

## Sturing en Beleid

---

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Aan de gemeenteraad

**2 oktober 2012**  
**Gemeentestukken: 2012-213**

### Onderwerp: Grondexploitatie Het Zand

#### **1. Voorstel**

Wij stellen u voor:

- 1.1. de geactualiseerde exploitatieopzet voor het grondbedrijfcomplex Het Zand vast te stellen, conform bijgevoegd kosten- en batenoverzicht en
- 1.2. de programmabegroting 2012 en de programmabegroting 2013 te wijzigen conform bijgaand ontwerpbesluit.

#### **2. Aanleiding**

Na de aankoop van het terrein van Hak Transport B.V. in 2006 is de exploitatieopzet van Het Zand op 31 januari 2008 voor het laatst geactualiseerd vastgesteld. Sindsdien zijn er geen ontwikkelingen geweest in Het Zand. Nu is er zicht gekomen op de verdere ontwikkeling van Het Zand. Het gaat daarbij om twee projecten. De eerste is de Driehoek Het Zand. Er wordt gewerkt aan een plan om hier een sporthal met appartementen te bouwen, evenals een aantal grondgebonden woningen. Het tweede project betreft woningbouw in het resterende deel van Het Zand, inclusief het voormalige bedrijfsterrein van transportbedrijf Hak.

In het kader van de uitwerking van het Werkboek Woningbouwstrategie is voor dit gebied een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. In dit ontwerp wordt uitgegaan van de bouw van 104 (zorg-) appartementen, een sporthal en 38 grondgebonden woningen in de Driehoek Het Zand. In het resterende deel van Het Zand wordt uitgegaan van de bouw van 273 grondgebonden woningen en een perceel grond voor maatschappelijke doeleinden ter grootte van ongeveer 3.300 m<sup>2</sup>. Op basis van het voorgaande is de grondexploitatie voor Het Zand geactualiseerd. Het vaststellen van de exploitatieopzet is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

#### **3. Aspecten**

De uitgewerkte exploitatieopzet is gebaseerd op actuele ramingen. Hieronder worden de kosten- en opbrengstenposten toegelicht. De financieringskosten worden als aparte post toegelicht. De bedragen zijn per post benoemd in het bijgevoegde kosten- en batenoverzicht.

##### Kosten

###### *Grondverwerving*

Het grondbedrijf zal de huidige sporthal overnemen tegen de boekwaarde.

###### *Sloopkosten*

De sloopkosten hebben betrekking op het slopen van de huidige sporthal nadat de nieuwe sporthal in gebruik is genomen. Ook de sloop van de opstallen op het Hakterrein is onderdeel van de sloopkosten.

*Bodemonderzoek en -sanering*

De kosten van bodemonderzoek en –sanering betreffen een kleine bodemsanering in de Driehoek Het Zand, bodemonderzoeken in het resterende deel van Het Zand en bodemonderzoeken en –saneringen op het Hakterrein. De bodem op het Hakterrein is deels onderzocht, maar nog niet volledig. Het is wel zeker dat de bodem deels gesaneerd moet worden. Vanwege de onzekerheid hierover is in de kostenraming een grote post onvoorzien meegenomen.

*Bouwrijp en woonrijp maken*

De kosten van bouwrijp en woonrijp maken van het resterende deel van Het Zand, inclusief het Hakterrein, zijn gebaseerd op een kostencalculatie die in mei 2012 is opgesteld door RIBW Projecten B.V. De geraamde kosten zijn inclusief een onzekerheidsmarge van 20% en een post onvoorzien van 20%. In de kosten van woonrijp maken zijn ook de kosten van groenvoorzieningen opgenomen en speciale onderdelen van het project, zoals een fietsdoorsteek door de Middenmolendijk. Voor het bouwrijp en woonrijp maken van de Driehoek Het Zand is een overeenkomst gesloten met Woonvisie. In deze overeenkomst is bepaald dat de gemeente aan Woonvisie fiscaal bouwrijpe grond levert en dat Woonvisie alle resterende kosten voor haar rekening neemt. Verder is bij de kosten nog rekening gehouden met een herinrichting van het parkeerterrein onder de huidige sporthal, na sloop van de sporthal,

*Plankosten*

De plankosten betreffen de kosten van voorbereiding van projecten, algemene concernkosten en toezicht op de projecten bij uitvoering.

*Beheer- en administratiekosten*

Deze kosten hebben betrekking op kosten van werkzaamheden die niet direct met de uitvoering zijn verbonden. Het gaat daarbij om kosten voor het opstellen van overeenkomsten, projectmanagement, het opstellen, bijhouden en actualiseren van de grondexploitatie en het tijdelijk beheer van gronden en andere eigendommen in het plangebied.

*Fondsen*

Per woning wordt €300,00 afgedragen aan het gemeentelijke Fonds Stadsuitbreiding (onderdeel algemene reserve). Daarnaast is de gemeente verplicht ca. €1.400,00 af te dragen aan de Stadsregio Rotterdam voor iedere woning en ook voor ieder woningequivalent. Een woningequivalent wordt berekend over iedere 100 m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte van, zoals in dit geval, een sporthal en andere bebouwing met de bestemming maatschappelijke doeleinden.

*Onvoorzien*

Onvoorzien kosten zijn grotendeels al opgenomen in de kosten van bouwrijp en woonrijp maken. De hier genoemde onvoorzien kosten hebben betrekking op de onvoorzien kosten die nog kunnen ontstaan in de Driehoek Het Zand en in Drievliet, evenals mogelijke extra kosten in Het Zand voor het verleggen van kabels & leidingen en kosten van vergunningen & leges.

Opbrengsten

*Huur*

Onderdeel van de aankoop van Hak waren twee woningen aan de Middenmolendijk. Eén woning wordt verhuurd. De andere woning staat momenteel leeg en kan in principe worden verkocht. De staat van beide woningen is niet goed. Dit geldt vooral voor de te verkopen woning. Er moet nog worden beslist wat de beste optie is voor deze woning: verkopen in de huidige staat of eerst renoveren voordat tot verkoop wordt overgegaan.

#### Grondverkopen

De gemeente levert bouwrijpe grond tegen vastgestelde prijzen. De in de exploitatie opgenomen bedragen zijn in overeenstemming met de Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2012 en met het raadsbesluit van 4 oktober 2012 inzake de grondprijzen voor Het Zand.

#### Financieringskosten

De financieringskosten zijn opgebouwd uit het inflatiesaldo (kostenstijgingen minus opbrengstenstijgingen) en het rentesaldo (rentekosten minus renteopbrengsten). Bij de berekeningen is uitgegaan van 5% rente, 3% kostenstijgingen en 0% opbrengstenstijgingen per jaar. Het totaal van de nog te realiseren financieringskosten wordt geraamd op € 3.241.478.

Het grondbedrijf blijft rente betalen tot het moment dat de boekwaarde van het grondbedrijfcomplex negatief wordt (en er dus sprake is van winst). Daarna gaat het grondbedrijf rente ontvangen over de boekwaarde.

#### Eindresultaat

Uiteindelijk is de verwachting dat het grondbedrijfcomplex Het Zand kan worden afgesloten met een klein financieel voordeel. Het te verwachten financiële voordeel bedraagt € 198.245 op eindwaarde. De netto contante waarde (waarde tegen huidige prijzen) bedraagt € 147.933. De uitgewerkte exploitatie met kostenraming en fasering ligt bij de griffie ter inzage, samen met het ambtelijk advies aan ons college.

#### Risico's

De kosten kunnen hoger uitvallen dan geraamd. In de ramingen is echter een onzekerheidsmarge opgenomen van 20%. Tevens is 20% opgenomen voor onvoorziene kosten. Dit is een vrij hoog percentage vanwege het nog globale karakter van de kostenraming. Daarnaast is voor het saneren en ontmantelen van het Hakterrein uitgegaan van een hoger percentage onvoorzien. Reden hiervan is, dat het volledige terrein nog niet is onderzocht op bodemvervuiling en ook niet alle informatie bekend is over de samenstelling van de terreinverharding en daarmee van de kosten van het "opruimen" van het terrein.

De opbrengsten kunnen lager uitvallen dan in de exploitatie is begroot. Dit kan het geval zijn als marktpartijen niet bereid zijn grond af te nemen voor woningbouwprojecten tegen de prijs die momenteel wordt gevraagd. Uit marktverkenningen en gesprekken met marktpartijen is gebleken, dat de thans gehanteerde prijzen haalbaar lijken.

Voor het project Driehoek Het Zand is er ten aanzien van de opbrengst momenteel een risico, omdat er nog geen overeenstemming is bereikt met Woonvisie over het project.

Vanwege de hoge boekwaarde van het complex is een spoedige uitvoering van het project van groot belang. Er wordt jaarlijks rente betaald over de boekwaarde. In 2012 moet bijna € 420.000,00 rente betaald worden over de boekwaarde eind 2011 van € 9.750.000,00. Bij de geplande uitvoering van het project is nog een positief eindresultaat mogelijk. Vertragingen in deze planning leiden echter al snel tot een negatief eindresultaat. Dit blijkt ook uit de doorrekening van een "somber" scenario. De achtergrond en inhoud, evenals het resultaat van deze doorrekening wordt hierna weergegeven.

**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 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.

Binnen dat scenario kunnen in de periode 2012 – 2018 twee van de vier geplande deelprojecten worden uitgevoerd. In de periode 2019 – 2023 worden vervolgens de andere twee deelprojecten gerealiseerd. Het grondbedrijfcomplex Het Zand zou dan in december 2023 kunnen worden afgesloten met een financieel **nadeel** van **€5.209.268**. De netto contante waarde (waarde tegen huidige prijzen) van dat resultaat per 1 januari 2012 is een financieel **nadeel** van **€3.045.751**.

**4. Aanpak/Uitvoering**

Na vaststelling van de geactualiseerde exploitatieopzet zullen de begrotingswijzigingen worden verwerkt in de Programmabegroting 2012 en 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 de voorgestelde begrotingswijzigingen worden de ramingen van de Programmabegroting 2012 en de Programmabegroting 2013 bijgesteld. Bij de nu gehanteerde fasering loopt het project door tot eind 2018. Na voltooiing van het project kan het complex worden afgesloten. Het complex zal naar verwachting per 31 december 2018 kunnen worden afgesloten. Een positief resultaat kan bij de rekening van 2018 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