

Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad

1 november 2011
Gemeentestukken: 2011-137

Onderwerp: Grondexploitatie Lagendijk (Van Pelterrein)

1. Voorstel

Voorgesteld wordt:

- 1.1 de geactualiseerde exploitatieopzet voor het grondbedrijfcomplex Lagendijk vast te stellen, conform bijgevoegd kosten-/batenoverzicht en
- 1.2 de programmabegroting 2012-2015 te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging.

2. Aanleiding

Begin 2009 is de gemeente begonnen met de uitgifte van 27 woningbouwkavels op het zogenoemde Van Pelterrein. De gemeente levert de kavels in bouwrijpe staat aan particulieren die een eigen woning willen bouwen. Bovendien legt de gemeente het openbaar gebied aan op en rond de locatie, zodat gesproken kan worden van een 'woonrijpe' situatie.

De kosten die de gemeente maakt binnen het project 'Van Pelterrein' voor onder meer het bouwen woonrijp maken worden geboekt op het grondbedrijfcomplex 'Lagendijk'. Op dat complex worden ook de inkomsten geboekt uit de kavelverkoop. Op 29 januari 2009 heeft u de exploitatieopzet voor dit grondbedrijfcomplex vastgesteld. De exploitatieopzet is een raming van de kosten en opbrengsten. Het te verwachten financiële voordeel zou ruim € 1,4 miljoen bedragen.

In het raadsvoorstel heeft het college u destijds laten weten dat het grondbedrijfcomplex naar verwachting per 31 december 2011 kan worden afgesloten. Een gerealiseerd financieel voordeel kan dan in 2012 worden toegevoegd aan de Algemene Reserve. Dat zou echter wel afhankelijk zijn van de voortgang van de verkoop van de kavels.

Van de 27 kavels zijn per 19 oktober 2011 10 kavels verkocht. 1 kavel is in optie vergeven. De opbrengsten als geraamd in de vastgestelde exploitatieopzet zijn daardoor op dit moment niet volledig gerealiseerd. Er is nog geen sprake van een gerealiseerd financieel voordeel; het grondbedrijfcomplex kan nog niet worden afgesloten. Daar staat tegenover dat de gemeente het grootste deel van de kosten al heeft gemaakt en dat die kosten lager zijn uitgevallen dan geraamd in de exploitatieopzet. De kosten en opbrengsten wijken dus af van de in 2009 vastgestelde exploitatieopzet.

Om de financiële consequenties van deze afwijkingen inzichtelijk te maken, dient de exploitatieopzet van het complex 'Lagendijk' te worden geactualiseerd. Deze geactualiseerde opzet dient vervolgens vastgesteld te worden. Het vaststellen van de exploitatieopzet is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

3. Aspecten

De gemeente heeft de gronden binnen het project Van Pelterrein al in 2001 aangekocht. De kavelverkoop kon pas beginnen na vaststelling van het bestemmingsplan Ridderkerk-West. De grondprijzen zijn gebaseerd op de door uw raad vastgestelde nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk. De gemeente zal de gronden in bouwrijpe staat leveren aan de kopers. Bovendien legt

de gemeente het openbaar gebied aan rond de kavels. De gemeente zal kosten maken voor dit bouw- en woonrijp maken.

3.1 *Kosten*

Het totaal van de kosten wordt geraamd op € 4.495.598,--. Daarvan is tot en met 31 december 2010 al € 3.281.977,-- uitgegeven.

a Grondverwerving

De gemeente heeft de gronden in 2001 aangekocht van de gebroeders Van Pelt. Alle verwervingskosten zijn voldaan. Binnen het project hoeven geen gronden meer te worden aangekocht.

b Sloopkosten

De gemeente heeft de aanwezige opstallen in 2003 gesloopt. Alle sloopkosten zijn voldaan. Binnen het project hoeven geen opstallen meer te worden gesloopt.

c Bodemonderzoek

De gemeente heeft onderzoeken laten uitvoeren naar de bodemkwaliteit. Daarmee kan kopers worden aangetoond dat de bodem geschikt is.

d Bouwrijp maken

Onder deze kosten vallen onder andere het aanbrengen van de riolering, kabels en de bouwweg. De geraamde kosten zijn inclusief een onzekerheidsmarge van 15%, voorbereiding en toezicht én 10% concernkosten. In de oude exploitatieopzet, als verwerkt in de jaarrekening van het grondbedrijf, werd rekening gehouden met een kostenpost van circa € 1,6 miljoen. Nu blijkt dat voor het bouwrijp maken slechts circa € 1,3 miljoen zal worden uitgegeven. Voor dat bedrag zijn bovendien werkzaamheden uitgevoerd die in de oude opzet tot het woonrijp maken werden gerekend. Daarentegen zijn de kosten voor het rioolgemaal en de persleiding op een aparte post geboekt (zie 1.5).

e Rioolgemaal

De gemeente heeft binnen het project een rioolgemaal en persleiding aangebracht. Deze kosten waren in de oude exploitatieopzet geraamd op de post 'bouwrijp maken'. Alle kosten zijn inmiddels voldaan. Verdere kosten zullen niet meer worden gemaakt.

f Woonrijp maken

Onder deze kosten vallen onder andere het aanbrengen van de definitieve bestrating. De geraamde kosten zijn inclusief een onzekerheidsmarge van 15%, voorbereiding en toezicht én 10% concernkosten. In de vorige exploitatieopzet werd rekening gehouden met een kostenpost van circa € 0,6 miljoen. Nu een groot aantal werkzaamheden al is uitgevoerd onder de noemer 'bouwrijp maken', kan worden gesteld dat de kosten voor het 'woonrijp maken' onder de € 0,4 miljoen zullen blijven.

g Groenvoorzieningen

Op en rond het terrein heeft de gemeente groenvoorzieningen aangebracht. De komende jaren vereist dit onderhoud en zal mogelijk zo nu en dan moeten worden herplant. De geraamde kosten zijn inclusief een onzekerheidsmarge van 15%, voorbereiding en toezicht én 10% concernkosten.

h Plankosten

Op deze post wordt met name mogelijke planschade geraamd. De geraamde kosten zijn inclusief 10% concernkosten. In de vorige exploitatieopzet waren deze kosten geraamd onder de noemer 'overige kosten'.

i Beheer- en administratiekosten

Voor het informeren van belangstellenden over de kavels en bouwmogelijkheden, het opstellen van koopovereenkomsten, de uitvoering van de eigendomsoverdracht, voor de coördinatie van het project tussen de diverse afdelingen binnen het gemeentelijk apparaat én het opstellen en bewaken van de exploitatieopzet worden uren gemaakt door de sectie Grondzaken. Deze worden geraamd op de post Beheer- en administratiekosten en zijn inclusief 10% concernkosten.

j Fondsen

Het in aanbouw nemen van woningen heeft tot gevolg dat er een afdracht moet plaatsvinden aan het Fonds Stadsuitbreiding van de gemeente en het Omslagfonds van de Stadsregio Rotterdam.

k. Bijdragen

Bij het afsluiten van het grondbedrijfcomplex wordt het openbaar gebied in beheer overgedragen aan de afdeling 'Beheer en Uitvoering'. Daarbij zal een bedrag worden meegegeven voor het groot onderhoud dat noodzakelijk is na een periode van circa tien jaar na voltooiing van de openbare ruimte.

De bedragen zijn per kostenpost benoemd in het kosten-/batenoverzicht (bijlage a). De concernkosten en kosten voor voorbereiding en toezicht maken deel uit van deze bedragen.

3.2 Opbrengsten

Het totaal van de opbrengsten wordt geraamd op € 7.819.699,--. Daarvan is tot en met 31 december 2010 € 1.832.761,-- ontvangen.

a Bijdragen

De gemeente heeft de gronden binnen het project in 2001 aangekocht. Volgens afspraak heeft de feitelijke levering pas in 2003 plaatsgevonden. De verkopers hebben de gronden vervolgens een jaar gehuurd van de gemeente. Daarvoor heeft de gemeente een huursom ontvangen.

b Grondverkopen

De gemeente levert de bouwrijpe grond tegen vastgestelde bedragen. Deze bedragen zijn in overeenstemming met de Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk gebaseerd op een taxatie. De geraamde opbrengsten zijn € 250.000,-- hoger dan in de oorspronkelijke opzet, omdat de taxatie is uitgevoerd nadat de vorige exploitatieopzet naar de gemeenteraad is verzonden.

De bedragen zijn per opbrengstenpost benoemd in het kosten-/batenoverzicht (bijlage a).

3.3 Financiering

In de exploitatieopzet is rekening gehouden met een jaarlijkse kostenstijging (inflatie) van 3%. De opbrengstenstijging is gesteld op 0%. Per saldo wordt een kostenstijging geraamd van € 89.173,--. Het rentepercentage is gesteld op 5%. Deze rente wordt gerekend over zowel de kosten als de opbrengsten. Per saldo is er sprake van een renteverlies van € 1.118.944,--.

3.4 Eindresultaat

Uiteindelijk is de verwachting dat het grondbedrijfcomplex 'Lagendijk' kan worden afgesloten met een financieel voordeel. Het te verwachten financiële voordeel bedraagt € 2.115.984,-- op eindwaarde. De netto contante waarde (waarde tegen huidige prijzen) bedraagt € 1.657.929,--. De

uitgewerkte exploitatie met kostenraming en fasering ligt bij de griffie ter inzage, tezamen met het ambtelijk advies aan ons college.

4. Aanpak/Uitvoering

Na vaststelling van de geactualiseerde exploitatieopzet zal deze via bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage b) worden verwerkt in de begroting 2012-2015. De werkelijke uitgaven en inkomsten worden jaarlijks verantwoord via de rekening. Eventuele afwijkingen van de exploitatieopzet worden in de programmamonitor en in de rekening toegelicht.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

Via bijgevoegde begrotingswijziging worden de ramingen van de begroting 2012-2015 bijgesteld. Bij de nu gehanteerde fasering loopt het project door tot eind 2016. Na voltooiing van het project kan het complex worden afgesloten. Het complex zal naar verwachting per 31 december 2016 kunnen worden afgesloten. Een positief resultaat kan bij de rekening van 2016 worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,

mw. M.H.J.C. Nienhuis - van Doremaele

mw. A. Attema

Bijlage(n):

- a. Kosten-/batenoverzicht
- b. 1^e begrotingswijziging Programmabegroting gemeente Ridderkerk 2012-2015