

## Sturing en Beleid

---

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Aan de gemeenteraad

6 november 2012  
Gemeentestukken: 2012-191

### Onderwerp: Grondexploitatie Lagendijk 2012 (Van Pelterrein)

#### **1. Voorstel**

Voorgesteld wordt:

- 1.1 de geactualiseerde exploitatieopzet voor het grondbedrijfcomplex Lagendijk 2012 vast te stellen, conform bijgevoegd kosten-/batenoverzicht;
- 1.2 de programmabegroting 2012 en de programmabegroting 2013 te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijzigingen.

#### **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 kaververkopen. Op 15 december 2011 heeft uw raad de exploitatieopzet van dit grondbedrijfcomplex voor het laatst vastgesteld.

De exploitatieopzet is een raming van de kosten en opbrengsten. Het te verwachten financiële voordeel bedraagt ca. €2,1 miljoen (op einddatum 31 december 2017). Ten opzichte van de grondexploitatie van 2011 is het resultaat gelijk gebleven.

Van de 27 kavels zijn per 26 oktober 2012 12 kavels verkocht. De verwachte verkoop als geraamd in de vastgestelde exploitatieopzet 2011 sluit daarop aan.

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.

De opbrengsten kunnen lager uitvallen dan begroot in de exploitatieopzet. Dat is het geval als de verkoop van de gronden minder voorspoedig verloopt dan geraamd; de gemeente kan particulieren immers niet verplichten een kavel te kopen. In de exploitatieopzet is rekening gehouden met minder jaarlijkse kaververkopen dan de afgelopen drie jaar het geval is geweest. Dat lijkt een voorzichtige raming. Het is niet uitgesloten dat de kaververkopen beter verlopen dan geraamd. Wanneer in een boekjaar meer kavels worden verkocht dan geraamd, dan levert dat een financieel voordeel op ten opzichte van deze geactualiseerde exploitatieopzet.

Om de financiële consequenties inzichtelijk te maken, wordt de exploitatieopzet van het complex 'Lagendijk' 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 Peltterrein 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 € 4.425.755,--. Daarvan is tot en met 31 december 2011 al € 3.536.539,-- 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. Binnen het project worden geen werkzaamheden meer uitgevoerd voor bouwrijp maken.

e. *Rioolgemaal*

De gemeente heeft binnen het project een rioolgemaal en persleiding aangebracht. 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. Er is geen aanleiding om de raming van 2011 bij te stellen.

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 te verwachten planshade geraamd. De geraamde kosten zijn inclusief 10% concernkosten.

i. *Beheer- en administratiekosten*

Voor het informeren van belangstellenden over de kavels en bouw mogelijkheden, 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 (onderdeel algemene reserve) 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). 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 2011 € 2.883.747,- 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.

*c. Fasering*

Vanwege de (verwachte) vertraagde verkoop van de kavels, ten opzichte van de grondexploitatie van 2011, is de looptijd met één jaar verlengd. Gehanteerde einddatum is nu 31 december 2017.

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

**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 € 81.211,-. 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 € 1.178.020,-.

**3.4 Eindresultaat**

Uiteindelijk is de verwachting dat het grondbedrijfcomplex 'Lagendijk' kan worden afgesloten met een financieel voordeel. Het te verwachten financiële voordeel bedraagt **€ 2.134.713,-** op eindwaarde. De netto contante waarde (waarde tegen huidige prijzen) bedraagt € 1.672.603,-. De netto contante waarde van de laatst vastgestelde grondexploitatie (in de raad van 15 december 2011) 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.

### 3.5 Een somber scenario

Op 10 oktober 2011 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden van enkele raadsleden. In deze bijeenkomst is gesproken over de grondexploitaties. Daarbij is afgesproken dat voor alle exploitatieopzetten, waaronder de hier bedoelde exploitatieopzet, de financiële gevolgen van een somber scenario geschetst zouden worden. Dat sombere scenario omvat:

- a. een 5 jaar langere doorlooptijd van de exploitatie en
- b. jaarlijks 3% dalende opbrengsten.

De eerste keer dat een somber scenario is doorgerekend en voorgelegd aan de raad was in de grondexploitatieversie van 1-1-2011, vastgesteld in de raad van 15 december 2011. Het sombere scenario gaat ervan uit dat in 2013 en 2014 elk jaar 1 kavel verkocht wordt en in de periode 2015 – 2019 per jaar 2 kavels worden verkocht. In de periode 2020 – 2022 wordt vervolgens 1 kavel per jaar verkocht. Het grondbedrijfcomplex 'Lagendijk' zou dan in december 2022 kunnen worden afgesloten met een financieel voordeel van € 1.568.744,--. De netto contante waarde (waarde tegen huidige prijzen) van dat resultaat per 1 januari 2012 is een financieel voordeel van € 963.073,--.

### 4. Aanpak/Uitvoering

Na vaststelling van de geactualiseerde exploitatieopzet zal deze via bijgevoegde begrotingswijzigingen (bijlage 2 en 3) worden verwerkt in de programmabegroting 2012 en de programmabegroting 2013. 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 begrotingswijzigingen worden de ramingen van de programmabegroting 2012 en de programmabegroting 2013 bijgesteld. Bij de nu gehanteerde fasering loopt het project door tot eind 2017. Na voltooiing van het project kan het complex worden afgesloten. Het complex zal naar verwachting per 31 december 2017 kunnen worden afgesloten. Een positief resultaat kan bij de rekening van 2017 worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.

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

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema