

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Onderwerp

Vier Kwartieren III

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
19 oktober 2011	20 december 2011		

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

Het plan Vier Kwartieren is oorspronkelijk gestart door de gemeente Alphen-Riel. Met name doordat het gedeelte Vier Kwartieren III pas later aan bod zou komen en door de nog uit te voeren verwervingen is dit gedeelte in tijd naar achteren geschoven. In mei 2004 is het plan opgepakt door de gemeente Goirle middels een raadsbesluit. Op dat moment was reeds een boekwaarde gerealiseerd welke voornamelijk bestond uit verwervingskosten en een klein gedeelte planontwikkelingskosten.

De ontwikkeling van Vier Kwartieren III betreft in totaal 44 woningen, waarvan 23 in de goedkope en betaalbare categorie, 10 2¹ kap woningen, 8 vrijstaande woningen en 3 particuliere kavels.

Inmiddels zijn alle gronden verworven en is het bestemmingsplan Vier Kwartieren III door uw raad vastgesteld. Met de ontwikkelaar, Van der Weegen Bouwontwikkeling, is een samenwerkingsovereenkomst gesloten over de realisatie van de 41 projectmatige woningen. Daarnaast maakt Van der Weegen het gebied bouw- en woonrijp en toetst de gemeente de plannen van Van der Weegen.

Uitgangspunt van dit raadsvoorstel is u zo volledig mogelijk te informeren over de financiële stand van zaken betreffende het plan Vier Kwartieren III.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?

Ten grondslag aan de plannen voor het gebied Vier Kwartieren III ligt een geactualiseerde grondexploitatie per 01-01-2011. De grondexploitatie is opgebouwd uit reeds gemaakte kosten, nog te realiseren kosten en nog te realiseren opbrengsten.

Op dit moment heeft de grondexploitatie een tekort berekend van circa € 650.000,00 met einddatum 31-12-2014. Dit tekort is ontstaan door de lange doorlooptijd, oftewel de rentedruk op in het verleden gedane verwervingen en de duurder uitgevallen verwervingen. Ook is het woningbouwprogramma gewijzigd ten opzichte van de start van het plan. Er zouden in eerste instantie meer woningen worden gerealiseerd binnen de projectmatige ontwikkeling, maar vanwege onderhandelingen voor de verwervingen is een aantal kavels aan

Ambtelijke bijstand: J. Bolt / H. van Poppel

Agendapunt:

particulieren toebedeeld. Dit leidt tot minder woningen en daarmee lagere grondopbrengsten. Door een overeenkomst met Van der Weegen te sluiten is het afzetrisico voor de gemeente in ieder geval verkleind.

2. Wat willen we bereiken?

De behoefte aan nieuwbouwwoningen in verschillende categorieën is op dit moment erg groot in Riel. De afgelopen 5 jaar is er, op het startersproject Koningshof na, weinig gebouwd in Riel. Hierdoor wordt het belang van het project onderstreept. Daarnaast is het afronden van de wijk Vier Kwartieren in zijn totaliteit een belangrijke factor.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Het project Vier Kwartieren III in Riel is de uiteindelijke afronding van de wijk Vier Kwartieren te Riel. Het betreft 44 woningen, waarvan 41 projectmatig worden ontwikkeld door Van der Weegen.

De volgende woningtypes zullen worden gerealiseerd:

- 12 woningen in de categorie betaalbaar maximaal (gem.) v.o.n. € 223.500,00;
- 11 in de categorie goedkoop maximaal (gem.) v.o.n. € 185.000,00;
- 10 twee onder één kap woningen vanaf v.o.n. € 360.000,00;
- 8 vrijstaande woningen vanaf v.o.n. € 415.000,00;

De verkaveling is reeds door uw college vastgesteld in september 2010.

4. Wat mag het kosten?

Middels de Burap II, gedateerd november 2010, is u al gemeld dat er een te verwachten negatief resultaat van circa €600.000,00 te verwachten is op de grondexploitatie Vier Kwartieren III.

Verliezen worden bij de jaarrekening genomen op het moment dat deze voorzienbaar zijn.

Een toekomstig verlies wordt opgenomen door daarvoor een voorziening te treffen. Afwikkeling vindt vervolgens plaats door afboeking ten laste van de voorziening. De hoogte van de benodigde voorziening wordt jaarlijks bij de jaarrekening opnieuw beoordeeld.

Het voorstel luidt om een voorziening te treffen ter grootte van € 655.000,00 welke gedekt wordt uit zowel de reserve volkshuisvesting als de algemene reserve grondexploitatie.

a. reserve volkshuisvesting

Omdat met het project één van de beleidsdoelstellingen van volkshuisvesting worden behaald met het realiseren van 23 woningen in de categorieën betaalbaar en goedkoop van de 44 te realiseren woningen (53% in totaal) is het mogelijk om voor iedere te realiseren betaalbare en goedkope woning een bedrag ter hoogte van € 15.000,00,00 uit deze voorziening Vier Kwartieren III te dekken ten laste van de reserve volkshuisvesting.. Dat betekent een totaalbedrag van € 345.000,00.

De reserve volkshuisvesting is in het verleden gevoed door enerzijds de regelmatig ontvangen gelden in het kader van locatiegebonden subsidies en voorts is eenmalig een bedrag ontvangen van de woninggebonden subsidies die door de gemeente Loon op Zand worden beheerd.

Per 1 januari 2011 bedroeg de reserve volkshuisvesting € 578.435,00. Door deze onttrekking daalt de reserve naar € 233.435,00. Dit restant is verder nog niet bestemd.

Agendapunt:

b. algemene reserve grondexploitatie

Naast de storting uit de reserve volkshuisvesting dient er nog een bedrag als verlies te worden gedekt van € 310.000,00 uit de algemene reserve grondexploitatie.

Het voorgerecalculeerde saldo van de algemene reserve grondexploitatie bedraagt per 31 december 2011 € 3.074.000,00.

Mochten er zich gedurende het verloop van het project Vier kwartieren III wijzigingen voordoen in het geprognosticeerde eindresultaat dan zullen de financiële effecten hiervan (in positieve dan wel negatieve zin) verrekend worden met de algemene reserve grondexploitatie.

5. Communicatie en participatie / inspraak

Niet van toepassing.

6. Vervolgtraject besluitvorming

Niet van toepassing.

7. Fatale beslisdatum

Niet van toepassing.

8. Voorstel

Voorgesteld wordt een voorziening Vier Kwartieren III te nemen ter grootte van € 655.000,00 als te verwachten exploitatieverlies van het project Vier Kwartieren III.

Voorgesteld wordt deze voorziening enerzijds ten bedrage van € 345.000,00 te dekken uit de reserve volkshuisvesting en anderzijds een bedrag van € 310.000,00 te dekken uit de algemene reserve grondexploitatie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Goirle,
mevrouw M.G. Rijsdorp, burgemeester
ing. J.M. Tromp, secretaris

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 08-11-2011;

gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 30-11-2011;

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

a. een voorziening Vier Kwartieren III in te stellen en daar een bedrag in te storten van € 655.000,00;

b. het bedrag dat in deze voorziening wordt gestort enerzijds te onttrekken uit de reserve volkshuisvesting voor € 345.000,00 en het restant van € 310.000,00 wordt onttrokken uit de algemene reserve grondexploitatie.

c. de begroting 2011 dienovereenkomst te wijzigen

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 20-12-2011.

, de voorzitter

, de griffier