

Stedelijke Ontwikkeling

Aan de gemeenteraad

15 februari 2011
Gemeentestukken: 2011-78

Onderwerp: Exploitatieopzet grondbedrijfcomplex Van Riebeekstraat/Park Bolnes

1. Voorstel

Voorgesteld wordt:

- De exploitatieopzet voor het grondbedrijfcomplex Van Riebeekstraat/Park Bolnes vast te stellen, conform de bij dit voorstel behorende bijlage A.
- De begroting 2011-2014 te wijzigen conform de begrotingswijziging.

2. Aanleiding

In de Notitie Woningbouwlocaties uit 2002 is het park gelegen nabij de Van Riebeekstraat in Bolnes, genoemd om te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. Om verschillende redenen (crisis, ontheffing flora en faunawet) heeft de ontwikkeling van de locatie enige tijd op zich laten wachten. In december 2010 hebben wij met PIE Projectontwikkeling BV (hierna 'de ontwikkelaar') een overeenkomst gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie is in 2007 een grondbedrijfcomplex geopend. Voor dit grondbedrijfcomplex is een voorlopige raming opgesteld. Nu daadwerkelijk begonnen wordt met de werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van het terrein, dient deze raming te worden geactualiseerd.

In 2011 zal daadwerkelijk worden begonnen met het bouw- en woonrijp maken van de eerste fase van het bouwterrein. In verband met de wenselijkheid en de noodzakelijkheid om het bouwterrein in exploitatie te nemen, dient de exploitatieopzet van het grondbedrijfcomplex Van Riebeekstraat/Park Bolnes door uw gemeenteraad te worden vastgesteld.

3. Aspecten

Het terrein gelegen tussen de Van Riebeekstraat, De Wetstraat, Pretoriusstraat en de Benedenrijweg in de wijk Bolnes, is op dit moment een park met in de zuidwesthoek een grasveld met daarop een 'nog uit te werken' woonbestemming.

Op de locatie is in december 2008 vrijstelling verleend voor het bouwen van in totaal 54 woningen in een parkachtige setting; 40 eengezinswoningen, waarvan 8 starterswoningen en 14 appartementen. De ontwikkeling van het terrein is verdeeld over twee fasen. In 2011 zal de eerste fase van 26 woningen worden gerealiseerd (8 starterswoningen en 18 eengezinswoningen). De tweede fase zal naar verwachting in 2012 worden ontwikkeld. Deze fase bevat 14 appartementen en 14 eengezinswoningen. De nu aanwezige waterpartij wordt verplaatst naar het midden van het plangebied. Het park waarbinnen de woningen worden ontwikkeld blijft een openbaar toegankelijk gebied.

Aan de ontwikkelaar worden bouwrijpe bouwvlakken verkocht. De ontwikkelaar realiseert hierop het woningbouwprogramma. De opbrengst van de uit te geven grond is geraamd op € 2.651.000,--.

Op dit moment heeft het grondbedrijfcomplex Van Riebeekstraat een boekwaarde van afgerond € 650.000,-. De boekwaarde is opgebouwd uit verwervingskosten (€ 353.500,-), kosten voor bodemonderzoek (€ 5.000,-) kosten voor de sloop van een woning (€ 20.000,-), beheerskosten (€ 103.500,-), overige kosten (€ 61.500,-) en financieringskosten (€ 106.500,-).

De kosten die gemaakt moeten worden om tot voltooiing van het plangebied te komen – bestaande uit bouw- en woonrijp maken, groenvoorzieningen, beheers-, en administratiekosten, concernkosten en plankosten – worden in totaal geraamd op € 1.375.500,-. Naast deze kosten dient de gemeente een afdracht aan het fonds stadsuitbreiding (totaal € 16.000,-) en het regio-omslagfonds (totaal € 73.000,-) te doen.

Uiteindelijk is de verwachting dat het grondbedrijfcomplex Van Riebeekstraat/Park Bolnes per saldo kan worden afgesloten met een financieel voordeel. Het te verwachten financiële voordeel bedraagt € 615.482,- op eindwaarde. De netto contante waarde (waarde tegen huidige prijzen) bedraagt € 531.676,-. De uitgewerkte exploitatie ligt bij de griffie ter inzage.

4. Aanpak/Uitvoering

Na vaststelling van de exploitatieopzet zal deze via de ter inzage liggende begrotingswijziging worden verwerkt in de begroting 2011-2014. De uitgaven en inkomsten worden jaarlijks verantwoord via de rekening. Eventuele afwijkingen van de exploitatieopzet worden in de rekening toegelicht.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

Via de begrotingswijziging worden de ramingen van de begroting 2011-2014 bijgesteld.

Bij de nu gehanteerde fasering loopt het project door tot medio 2014. Na voltooiing van het project kan het complex worden afgesloten. Het complex zal naar verwachting per 31 december 2014 kunnen worden afgesloten. Dit is wel afhankelijk van de voortgang van de verkoop van de woningen in de tweede fase van het project.

Een positief resultaat kan bij de rekening van 2014 worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.

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

Mw M.H.J.C. Nienhuis-van Doremaele

Mw. A. Attema