Beusichem Leeft!
Leefbaar dorp in de gemeente Buren

www.beusichmleeft.nl

info@beusichemleeft.nl

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren

Aan alle leden van gemeenteraad van de gemeente Buren.

SPOED

Betreft behandeling concept Raadvoorstel “Herzien GREX 2026 Hoge Akker in Beusichem”

Geacht college en geachte raadsleden van de gemeenteraad,

Op de agenda van de oordeelsvormende raad van dinsdag 13 oktober staat de behandeling van het punt “Herzien GREX 2026 Hoge Akker in Beusichem”.

De Stichting Beusichem Leeft en de daaraan gekoppelde werkgroep Beusichem Bouwt zijn erg geschrokken van dit voorstel. Een voor ons onverwachte zwaar negatieve grondexploitatie. Het lijkt ons noodzakelijk dat in een brede samenstelling en onder leiding van de verantwoordelijke wethouder gezocht wordt naar oplossingsrichtingen die ervoor gaan zorgen dat deze nieuwe woonwijk:

- Betaalbaar blijft voor toekomstige bewoners én
- Een landelijke en groene uitstraling krijgt passend binnen het karakter van het dorp

Sinds 2023 hebben wij als stichting, samen met Beusichem Bouwt ons ingezet om de noodzakelijke woningbouw in met name Beusichem onder de aandacht te brengen van onze inwoners en hen te vragen aan welke type woningen er juist voor hen behoefte is. En met ons mee te denken wat zij verder belangrijk vinden in een nieuwe woonwijk. Dat hebben wij opgehaald via een inwonersonderzoek. Dit onderzoek kon rekenen op een hoge respons en hebben wij ook aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad. Vervolgens zijn wij op uitnodiging van de gemeente actief betroken geraakt via de ambtelijke projectgroep om input te leveren op een Stedenbouwkundig Plan (SP) voor de nieuwe woonwijk. Daarbij is vertrekpunt geweest de door de gemeente vastgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU). Deze nota heeft ook onze instemming gekregen. Als bijlage bij deze brief brengen wij u graag nogmaals deze NvU in herinnering.

Wij zijn als Beusichem Leeft en Beusichem Bouwt bereid om deel te nemen aan dat brede overleg dit mits er vooraf geen beperkingen worden neergelegd aan mogelijke oplossingsrichtingen. Mocht uw raad echter in meerderheid besluiten dit raadsvoorstel toch door te geleiden naar de

besluitvormende raad eind oktober, dan rest ons niets anders dan ons terug te trekken uit dit participatieproces en ons volledig te distantiëren van het vervolg.

Hieronder volgen nog enkele inhoudelijke bespiegelingen die ertoe hebben geleid dat wij deze brief aan u schrijven.

Het concept raadsvoorstel met 2 bijlagen staat op de openbare agenda van de oordeelsvormende raad van dinsdag a.s. Wij lezen, en dat is ook ons steeds voorgehouden, dat deze GREX kosten neutraal ontwikkeld wordt op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogramma 40-40-20. Nu blijkt in een keer dat deze GREX een negatieve eindwaarde heeft van € 5.809.000,--, terwijl gerekend was op een positief resultaat van € 2.279.795,--. Een verschil dus van ruim € 8 miljoen. Oftewel € 124,44 /m2. Hoe heeft dit zo kunnen gebeuren?

1. Sinds wanneer is er serieus begonnen met de doorrekening van de grondexploitatie? Temeer omdat wij het afgelopen jaar in de projectgroep regelmatig hebben gevraagd wat de te maken keuzes in het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor een effect hebben op die grondexploitatie. Uit de verslagen van de projectgroep valt op te maken dat een doorrekening pas op een later moment zou plaatsvinden. Het is te doen gebruikelijk dat tekenen en rekening vanaf het begin gelijktijdig oplopen zodat er geen verrassingen kunnen gaan ontstaan en vroegtijdige bijsturing mogelijk is;
2. In het voorstel staat dat de gemeenteraad in november 2025 de Nota Overhead heeft vastgesteld. Er is dus blijkbaar iets goed misgegaan dat de effecten van deze nota niet direct zijn meegenomen bij de opening van de GREX. Deze extra toevoeging van de overhead heeft een substantieel groot gevolg voor een woonwijk in een kleine kern in een landelijke omgeving. Is het college en uw raad bereid om deze overhead ter zijde te schuiven en niet te laten drukken op enkele woningbouwlocaties in de gemeente? Zo nee, waarom niet?
3. De negatieve GREX wordt deels, zo stelt het college, veroorzaakt door het uitgebreide participatietraject waardoor er meer openbaar gebied moest ontstaan en kleinere woningen. Dit signaal is nooit besproken tijdens de 3 informatieavonden die de gemeente hiervoor in het Zoetzand heeft georganiseerd. Juist een landschappelijke inpassing met voldoende groen en ruimte in het openbaar gebied is door de gemeente expliciet opgenomen in haar eigen Nota van Uitgangspunten. Datzelfde geldt ook voor woningtypes en afmetingen van woningen, passen bij de behoeftevraag
4. Graag zien wij inzichtelijk gemaakt hoe de oorspronkelijke koopprijs grenzen van de diverse typen betaalbare koopwoningen in dit plangebied zich verhouden tot het gemiddelde landelijke prijsniveau.
5. Kunt u aangeven aan welke knoppen er nog meer gedraaid zou kunnen worden om de GREX positief te beïnvloeden? Is er al overwogen op het plangebied en daarmee de grondexploitatie iets te vergroten door gemeentelijk eigendom aansluitend aan het plangebied (parkeerplaats langs Beijerdstraat) ook in te zetten? In het verlengde van deze opmerking hebben wij rond 24 juli 2026 een brief aan het college van B&W gestuurd. (Zie bijlage). Maar daar hebben wij nog steeds geen antwoord op gehad.
6. In het raadsvoorstel lezen wij ook dat het college op 8 september jl. besloten heeft een aantal ingrijpende maatregelen te nemen waardoor de eindwaarde van de GREX op € 250.000,-- na neutraal wordt. Onze vraag is wat de reactie hierop is van de stedenbouwkundige van SRO. Staan zij hierachter en is het inpasbaar? En dan de belangrijkste vraag welke impact de voorgestelde maatregelen heeft op de vastgestelde NvU. Een grondige analyse hierop is gewenst.

Tot slot. Wij zullen ons via de griffie aanmelden om in te spreken op dit agendapunt. Ook zijn wij inmiddels actief gestart met het informeren van de inwoners van Beusichem over hetgeen tot nu toe staat vermeld in dit raadsvoorstel. Zodat zij zich ook bewust zijn wat de consequenties hiervan kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

Stichting Beusichem Leeft, mede namens de werkgroep Beusichem Bouwt

w.g. Sandra Nguema, voorzitter w.g. Jeroen Verheul, penningmeester

Bijlagen:

1. Nota van uitgangspunten gemeente Buren
2. Brief Beusichem Leeft aan B&W d.d. 24 juli 2024