Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3945073 Datum: 6 oktober 2026	

Onderwerp:

Administratieve verwerking aankoop (Z3651273) en tijdelijke exploitatie Park Rijnstroom

Besluit:

Nadere uitwerking geven aan raadsbesluit Aankoop locatie Park Rijnstroom (Z3651273) door de raad te vragen:

1. Een investeringskrediet van € 5.900.000,-- beschikbaar te stellen voor de activering van de op 30 januari 2026 verworven gronden en opstallen in Park Rijnstroom als Materieel Vast Actief;
2. De gevolgen van een lagere actuele marktwaarde (€ 4.700.000,-- o.b.v. taxatie 11 september 2026) verwerken door een eenmalige afwaardering op deze activapost toe te passen en deze te dekken door een onttrekking aan de Reserve Nieuwkomers;
3. Jaarlijks de kapitaallasten (o.b.v. afschrijving van de opstallen in 25 jaar) ten laste van de vanaf jaarschijf 2027 tot en met 2030 te openen tijdelijke vastgoedexploitatie voor de verhuur van deze opstallen voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen, spoedzoekers en tijdelijke huisvesting van de Muziekschool. De verwachte jaarlijkse exploitatieresultaten (naar verwachting cumulatief € 700.725,-- positief) worden geëgaliseerd met de Reserve Nieuwkomers;
4. Een huurovereenkomst met bepaalde tijd aan te gaan ten behoeve van de tijdelijke woonvoorzieningen voor nieuwkomers tussen team Vastgoed als verhuurder en het Sociaal Domein als huurder en de directeur sociaal domein te mandateren voor het aangaan en ondertekenen van de overeenkomst. De dekking van de huur voor deze woonvoorzieningen te dekken uit het normbedrag BooO vanuit het rijk;
5. Het onderhoud van het toegevoegde areaal openbare ruimte meenemen volgens de jaarlijkse methodiek voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. De eenmalige kosten voor het onderhoud van het verworven openbaar gebied te dekken binnen de tijdelijke vastgoedexploitatie;
6. Een voorbereidingskrediet van € 250.000,-- beschikbaar te stellen voor de activering van de voorbereidingskosten (incl. toe te rekenen rentelasten) van een te openen grondexploitatie voor de ontwikkeling van Park Rijnstroom als Kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de Immateriële Activa gedurende maximaal 5 jaar. Indien dit niet (tijdig) tot een te openen grondexploitatie leidt, worden deze voorbereidingskosten alsnog ten laste van de Reserve Grondexploitaties gebracht;
7. De financiële gevolgen, die voortvloeien uit dit besluit, te verwerken in de Begroting 2026 door bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Publiekssamenvatting

In januari 2026 is de gemeente eigenaar geworden van de Park Rijnstroomlocatie in Alphen aan den Rijn. In september 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met aankoop van de gronden en opstallen en het daarbij benodigde aankoopbudget. Ook heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de planvormig van de Park Rijnstroomlocatie, ten behoeve van de toekomstige herontwikkeling naar woningbouw. Een gedeelte van de panden wordt vanaf begin dit jaar verhuurd aan Oekraïense vluchtelingen, de andere panden worden op korte termijn ook in gebruik genomen voor Oekraïne huisvesting. Over de tijdelijke exploitatie van de panden is inmiddels meer bekend. Hierdoor is in dit voorstel de administratieve verantwoording van de aankoop en de tijdelijke exploitatie van de panden nader uitgewerkt.

Inleiding

In de gemeente Alphen aan den Rijn is over een aantal jaren onvoldoende ruimte om in de eigen woningbehoefte te (blijven) voorzien. Om voldoende woonruimte te kunnen blijven bieden, worden ook binnenstedelijke locaties binnen de gemeente herontwikkeld naar woningbouw. Een van deze locaties is Park Rijnstroom. Het uitgangspunt voor deze locatie is om op deze locatie woningbouw

en bijbehorende voorzieningen te ontwikkelen. Om de regie over de herontwikkeling in het gebied in eigen hand te houden, heeft het college van burgemeester en wethouders op 1 oktober 2024 besloten het voorkeursrecht op de locatie te vestigen. Op 28 november 2024 is het voorkeursrecht bestendigd bij besluit van de gemeenteraad.

De eigenaren van de locatie hebben bij de gemeente aangekondigd tot verkoop te willen overgaan. De gemeente heeft onderhandelingen over de aankoop van de betreffende locatie gevoerd en minnelijke overeenstemming bereikt voor een aankoopbedrag van € 5.900.000 k.k. De gemeenteraad heeft 25 september 2025 (zaaknummer 3651273) kennisgenomen van deze aankoopsom voor verwerving van het plangebied en heeft daarvoor een aankoopkrediet beschikbaar gesteld. Ook heeft de raad een voorbereidingskrediet verstrekt van € 250.000,- om de grondexploitatie (voor de toekomstige herontwikkeling) voor te bereiden. Besluitvorming van het college over de koopovereenkomst heeft plaatsgevonden op 10 januari 2026. De levering van de gronden en opstallen aan de gemeente heeft op 30 januari 2026 plaats gevonden. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief d.d. 30 januari 2026.

In de raadsvergadering van 25 september 2025 is besloten dat de aankoopsom van € 6.000.000 k.k. voor € 2.500.000,- wordt gedekt uit de grondwaarde van de toekomstige herontwikkeling. En voor € 3.500.000,- wordt gedekt uit de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen, vanuit het voor accommodatie beschikbare deel van het normbedrag (BooO), indien nodig aangevuld vanuit de Reserve Nieuwkomers. De uiteindelijke daadwerkelijke aankoopsom is € 5.900.000 k.k. geworden.

Inmiddels is de aankoop van het complex voltooid en bestaat er ook meer duidelijkheid over de financiële gevolgen van de tijdelijke exploitatie. De komende vijf jaar wordt het bestaande vastgoed nog geëxploiteerd voor huisvesting van Oekraïense vluchtelingen om in de toekomst het complex te herontwikkelen naar woningbouw. Een groot deel van de bestaande woongebouwen in het gebied zullen behouden blijven, en als woning worden verkocht. Deze panden worden op dit moment ook met rijkssubsidies gerenoveerd ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van Oekraïners. Naast het vastgoed is ook een parkachtige openbare ruimte in eigendom van gemeente gekomen. Dit deel van Park Rijnstroom is inmiddels in onderhoud genomen.

De aanleiding voor dit collegevoorstel is dat de lasten- en baten van de (tijdelijke) exploitatie inzichtelijk zijn.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met herontwikkeling van de (binnenstedelijke) locatie Park Rijnstroom wordt uitvoering gegeven aan de woningbouwopgave van de gemeente. In de periode die nodig is om de herontwikkeling voor te bereiden, levert deze locatie een belangrijke bijdrage aan de opgave voor de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen. Ook biedt de locatie de komende vijf jaar ruimte aan huisvesting van de muziekschool en spoedzoekers. Naar verwachting verhuist de muziekschool begin 2027 naar de locatie. De raad is hierover geïnformeerd (zie raadsinformatiebrief d.d. 29 september 2026, kenmerk 3845998).

Kader

- Raadsinformatiebrief (3845998) Tijdelijke Horizonten – fase 2 (invulling kantoor Park Rijnstroom)

- Collegebesluit (3845998) Tijdelijke Horizonten fase 2 (invulling kantoor Park Rijnstroom), d.d. 29 september 2026
- Raadsinformatiebrief (3651273) Aankoop vastgoed en gronden van iHub, Park Rijnstroom d.d. 30 januari 2026
- Raadsbesluit 25 september 2025 Aankoop locatie Park Rijnstroom (zaaknummer: 3651273).
- Collegebesluit 15 juli 2025 Aankoop locatie Park Rijnstroom te Alphen aan den Rijn (3651273, dossiernr 6330);
- Mondelinge toelichting in raadsvergadering 23 juni 2025, update onderhandelingen iHub
- Raadsbesluit (3476677) Besluit definitieve vestiging voorkeursrecht locatie Park Rijnstroom d.d. 28 november 2024;
- Collegebesluit (3448532) Besluit voorlopige vestiging voorkeursrecht locatie Park Rijnstroom d.d. 1 oktober 2024;
- Raadsbesluit (3476677) Besluit tot vaststellen stedenbouwkundige visie 'Nieuwe horizonten' d.d. 28 november 2024;
- Tijdelijke wet opvang ontheemden Oekraïne
- Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB)
- Regeling opvang ontheemden Oekraïne (RooO)
- Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne (BooO)

Argumenten

Administratieve verwerking aankoop

De aankoop dient op de balans verwerkt te worden als materiele vaste activa. De huidige marktwaarde bedraagt € 4.700.000. Het verschil met de aankoopprijs van € 5.900.000 bedraagt € 1.200.000. Dat bedrag wordt ten laste van de Reserve Nieuwkomers gebracht. Dit is in lijn met het raadsbesluit van 25 september 2025. Aangezien de panden gebruikt worden voor huisvesting van Oekraïners en speciale doelgroepen wordt hiervoor de Reserve Nieuwkomers aangesproken.

Administratieve verwerking van de exploitatie

De werkwijze van de gemeente is om voor de gronden en opstallen een vastgoedexploitatie te voeren. De panden worden ingezet voor verhuur ten behoeve van de opvang van Oekraïnse vluchtelingen, spoedzoekers en tijdelijke huisvesting van de Muziekschool. Hiermee wordt rekening gehouden met de huurinkomsten en exploitatielasten van de panden. Het positieve exploitatieresultaat van de tijdelijke exploitatie vloeit terug naar de Reserve Nieuwkomers waarmee een gedeelte van de afwaardering wordt gecompenseerd.

Activering van de voorbereidingskosten

Om de realisatie van het project zorgvuldig voor te bereiden, is het noodzakelijk om in deze fase kosten te maken voor onder andere (haalbaarheid)onderzoeken, stedenbouwkundige uitwerkingen en voorbereiding van de planologische maatregel. Omdat het uiteindelijke besluit voor het openen van de grondexploitatie pas in een latere fase aan uw raad wordt voorgelegd, dienen deze kosten in de tussenliggende periode correct te worden verantwoord. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is het toegestaan om voorbereidingskosten te activeren als immateriële vaste activa (onderzoek en ontwikkeling), mits het project aan strikte voorwaarden voldoet. Conform de BBV-richtlijnen geldt hierbij een strikte termijn van maximaal vijf jaar. Zodra uw raad de grondexploitatie opent, worden de geactiveerde voorbereidingskosten hiernaartoe overgeboekt en worden ze onderdeel van de grondexploitatie.

Areaaluitbreiding openbaar gebied

De verworven openbare ruimte bestaat naast verhardingen, riolering en straatmeubilair, voornamelijk uit groen en speelvoorzieningen. De meeste assets zijn in redelijke staat en vergen in de periode tot en met 2030 geen vervangingsinvesteringen. De reguliere werkzaamheden en dagelijks onderhoud kan voor de meeste assets worden verwerkt in de jaarlijkse aanpassing van het areaal op gemeenteniveau, via de P&C cyclus. Voor de onderdelen groen, spelen en straatmeubilair, zijn en worden in 2026 al wel incidentele kosten gemaakt, die vooralsnog niet zijn gedekt. Om de voorzieningen en het groen in de juiste beeldkwaliteit te brengen en de veiligheid te garanderen zijn verschillende activiteiten nodig. De assets worden geïnventariseerd en geïnspecteerd en verwerkt in de beheersystemen. Om ze in goede beheerbare toestand te brengen is een eerste grote onderhoudsbeurt noodzakelijk. De kosten hiervan worden geschat op € 40.000 voor 2026 en zijn meegenomen in het eindsaldo van de exploitatieresultaten (zie financiële consequenties).

Risico's

1. In de dekking is uitgegaan van een opbrengst uit de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen vanuit het voor accommodatie beschikbare deel van het normbedrag (Bekostigingsregeling Opvang Ontheemden Oekraïne, BooO). Hoewel onwaarschijnlijk – bij beëindiging van de Oekraïneoorlog zou het Rijk de bekostigingsregeling kunnen intrekken waardoor er voor de resterende looptijd dekking ontbreekt.
2. Mocht het herontwikkelingsproject onverhoopt binnen een periode van vijf jaar worden stopgezet of vertragen, dan ontstaat er een afwaarderingsrisico voor de gemaakte voorbereidingskosten. De kosten moeten dan in één keer ten laste van de Reserve Grondexploitatie worden gebracht. Gezien de huidige status van het project schatten wij dit risico als laag in.
3. Inbreng vindt tegen deze boekwaarde plaats. Er is een risico dat de residuele grondwaarde op basis van de herontwikkeling lager is dan de boekwaarde. In dat geval moet het verschil afgewaardeerd worden.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Participatie

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Startbesluit
Middels het raadsbesluit Z3651273 Aankoop locatie Park Rijnstroom is op 25 september 2025 besloten tot de verwerving van gronden en opstallen in Park Rijnstroom voor € 6.000.000,-. Het daadwerkelijke aankoopbedrag per 30 januari 2026 bedroeg € 5.900.000,-. Voor de dekking van deze aankoop is in voorgenoemd raadsbesluit besloten dat € 2.500.000,- uit de toekomstige herontwikkelingswaarde komt en € 3.500.000 wordt gedekt uit de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen, vanuit het voor accommodatie beschikbare deel van het normbedrag (BooO) in de periode tot maart 2028. Indien nodig wordt dit aangevuld vanuit de Reserve Nieuwkomers.

Verwerking verwerving

Activering van de verworven gronden en opstallen op de balans als Materiële Vaste Activa vindt plaats tegen aanschafwaarde of de huidige marktwaarde indien deze laatste lager ligt. De marktwaarde van de verworven gronden en opstallen is op 11 september 2026 getaxeerd op € 4.700.000,-. De initieel geactiveerde aanschafwaarde wordt derhalve met € 1.200.000,- afgewaardeerd. Dit wordt gedekt middels een onttrekking aan de Reserve Nieuwkomers.

Vastgoedexploitatie
De verworven gronden en opstallen worden vanaf 2026 tot en met 2030 ingezet voor verhuur ten behoeve van de opvang van Oekraïense vluchtelingen, spoedzoekers en tijdelijke huisvesting van de Muziekschool. Hiervoor wordt een tijdelijke vastgoedexploitatie geopend. Voor het gebruik van de verworven gronden en opstallen worden naast de op basis van kostprijsdekkende huur berekende onderhouds- en beheerlasten vanaf de jaarschijf 2027 tot en met 2030 kapitaallasten (o.b.v. afschrijving van de opstallen in 25 jaar) ten laste van deze tijdelijke vastgoedexploitatie gebracht. De verwachte jaarlijkse exploitatieresultaten (cumulatief € 700.725,-- positief) worden geëgaliseerd met de Reserve Nieuwkomers.

Financieel resultaat
Per saldo bedraagt de uitname uit de Reserve Nieuwkomers over de periode 2026 – 2030 dan € 499.275,--.

Resulterende boekwaarde
De resulterende boekwaarde van de verworven gronden en opstallen ultimo 2030 ad. € 4.136.000,-- wordt per 01-01-2031 ingebracht in de dan te openen grondexploitatie. Inbreng vindt te zijner tijd tegen deze boekwaarde of een eventueel lagere residuele waarde blijkend uit de nog te openen grondexploitatie.

Voorbereidingskrediet
De gronden en opstallen zijn verworven met het doel om op termijn (planning 01-01-2031) een grondexploitatie voor de ontwikkeling van dit gebied te openen. Daartoe is een voorbereidingskrediet van € 250.000,-- beschikbaar gesteld, hierover heeft uw Raad reeds besloten in het besluit van 25 september 2025. Dit voorbereidingskrediet (incl. de toe te rekenen rentelasten) wordt geactiveerd als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de Immateriële Activa.
Het BBV schrijft een maximale activeringsduur van 5 jaar voor. Indien de voorbereidende activiteiten niet (tijdig) tot een te openen grondexploitatie leiden, worden de geactiveerde voorbereidingskosten (jaarschijfsgewijs) alsnog ten laste van de Reserve Grondexploitaties gebracht.

Realisatie

Niet van toepassing, dit besluit gaat alleen over de administratieve verwerking van de aankoop en de tijdelijke exploitatie.

Bijlage(n):

De financiële gevolgen van dit voorstel worden verwerkt in de Begroting 2026 op basis van bijgevoegde begrotingswijziging.