Raadsvoorstel

Onderwerp: Grondexploitatie woningbouwlocatie Spui Rhoon	**College Albrandswaard**: 9-9-2014	**Agendapunt:**
Commissie:		**e-mailadres opsteller:**
Portefeuillehouder: Wagner, H.Goedknegt, M.C.C.		Openbaar
BBVKenmerk: 82509		

Onderwerp
Grondexploitatie woningbouwlocatie Spui Rhoon

Geadviseerde beslissing raad
1. Met toepassing van artikel 25 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen op de rapportage grondexploitatie Plan Spui, datum 28-8-2014;
2. De grondexploitatie voor Plan Spui met een negatief resultaat van € 860.000,- per 1-1-2014 vast te stellen;
3. Het college mandaat te geven om uitgaven te doen binnen de budgetten van de grondexploitatie

Inleiding
De gemeente heeft de gronden Spui van Ringelberg aangekocht in 2003. Sinds die tijd is de gemeente samen met de andere grondeigenaar (erfpacht) bezig geweest met de planontwikkeling. Echter dit heeft niet tot de ontwikkeling geleid. Door de zeer lange voorbereidingstijd en het inzakken van de woningmarkt door de economische recessie dragen de verwervingsinvesteringen van de aankoop al zeer lang rente. Door het stapeleffect van rente in de loop der jaren heeft dit project een aanmerkelijk negatief financieel resultaat gekregen. Op basis van haalbaarheidsberekeningen voor alleen de gemeentelijke grond heeft de gemeente bij vaststelling van het Meerjaren Programma Ontwikkelprojecten (MPO) in juli een verlies voorziening genomen van € 774.000,-. Daarnaast heeft de raad een voorbereidingskrediet afgegeven om het project Spui opnieuw op te pakken en de grondexploitatie voor te bereiden. De uitgangspunten voor het project zijn daarbij opnieuw bekeken om aan te sluiten op de markt.

Beoogd effect
Het beoogd effect van project Spui is een kwalitatief goede woningbouwontwikkeling voor het plangebied Spui met een financieel geoptimaliseerd resultaat, conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Relatie met beleidskaders
Structuurvisie Albrandswaard.

Argumenten
1.1 Door de financiële informatie is geheimhouding noodzakelijk
Een aantal bijlagen is niet openbaar. De gemeente schaadt haar onderhandelingspositie in ernstige mate wanneer zij deze gegevens openbaar maakt. Denkt u aan onderhandelposities en aanbestedingstrajecten. Om deze redenen is er geheimhouding gelegd op voornoemde bijlage en adviseren wij u deze geheimhouding te bekrachtigen. De juridische grondslag hiervoor is artikel 10, lid 2 sub g van Wet openbaarheid van bestuur.

2.1 Door vaststelling van de grondexploitatie zijn de kaders helder
Voor het project is er lange tijd onduidelijkheid geweest over de ontwikkeling. Door de grondexploitatie vast te stellen is er duidelijkheid over de financiële kaders en de planning.

2.2 Vaststelling van de grondexploitatie zorgt voor een integrale ontwikkeling

De grondexploitatie beslaat het gehele gebied, met de bestemming wonen. Hierdoor ontstaat er een integrale ontwikkeling en wordt het risico dat een deel ontwikkeld wordt of niet ontwikkeld kan worden doordat een ander deel nog een bedrijfsfunctie heeft voorkomen.

Overleg gevoerd met
Gedurende de oude planvorming is er contact onderhouden met de omwonenden en de grondeigenaren. Voor de verdere communicatie zal er een communicatieplan opgesteld worden.

Kanttekeningen
2.1 Vaststelling van de grondexploitatie verslechtert het resultaat.
De grondexploitatie geeft een verslechtering van het resultaat doordat het gehele gebied ontwikkeld wordt. Aan de andere kant wordt hierdoor het risico voorkomen dat het gebied niet ontwikkeld kan worden omdat een deel als bedrijventerrein blijft fungeren. Daarnaast gaan we zeer voorzichtig te werk waarbij we minimale kosten maken, we proberen afspraken te maken met de erfpachters en elke fase afronden met een go/no go moment.

2.2 Woningbouwplan en wijzigingsbesluit bestemmingsplan
Het huidige bestemmingsplan gaat uit van een dominante Noord-Zuidrichting, met daartussen groene scheggen. Gezien de geschikte doelgroepen, de vraag naar variëteit aan woningen en dijkwoning typologieën, korrelgrootte van de bebouwing die aansluit op de woningen uit de omgeving, is het belangrijk om een invulling te geven aan het gebied met kleinere woonblokken, verschillend georiënteerd naar de openbare ruimte. Dit kan betekenen dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden. Het bestemmingsplan Rhoon dorp is in juli 2014 vastgesteld door de Raad. In dit bestemmingsplan is er vanwege voortschrijdend inzicht de mogelijkheid van een wijzigingsbesluit opgenomen met college B&W bevoegdheid. Door dit wijzigingsbesluit kan het bestemmingsplan worden gewijzigd en biedt het de flexibiliteit om in te spelen op de actuele woningmarktbehoefte.

2.3 Communicatie richting omgeving is van essentieel belang
Door de gemeente is de afgelopen jaren met belanghebbenden samengewerkt aan een gedragen bestemmingsplan. Mogelijk dat het voorliggende woningbouwplan uit het bestemmingsplan gaat wijzigen om in te spelen op de actuele woningmarktbehoefte. Hierbij is het van belang om de bewoners hierover tijdig te informeren over het communicatieproces. Zodra de ontwikkelstrategie een stap verder is, wordt de omgeving daarom actief geïnformeerd bij de start van de volgende fase.

Uitvoering/vervolgstappen
Na uw besluit wordt de definitiefase voor de voorgestelde ontwikkeling verder uitgewerkt. Het succes van de ontwikkeling hangt daarbij af van de afspraken met erfpachters. Als deze gronden immers niet ontwikkeld worden, kan de ontwikkeling tot woningbouw niet tot stand komen. Vanuit de analyse is daarbij geconstateerd dat deze erfpachters geen marktconforme pacht betalen, voor niet maatschappelijke doeleinden. Dit wordt aangepast. Daarnaast zal met de huidige erfpachters overleg plaatsvinden op welke wijze er afspraken gemaakt kunnen worden. Zodra er meer zekerheid is over een integrale ontwikkeling zal de omgeving en toekomstige bewoners nader over het proces geïnformeerd worden.

Evaluatie/monitoring
De defintiefase wordt uitgewerkt en deze fase wordt afgerond met een Go - No Go moment.

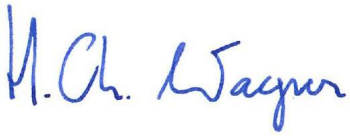
Financiën
Na vaststelling van de grondexploitatie zal deze verwerkt worden in het MPO. De grondexploitatie kent een gewogen risico van € 190.000,-.

Juridische zaken
Een juridische analyse is onderdeel van het projectplan en daarin worden gevolgen verder uitgewerkt in een ontwikkelingsstrategie.

Communicatie/participatie na besluitvorming
Alle belanghebbenden worden tijdig geinformeerd over het verdere communicatieproces.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken
1. Zaak Projectplan Spui (76328)
2. Zaak Geheime grondexploitatie woningbouwlocatie Spui Rhoon (82674)

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,	de burgemeester,
	
Hans Cats	drs. Hans-Christoph Wagner