

**Portefeuillehouder**  
H.P. Mittendorff

**Datum raadsvergadering**  
17 december 2009

**Datum voorstel**  
10 November 2009

**Agendapunt**

**Onderwerp**  
Grondexploitatie project 'Melkweg e.o.'

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

de grondexploitatie 'Melkweg e.o.' vast te stellen als financieel kader voor verdere plan- en besluitvorming.

### **Inleiding**

In uw vergadering van 25 juni 2009 is het Ontwikkelingsplan 'Melkweg e.o.' vastgesteld als kader voor de verdere plan- en besluitvorming van het gebied rondom de Melkweg te Bilthoven. Tijdens de besluitvorming over het Ontwikkelingsplan was de financiële onderbouwing nog niet gereed omdat de onderhandelingsgesprekken met Woonstichting SSW nog niet afgerond waren. Deze gesprekken zijn nu afgerond en de financiële onderbouwing is opgesteld. De financiële onderbouwing dient als basis voor de grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie laat een budgettair neutrale ontwikkeling zien. Na vaststelling van deze grondexploitatie zullen wij de Samenwerkingsovereenkomst met Woonstichting SSW en de Participatieovereenkomst met de toekomstige gebruikers aangaan. Wij hebben u via het Mededelingenblad 2009/23 van 12 november 2009 in de gelegenheid gesteld om ten aanzien van de beide overeenkomsten uw eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken. De overeenkomsten liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

### **Beoogd effect**

Een stap dichterbij brengen van de daadwerkelijke realisering van het project Melkweg.

### **Argumenten**

#### *1.1 De grondexploitatie laat een budgettair neutrale ontwikkeling zien.*

In het kader van het beoordelen van de financiële haalbaarheid hebben wij de rapportage 'Grondexploitatie Melkweg e.o.' opgesteld. Uitgangspunt voor het project is een budgettair neutrale ontwikkeling. De rapportage maakt duidelijk met welke kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling van de Melkweg is rekening gehouden. In de grondexploitatie is de provinciale subsidie verdisconteerd. Op basis van de grondexploitatie is een prijsafsprake gemaakt over de grondoverdracht van de gemeentelijke gronden aan woonstichting SSW ten behoeve van woningbouw en de bouw van het Cultureel en Educatief Centrum. Deze prijsafsprake is vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst.

### **Kanttekeningen en alternatieven**

#### *1.1 Kanttekening: De provinciale subsidie is afhankelijk van het aantal te realiseren woningen.*

In de grondexploitatie is rekening gehouden met een provinciale subsidie. Een van de voorwaarden voor het toekennen van deze subsidie is dat 230 woningen worden gebouwd. In het 'Ontwikkelingsplan Melkweg e.o.' is rekening gehouden met 170 woningen op gemeenteground (over te dragen aan Woonstichting SSW) en 60 woningen op de locatie van de Laurenskerk. De bouw van woningen op de locatie van de Laurenskerk is afhankelijk van (particulier) initiatief van het kerkbestuur. Zodra blijkt dat het kerkbestuur niet slaagt in het tijdig realiseren van de woningen, zullen wij daarover in overleg treden met de provincie.

*1.2 Kanttekening: De gemeente voert de grondexploitatie en loopt daarmee een financieel risico.*

De gemeente verplicht zich in de Samenwerkingsovereenkomst tot het voorbereiden en uitvoeren van het bouw- en woonrijp maken. Dat betekent dat extra kosten die voortkomen uit die werkzaamheden voor rekening en risico van de gemeente zijn. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een post voor onvoorziene kosten om dit risico te beperken. Het mogelijke risico van kostenstijging wordt veroorzaakt door eventuele archeologische vondsten die gedaan worden bij het bouwrijp maken van de grond. In de Samenwerkingsovereenkomst wordt dit risico gedeeld met Woonstichting SSW. Afgesproken is dat Woonstichting SSW geen claim bij de gemeente kan neerleggen wanneer het bouwrijp maken vertraging oploopt door archeologische vondsten. Een ander risico van kostenstijging ontstaat in het geval de woningmarkt zich (nog verder) in een negatieve spiraal ontwikkelt. In de Samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat Woonstichting SSW de grond pas afneemt zodra minimaal 70 procent van de (koop)woningen is verkocht. Indien dat langer duurt dan verwacht, heeft de gemeente al kosten gemaakt voor het bouwrijp maken terwijl de opbrengst langer op zich laat wachten. Een dergelijke vertraging zorgt voor een renteverlies dat negatief op de grondexploitatie drukt. Teneinde dat renteverlies te voorkomen, is het streven om het bouwrijp maken pas te starten als duidelijk is dat 70 procent van de woningen is verkocht.

### **Aanpak/ Uitvoering**

Na het ondertekenen van de Samenwerkingsovereenkomst starten de voorbereidende werkzaamheden. In januari 2010 zal een concept voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak worden voorgelegd aan de inwoners. Wij verwachten het bestemmingsplan eind 2010 ter vaststelling voor te leggen aan uw raad. Daarna kan begin 2011 gestart worden met de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden. Als alles volgens planning verloopt, kan het Cultureel en Educatief Centrum eind 2012 worden geopend.

### **Communicatie**

In de bijlage van de Samenwerkingsovereenkomst is een Communicatieplan opgenomen. In het Communicatieplan is ruime aandacht besteed aan de verschillende vormen van participatie bij de verdere uitwerking van de plannen.

### **Evaluatie**

Op regelmatige basis zullen wij u via het Mededelingenblad informeren over de voortgang van het project 'Melkweg e.o.'.

### **Kosten, baten en dekking**

De grondexploitatie laat een budgettair neutraal resultaat zien. De grondexploitatie leidt tot een technische wijziging in de (meerjaren)begroting. Wij zullen uw raad daartoe een separaat voorstel doen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,  
de secretaris, de burgemeester,

drs R.A.K. Huijbregts

A.J. Gerritsen

## Bijlagen bij het raadsvoorstel

---

<b>Meegezonden bijlagen</b>	geen.
<b>Stukken ter inzage</b>	Via het Mededelingenblad 2009/23 van 12 november 2009: <ul style="list-style-type: none"><li>- Samenwerkingsovereenkomst met Woonstichting SSW;</li><li>- Participatieovereenkomst met toekomstige gebruikers.</li></ul>
<b>Geheime stukken ter inzage</b> (conform art. 25 Gemeentewet)	Rapportage 'Grondexploitatie Melkweg e.o.' (DHV, oktober 2009)

---

Contactambtenaar: mevrouw E.W. Hardjopawiro, T (030) 288 96 27, E HardjopawiroE@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 November 2009, met het onderwerp Grondexploitatie project 'Melkweg e.o.';

- overwegende dat**
- het 'Ontwikkelingsplan Melkweg e.o.' op 25 juni 2009 is vastgesteld als kader voor de verdere plan- en besluitvorming;
  - de 'Grondexploitatie Melkweg e.o.' de financiële onderbouwing geeft aan het 'Ontwikkelingsplan Melkweg e.o.';

**gelet op** het bepaalde in de artikelen 108, eerste lid, en 147, tweede lid van de Gemeentewet;

**BESLUIT:** de grondexploitatie 'Melkweg e.o.' vast te stellen als financieel kader voor verdere plan- en besluitvorming.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2009,

de raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

mr drs J.L. van Berkel

A.J. Gerritsen