

Aan de gemeenteraad

Uw kenmerk	Ons kenmerk 28103	Bijlage(n)	Datum 10-10-2013
Contact Mw. H. van Ginkel	Telefoon 0180 451 438	Email Info@ridderkerk.nl	

Onderwerp: Raadsinformatiebrief Woningbouwprojecten

Geachte leden van de raad,

Achtergrondinformatie

De economische crisis heeft grote gevolgen voor de woningbouwprojecten in onze gemeente. Tijdens besloten raadsbijeenkomsten op 2 april en 6 juni 2013 is hierover op informele wijze met u van gedachten gewisseld. Met deze brief willen wij u graag informeren over de voortgang van de verschillende woningbouwprojecten waarover wij met u het gesprek hebben gevoerd.

Tijdens de raadsbijeenkomst op 6 juni is ook gesproken over vraag en aanbod in de regio. Wij hebben van Fakton nog geen onderzoeksresultaten specifiek voor Ridderkerk ontvangen. Wij zullen u op een later tijdstip over de resultaten informeren.

Woningbouwprojecten

Tijdens de raadsbijeenkomsten is een aantal algemene aandachtspunten meegegeven, maar ook een aantal specifieke aandachtspunten per project. Hieronder wordt mede aan de hand van de genoemde aandachtspunten de huidige stand van zaken per project aangegeven.

Park Bolnes

Voor Park Bolnes zijn de volgende uitspraken van belang:

- er zou 'gebouwd moeten worden voor de markt'
- het is belangrijk dat het project en met name het openbaar gebied (park) wordt afgerond.

In overleg met de ontwikkelaar wordt gekeken naar maatregelen die er voor kunnen zorgen dat het woningbouwproject Park Bolnes wordt voltooid. De

eventuele maatregelen hebben betrekking op een verdergaande fasering, verruiming van de afzetmogelijkheden en een tegemoetkoming ten aanzien van de financiële afspraken.

Verdergaande fasering

Het is gebruikelijk dat een ontwikkelaar pas gaat bouwen als circa 70% van de woningen is verkocht. Door de gronden ten behoeve van de appartementen en eengezinswoningen in twee fasen af te mogen nemen kan het percentage van 70% eerder worden bereikt. Zo kan wellicht eerder aan de bouw van òf de appartementen, òf de eengezinswoningen worden begonnen.

Verruiming afzetmogelijkheden

Door in te stemmen met de toepassing van een erfpachtconstructie en het verhuren van leegstaande woningen worden de mogelijkheden om opbrengsten te genereren verruimd. Woningen in erfpacht worden voor de consument aantrekkelijker om te kopen, omdat de consument geen koopsom hoeft te betalen voor de grond. Daarnaast kan met de verhuur van de woningen een nieuwe markt worden aangeboord.

Tegemoetkoming ten aanzien van de financiële afspraken

Wanneer kan worden ingestemd met het omzetten van de rentebetaling naar een optievergoeding ontvangt de gemeente toch een vergoeding voor de grond, terwijl de ontwikkelaar geen boete hoeft te betalen voor het niet afnemen van de grond.

Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden om de grenzen van de grondquote-categorie aan te passen, evenredig aan de verhoging van het btw percentage per 1 oktober 2012 van 19% naar 21%.

Centrumplan

Tijdens de raadsbijeenkomsten is een aantal specifieke aandachtspunten genoemd voor het centrumplan. Deze aandachtspunten zijn meegenomen bij de verdere ontwikkeling van de plannen. Dit heeft geleid tot een voorstel dat op 3 september is behandeld in het college en dat naar verwachting op 17 oktober wordt behandeld in uw raad.

Het voorstel is gebaseerd op een plan van aanpak van de ontwikkelaar. In het plan van aanpak wordt uitgegaan van een fasering waarbij eerst het plein wordt voltooid. Daarnaast wordt het risico voor het vinden van een definitieve eindgebruiker van de commerciële ruimten aan het plein door de ontwikkelaar aanvaard. Dit levert voor de gemeente geen financieel risico op, maar het kan wel betekenen dat deze ruimte nog leeg kan staan bij oplevering van het onroerend goed en mogelijk zelfs lange tijd nadien.

Indien uw raad zich niet kan vinden in het plan van aanpak van de ontwikkelaar, kan er voor worden gekozen om het grondbedrijfcomplex

Centrumplan nog in 2013 af te sluiten. Er wordt dan een beroep gedaan op de verliesvoorziening Centrumplan voor een bedrag van € 3.391.000. Daarna ontstaat de situatie, dat er in de toekomst een nieuw plan kan worden ontwikkeld. In dat geval is het vrijwel zeker mogelijk, om dat nieuwe plan met een positief exploitatieresultaat voor de grondexploitatie te realiseren. In de wetenschap dat dit positieve resultaat mogelijk is omdat in het verleden het verlies al is genomen.

Zand West

Van fase 1 is meer dan 70% verkocht. Dat betekent dat de gronden definitief worden afgenomen door de ontwikkelaar. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan worden gestart met de bouw. Naar verwachting is dit in het eerste kwartaal van 2014.

Voor fase 2 heeft eind juni een informatiemarkt plaatsgevonden. Deze informatiemarkt werd goed bezocht. De bezoekers zijn gevraagd naar hun wensen. Gelet op de wensen van kandidaat kopers die in fase 1 nog niet aan bod waren gekomen, en de wensen van geïnteresseerde bezoekers van de informatiemarkt heeft de ontwikkelaar de plannen voor fase 2 uitgewerkt.

De ontwikkelaar richt zich op tweekappers, rijwoningen en goedkope rijwoningen. Momenteel vindt overleg plaats tussen de ontwikkelaar en de gemeente over de verdere uitwerking. Naar verwachting wordt vóór het eind van het jaar gestart met de verkoop van fase 2.

Voor de overige gronden zijn vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen, patiowoningen en appartementen in beeld. De ontwikkeling van deze gronden wordt afgestemd op de overige woningbouwprojecten binnen de gemeente.

Donckselaan

Aan de Donckselaan is in het bestemmingsplan de bouw van een achttal woningen mogelijk gemaakt. De gemeente heeft hierbij geen financieel belang. Wel heeft de gemeente belang bij het realiseren van een goede kwaliteit. Voor zover mogelijk en wenselijk zijn voorwaarden reeds vastgelegd in het bestemmingsplan en de welstandsnota.

De verkoop van de kavels loopt via Rentmeesterskantoor Overwater. Op dit moment staan op de website 2 kavels aangeboden.

Graaf van Hoornestraat

Met betrekking tot de Graaf van Hoornestraat is aangegeven dat uitstel nadelig is voor de omgeving en dat eventuele wensen voor het aanpassen van het woonprogramma moeten worden beoordeeld aan de hand van de onderzoeksresultaten van Fakton.

Van wensen voor het aanpassen van het woonprogramma is op dit moment geen sprake.

Van Pelt terrein

Voor het Van Pelt terrein is vooral aandacht gevraagd voor verruiming van de bouwmogelijkheden binnen het luxere segment. Om hieraan tegemoet te komen zijn verschillende alternatieven verkend. Gelet op de verkaveling, de locatie en de kavelgrootte, zijn de bouw van kwadrantwoningen (een woningtype waarbij de woning onderdeel uitmaakt van een blok van vier woningen) en 2 woningen op één kavel niet geschikt gebleken.

Momenteel worden voor de kavels aan de kant van de Seringenstraat de mogelijkheden voor de bouw van twee-onder-één kapwoningen en de mogelijkheden voor projectmatige bouw verder uitgewerkt. U wordt te zijner tijd nader geïnformeerd over de uitkomsten van deze verkenning.

Met het versturen van deze brief vertrouwen wij erop dat wij de met u gevoerde constructieve en prettige gesprekken een passend vervolg hebben gegeven. Als de projecten daar aanleiding toe geven komen wij bij u terug met aanvullende informatie.

Hoogachtend,

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

i.s.

dhr. H.W.V. Kraucke

mw. A. Attema