



GEMEENTE EEMNES

BESLISVOORSTEL RAAD EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Grondexploitaties woningbouwontwikkelingen Hilt en Hinkstapsprong (HSS)

Portefeuillehouder

Th. Reijn

GEHEIM

Reden geheimhouding: Het raadsvoorstel is openbaar. De grondexploitaties en de toelichtingen zijn geheim omdat voor beide projecten nog aanbestedingen moeten plaatsvinden.

Einddatum geheimhouding: 1 januari 2024

Korte inhoud

Voor de woningbouwprojecten Hilt en Hinkstapsprong (HSS) moeten jaarlijks de grondexploitaties worden herzien.

Besluiten

1. De gewijzigde grondexploitatie Hilt en de gewijzigde grondexploitatie Hinkstapsprong vast te stellen.
2. De gewijzigde grondexploitaties Hilt en HSS met toelichting aan te merken als geheim op grond van artikel 10, lid 2b van de Wet openbaarheid van bestuur tot 1 januari 2024.

Inleiding

Op 29 juni 2020 heeft uw raad de stedenbouwkundige verkavelingen en de grondexploitaties voor de Hilt en HSS vastgesteld. Voor beide locaties is er een herziening gemaakt van de GREX.

Doel

Een nieuw actueel overzicht van de verwachte inkomsten en uitgaven voor de projecten Hilt en HSS.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 De exploitatie sluit met iets een lager resultaat.

Het verwachte eindresultaat van de HSS bedraagt € 217.624,- (was € 288.000,-). Het verwachte eindresultaat van de Hilt is met € 2.324.081,- is hoger dan eerder geraamd (was € 2.312.000,-).

Belangrijkste oorzaak van de iets lagere opbrengst bij de HSS is dat voor het verlagen van de door de raad gewenste prijzen van de koopwoningen van € 330.000 naar ca. € 285.000,- geen koopgarantregeling kan worden toegepast. Koopgarant is pas toepasbaar voor woningen met een koopprijs van € 240.000,-. Door het verkleinen van de woningen en één woning toe te voegen, kunnen de woningen desalniettemin toch voor € 285.000 worden verkocht. Dit gaat wel iets ten kosten van de opbrengsten.

Bij de Hilt is de verwachte grondopbrengst gelijk gebleven omdat de verkoopprijs van de woningen in categorie 3 en 4 ook zijn gestegen.

Zie voort onder financiën.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

BBV, Grondbeleid.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn nog risico's op tegenvallers

Veel bedragen in de GREXEN zijn tot stand gekomen door middel werkelijke kosten, offertes, en aangepaste ramingen per 1-1-2021 (bouwrijp en woonrijp). Uiteraard lopen we nog wel risico's op tegenvallers. De belangrijkste zijn:

- Daling prijzen woningen:

Dit is theoretisch mogelijk. Vooralsnog wordt de kans hierop klein geacht.

- Tegenvallers bij aanbestedingen bouw en woonrijp:

De ramingen zijn volledig aangepast op de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige verkavelingen en per 1 januari 2021 herzien.

- Asbest in de school: De school is onderzocht op asbest en het asbest is in het verleden al verwijderd. Er is echter geen destructief onderzoek gedaan (deels slopen) omdat de school in gebruik was en niet anti-kraak wordt bewoond. Het is mogelijk, dat er in het

gebouw nog (nu onzichtbaar) asbest is gebruikt. Hoewel de school door de Alliantie wordt gesloopt, ligt het financiële risico bij de gemeente.

In de Grexen zijn bedragen opgenomen van € 149.000,- en € 75.000,- om deze risico's op te vangen.

Financiën

De herziene grondexploitaties van De Hilt en HSS zien er als volgt:

Herziene grondexploitaties samengevat	De Hilt	HSS	Totaal
Lasten	2.108.919	782.376	2.891.295
Baten	-4.433.000	-1.000.000	-5.433.000
Saldo (nominale waarde)	-2.324.081	-217.624	-2.541.705

+ = nadeel/ - = voordeel

De detailinformatie van de herziene grondexploitaties zijn opgenomen in de geheime bijlage.

De grondexploitaties sluiten per saldo met een verwachte voordeel van ruim € 2,5 mln. In de begroting 2021 is rekening gehouden met een hoger bedrag aan taakstellende opbrengsten. Op basis van het IHP Onderwijs was de taakstelling voor de HSS € 570.000 en voor De Hilt (Huis van Eemnes, verplaatsen jeu de boules en aanleg speelvoorziening) € 2.200.000. Echter, ten tijde van de voorbereiding van de begroting 2021 waren de inhoudelijke beleidsvoornemens voor de grondexploitaties nog niet afgerond. Om te voorkomen dat de uitkomst zou leiden tot een onverwachte nadeel in de reserve kapitaallasten, is er op begrotingsbasis rekening gehouden met een risico-correctie van 10% van de taakstellende opbrengsten en is een stelpost opgenomen voor de gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Door deze stelposten ontstaat er nu een buffer van € 198.705 t.o.v. de begrote storting in de reserve.

Het volgende overzicht geeft een beeld van de ontwikkeling van het resultaat van de grondexploitaties en de verwachte storting aan de reserve kapitaallasten. In de GREX is geen bedrag opgenomen voor de aanleg van een nieuwe jeu de boules-plek en voor de speelvoorziening, deze komen dus nog ten laste van de opbrengst.

Ontwikkeling inzet resultaat grondexploitaties	Begr. 2021 (oud)	Herz. grexen (nu)
HSS (IHP Onderwijs)	570.000	217.624
Hilt (Huis van Eemnes)	2.200.000	2.324.081
Verwachte resultaat grexen	2.770.000	2.541.705
Risico (10% v/h resultaat)	-277.000	P.M.
Jeu de boules/speelvoorziening	incl.	-150.000
plan aanpassing (stelpost)	-300.000	0
Storting kapitaallasten	2.193.000	2.391.705
Buffer t.o.v. begrote storting		198.705

De buffer bedraagt 8% en die is nodig als risicobuffer voor de uitkomsten van de aanbestedingen (o.a. bouw- en woonrijp maken, plankosten etc.) en voor de opbrengst voor de locatie Hilt.

Begrotingswijziging nodig?

Ja, in begroting gemeente.

Uitvoering

-

Communicatie

-

Bijlagen

- Grondexploitatie Hilt met toelichting
- Grondexploitatie HSS met toelichting

Steller

H. de Jong en A.Meda

Registratiedatum

25 maart 2021