

Raadsvoorstel

Vergadering	: 21 april 2015	
Nummer	: Raad	
Datum voorstel	: 27 maart 2015	
Portefeuillehouder	: P.J. Verheij (078) 770 6003	p.j.verheij@ablasserdam.nl
Primaathouder	: G.J. Voerman (078) 770 6061	g.j.voerman@ablasserdam.nl
Onderwerp	: Project Waterhoven	
Soort voorstel	: Going-concern	

Samenvatting:

De gemeente Ablasserdam ontwikkelt samen met projectontwikkelaar Klein Alblas CV het plan De Waterhoven. Klein Alblas heeft voorgesteld het middengebied in aangepaste vorm en met andere grondprijzen te ontwikkelen. Het bouwplan sluit daardoor beter aan bij de markt. Voorgesteld wordt akkoord te gaan met voorstel van Klein Alblas voor het middengebied.

Voorstel:

1. akkoord te gaan met voorstel van Klein Alblas om het woningbouwprogramma van het middengebied van het plan De Waterhoven van 32 woningen te verkleinen naar 28 woningen;
 2. De bijgevoegde gewijzigde geheime exploitatieopzet en de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.
-

1. Wat is de aanleiding?

De gemeente Ablasserdam ontwikkelt samen met projectontwikkelaar Klein Alblas cv (Blauwhoed en Gebroeders Blokland) het plan De Waterhoven. Partijen hebben in april 2005 een realisatie-overeenkomst gesloten over de bouw van 84 woningen. Deze overeenkomst is december 2010 gewijzigd in een Addendum. Hierin wordt uitgegaan wordt van 93 woningen.

De woningmarkt is sinds het sluiten van het Addendum verder verslechterd. Beide partijen willen doorgaan met de bouw, maar er was geen overeenstemming over de condities. Partijen zijn daarom al geruime tijd in overleg over de hoogte van de grondprijzen in plan De Waterhoven.

De eerste fasen zijn ondanks de woningmarkt gerealiseerd. Wij hebben medewerking verleend aan gefaseerde en kleinschalige grondleveringen via ABC-constructies om voortgang te houden. In afwachting van nieuwe afspraken wordt er op dit moment echter niet gebouwd.

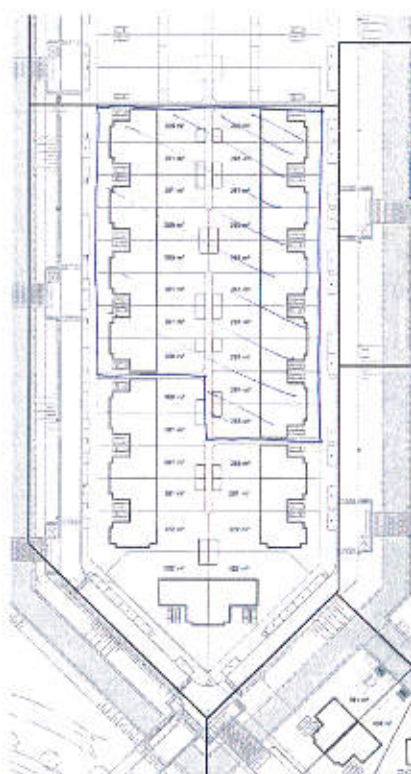
De periode van overleg heeft lang geduurd doordat veelvuldig overleg nodig was, uitgebreid onderzoek is gedaan en er ook nog eens een raadsverkiezing tussendoor kwam. Na de collegewisseling zijn de gesprekken over grondprijzen, VON-prijzen en bouwplannen geïntensiveerd. In dat kader is door ons en de projectontwikkelaar marktonderzoek verricht.

Hierover zijn we met elkaar in gesprek gegaan. Het resultaat van ons overleg is dat Klein Alblas de gemeente een voorstel doet voor de realisatie van het middengebied.

Voorstel Klein Alblas Middengebied (fasen 2A, 2B en 4)

De tussenwoningen en de patiowoningen, waar in de markt geen vraag naar is, komen te vervallen. Tegelijk is gekeken naar een optimale verkaveling. Gerekend is met een voor dit type woning minimale beukmaat van 5,40 meter. Dit resulteert in een verkaveling met 28 woningen (de overeenkomst gaat uit van 32). De woningtypen zijn verder geoptimaliseerd¹ (o.a. vormfactor / kapvorm, afwerking).

Met deze optimalisatie blijven we binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan en sluiten we aan bij de markt.



Voorstel Klein Alblas

Klein Alblas stelt verder voor 18 van de 28 ²1 kap woningen in verkoop te brengen op een zo kort mogelijke termijn (mei 2015). Wanneer de verkoop naar wens verloopt zullen ook de overige woningen in het middengebied in verkoop gaan (2016).

De raadscommissiegrondgebied is in een geheime bijeenkomst d.d. 17 maart 2014 over dit voorstel met bijlagen bijgepraat.

¹ Inclusief het toepassen van nieuwe EPC normen

2. Wat willen we bereiken?

Maatschappelijk effect

Met ons voorstel willen we bereiken dat het plan Waterhoven voor 2024 wordt gerealiseerd binnen aangegeven randvoorwaarden en acceptabele financiële kaders. De conclusie van het onderzoek is dat het op dit moment het goed is om met het markttechnisch kansrijke middengebied door te gaan.

Een belangrijk maatschappelijk argument is dat voortgang wordt gemaakt met het afmaken van het woningbouwplan De Waterhoven. Dit geldt voor heel Alblasserdam, maar in het bijzonder voor de huidige bewoners van De Waterhoven.

Relatie collegeprogramma, begroting, eerdere besluitvorming, etc.

Naast afspraken met de ontwikkelaar is de samenlevingsagenda van Alblasserdam richtinggevend voor het project. Over Waterhoven is vastgesteld dat: *"de uitvoering van afgesproken bouwprogrammering onze prioriteit heeft. Hierbij voeren wij regie op de beeldkwaliteit en laten we het initiatief voor de uitvoering aan marktpartijen over. Het doel van het project is het realiseren en opleveren van een woonwijk met ca. 120 woningen met bijbehorende woonomgeving. Wij gaan het project afmaken met Klein Alblas c.v.*

Ten aanzien van de programmering en inrichting van het plan zijn we flexibel om aansluiting te vinden bij de vraag in de woningmarkt. Met de Klein Alblas c.v. zijn overeenkomsten gesloten over de realisatie van de woningbouw in het project. De gemeente verkoopt de grond en levert de kavels bouwrijp op. Na de oplevering van de woningen maakt de gemeente de woonomgeving woonrijp. De aanleg van de woonomgeving door de gemeente volgt het tempo van de ontwikkelaar. Realisatie 2018."

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Uitvoering (inclusief planning)

Na besluitvorming zal Klein Alblas de woningen in de markt zetten.

Juridische aspecten

Dit voorstel zal leiden tot aanpassing van overeenkomsten.

4. Wat mag het kosten?

Zie geheime bijlage.

5. Communicatie en inspraak

De inhoud van dit voorstel is openbaar. Informatie over de financiën en de onderhandelingen met Klein Alblas wordt in een geheime bijlage verstrekt. Geheimhouding is belang omdat de informatie het bedrijfsbelang van de ontwikkelaar én van de gemeente raken.

Met de samenleving, en met de omwonenden in het bijzonder, zal worden gecommuniceerd dat er overeenstemming is tussen de ontwikkelaar en de gemeente over het in verkoop brengen van het middengebied. De woningbouwplannen zullen waar nodig worden afgestemd op de vraag in de markt. Hierbij wordt niet ingeleverd op de vastgestelde beeldkwaliteit voor De Waterhoven.

6. Bij dit voorstel horen de volgende bijlage:

- Geheime financiële bijlage
- Geheime gewijzigde exploitatieopzet
- Begrotingswijziging

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a cursive 'c' and 'r'.

burgemeester

A handwritten signature in blue ink, starting with 'S/K' followed by a cursive signature.