GEMEENTEBARENDRECHT | Gemeente Albrandswaard | RIDDERKERK GEMEENTE RIDDERKERK

MEMO (GEHEIM)

Datum: 26 april 2016
Aan: Gemeenteraad Albrandswaard
Afschrift
Van: X
Onderwerp: Financiële aspecten startovereenkomst Binnenland van Rhoon

De startovereenkomst heeft een tweetal financiële aspecten: de vergoeding gedurende de startovereenkomst en de grondprijs bij afname van de grond. Beide aspecten worden hieronder toegelicht.

Vergoeding startovereenkomst
Door de startovereenkomst krijgt de ontwikkelaar voor een vastgelegde termijn de exclusiviteit op de grondpositie. De toe te rekenen kosten (ambtelijke inzet en rentekosten) lopen gedurende deze periode gestaag op. Daarom is in de startovereenkomst een vergoeding van € 15.000 opgenomen voor het eerste half jaar en daarna een vergoeding van € 5.000 per maand bij een verlenging. Deze vergoeding voorkomt dat de ontwikkelaar de overeenkomst aangaat, terwijl zijn plan niet echt serieus is. De vergoeding dekt een deel van de kosten van de gemeente. De overige kosten worden verdisconteerd in de uiteindelijke grondprijs.
De vergoeding startovereenkomst wordt verrekend als het komt tot een koopovereenkomst.

Grondprijs bij afname van de grond
Voorafgaand aan de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan wijziging middels de wijzigingsbevoegdheid) wordt een optie/koopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. In deze overeenkomst wordt de grondprijs definitief vastgelegd.

Het grondbod van de ontwikkelaar bedroeg in eerste instantie € 2,25 mln. In de besprekingen tussen gemeente en ontwikkelaar is aangegeven dat de gemeente om alle kosten de dekken een hogere grondprijs nodig heeft. In de startovereenkomst is als gemeentelijk uitgangspunt een grondprijs van € 3,0 mln opgenomen.
Ontwikkelaar wil in de uitwerking meedenken aan een intensivering van het gebied, waardoor de grondwaarde kan toenemen. Intensivering wordt begrensd door het bestaande ruimtelijk kader van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Portland 2012.

In de grondexploitatie van Binnenland is rekening gehouden met een grondopbrengst van € 2,75 mln. In de risicoanalyse bij de grondexploitatie is benoemd dat de grondopbrengst ook lager kan uitpakken. Indien het niet mogelijk blijkt om in de optie/koopovereenkomst een grondprijs van € 2,75 mln of hoger vast te leggen, besluit uw raad of de ontwikkeling doorgang moet vinden.
Het is ook mogelijk dat de grondprijs hoger zal worden dan € 3,0 mln. Nadat het programma en de inrichting van het gebied zijn uitgewerkt, zal het college een taxatie laten uitvoeren, als basis onder de onderhandelingen met de ontwikkelaar over de grondprijs.