgtraject**

Met vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad komen de budgetten vrij voor onder meer het bouwrijp maken van de uit te geven kavels. Tevens wordt het kader gegeven dat als basis dient voor contractvorming met marktpartijen.

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,  
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

drs. J.G. de Jager

mr. C. van der Kamp