

Afdeling Sturing & Beleid

Aan de gemeenteraad

8 november 2011
Gemeentestukken: 2011-142

Onderwerp: Afwikkeling verstedelijkingsafspraken 2005 - 2010

1. Voorstel

Wij stellen u voor onder vaststelling van de 14^e wijziging van de programmabegroting 2011-2014:

1. een bedrag van € 352.500,- toe te voegen aan de grondexploitatie voor het herinrichten van het openbaar gebied binnen de projecten van AM op de oever van de Nieuwe Maas
2. een bedrag van € 375.000,- toe te voegen aan de grondexploitatie voor het herinrichten van het openbaar gebied binnen het project de 3Rivieren
3. een bedrag groot € 3.163.240,- toe te voegen aan de algemene reserve

Wij stellen u voor onder vaststelling van de 2^e wijziging van de programmabegroting 2012-2015:

1. de ramingen voor projecten stedelijke ontwikkeling Woningbouw te laten vervallen

2. Aanleiding

De Stadsregio heeft in juni 2011 twee vaststellingsbesluiten genomen.

1. Voor de bereikbare sociale huurwoningen en seniorenwoningen is ons met het vaststellingsbesluit van 23 juni 2011 definitief een subsidie toegekend van in totaal € 5.950.000,-. Dat is een veel hoger bedrag dan aanvankelijk toegekend. Dat komt, omdat dit bedrag niet alleen is opgebouwd uit de subsidies, die al toegekend waren onder voorbehoud van tijdige oplevering van de woningen. Er is ook een beloning aan toegevoegd voor het halen van de taakstelling. De beloning bestaat uit een verdubbeling van de basis subsidiebedragen sociale huur, waar we recht op hebben. Bovendien is er een premie aan toegevoegd voor het realiseren van sociale woningen **boven** de taakstelling.
2. Bij brief van 28 juni 2011 is voor de functieveranderinglocaties een totaal subsidiebedrag vastgesteld van € 1.207.500,-. Dit komt overeen met het bedrag, dat ons al eerder in principe was toegekend.

Reeds eerder verkregen via Stadsregio

Bij brief van 15 september 2008 is ons via de Stadsregio een bedrag van € 8.240,- toegekend voor realisering van woningbouwafspraken eigenbouw in 2007. Dit bedrag is niet door ons aangevraagd, maar wel in dank aanvaard.

Met de in juni 2011 verkregen vaststellingsbesluiten van de Stadsregio kan nu geconcludeerd worden, dat we een fors bedrag hebben, waar geen verplichting tegenover staat. Het betreft een bedrag van € 3.890.740,-.

3. Aspecten

Het resterende bedrag van € 3.890.740,- blijft bij de jaarrekening 2011 over als positief resultaat. Het is duidelijk, dat dit bedrag is te danken aan de goede prestaties in relatie tot de taakstelling woningbouw 2005 - 2010. In de afgelopen periode waren er subsidies beschikbaar voor de sociale

woningbouw en voor herstructureringsprojecten. Niet alleen op basis van de Verordening van de Stadsregio, maar ook uit ISV-geld. Voor de komende periode en de nog te (her)ontwikkelen projecten is er geen subsidiegeld van derden beschikbaar. Het is denkbaar, dat er in de toekomst voor de herontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad financiële bijdragen vanuit de gemeente nodig zijn om projecten haalbaar te maken.

Op dit moment stellen wij u voor om voor twee in gang gezette, maar nog niet afgeronde ontwikkelingen een bedrag beschikbaar te stellen voor de grondexploitatie, namelijk € 352.500,- respectievelijk € 375.000,-. Deze bedragen hebben wij als gemeente ontvangen, omdat op genoemde locaties woningen opgeleverd zijn. Zoals bekend zijn deze woningen nog steeds niet allemaal verkocht. Het gaat om:

Ontwikkeling AM op de oeverlocaties in Bolnes

De gemeente heeft samen met AM bij de Stadsregio bepleit het subsidiebedrag voor de functieveranderinglocatie Het Bordes te mogen behouden op basis van de hardheidsclausule van de betreffende Verordening van de Stadsregio.

Het gaat om een bedrag van € 352.500,-. Als de gemeente het bedrag zou mogen behouden zou de inzet zijn om een gelijk bedrag ten goede te laten komen aan de herinrichting van het openbaar gebied. Wij stellen u dan ook voor dit bedrag toe te voegen aan de grondexploitatie voor het herinrichten van het openbaar gebied binnen de oeverprojecten van AM in Bolnes.

Ontwikkeling door Borghvast BV van de oeverlocatie in Slikkerveer

In een tijd, dat de markt voor dure appartementen goed was, heeft Borghvast BV, het risico genomen om een herontwikkeling aan te durven van zware industrie naar wonen. Daarbij is een bestaande bedrijfsloods – tevens Rijksmonument - verbouwd tot loftappartementen. Er is inmiddels sprake van stagnatie in zowel de verkoop van de al lang opgeleverde appartementen als de bouw van de volgende fase (zie ook Werkboek woningbouwstrategie). Wij stellen voor om de subsidiebijdrage van € 375.000,-, die dankzij de oplevering van de eerste fase in dit project behouden is gebleven, ten goede te laten komen aan de herinrichting van het openbaar gebied. Dat kan door dit bedrag toe te voegen aan de grondexploitatie van project de 3Rivieren.

Wij stellen u voor om het daarna resterende bedrag van € 3.163.240,- toe te voegen aan de algemene reserve. Gelet op het vorenstaande sluiten wij niet uit daar in de toekomst nog eens een beroep op te moeten doen voor de nieuwe herontwikkelings- en woningbouwprojecten tot 2020.

4. Aanpak/Uitvoering

Na uw besluit wordt:

- een bedrag van € 352.500,- toegevoegd aan de grondexploitatie van de oeverprojecten in Bolnes
- een bedrag van € 375.000,- toegevoegd aan de grondexploitatie van het oeverproject de 3Rivieren
- een bedrag van € 3.163.240,- toegevoegd aan de algemene reserve.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

De kosten komen ten laste van de post Projecten stedelijke ontwikkeling woningbouw (kostenplaats 605246022).

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,

mw. M.H.J.C. Nienhuis-van Doremaele mw. A. Attema

Behandeld in commissie Samen wonen
Behandeld in de raad d.d. 15 december 2011
E.v.Pagee@ridderkerk.nl /217/MV