

## Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad

7 mei 2013  
Gemeentestukken: 2013-242/14563

### Onderwerp: Grondexploitatie Park Ringdijk Slikkerveer 2013

#### **1. Voorstel**

Wij stellen u voor:

- 1.1 de grondexploitatie Park Ringdijk Slikkerveer 2013 vast te stellen, conform bijgevoegd kosten-/batenoverzicht;
- 1.2 een verliesvoorziening in te stellen van € 24.000 ten laste van de algemene reserve voor het te verwachten verlies van het vast te stellen grondbedrijf complex Park Ringdijk Slikkerveer 2013;
- 1.3 twee kredieten die geraamd stonden op de investeringslijst van de Algemene Dienst - te weten de "Groenbufferzone Donkersloot Noord Ringdijk" ad € 120.000 en (een gedeelte van de) "Investeringssubsidie scoutinggroepen" ad € 36.500 - over te hevelen naar de bouwgrondexploitatie. Daarbij wordt:
  - voor € 156.500 beschikt over de algemene reserve,
  - de voor de "Groenbufferzone Donkersloot Noord Ringdijk" gevormde kapitaallastenreserve van € 120.000 opgeheven en toegevoegd aan de algemene reserve;
- 1.4 de programmabegroting 2013 te wijzigingen conform bijgevoegde begrotingswijziging;
- 1.5 de uit de begrotingswijziging voortvloeiende positieve saldi van € 300 in 2014, € 1.000 in 2015 en € 1.800 in 2016 toe te voegen aan de dekkingsreserve 2011.

#### **2. Aanleiding**

U heeft op 23 augustus 2011 besloten de nieuwbouw van een clubgebouw voor de scoutinggroepen Sint Joris en Florence Nightingale te laten realiseren op de locatie van het voormalige productiebos achter de Ringdijk in Slikkerveer.

Daarnaast is de Hersteld Hervormde Gemeente (hierna HHG) al jaren op zoek naar een locatie voor een nieuw kerkgebouw. Voor beide ontwikkelingen is daarom één gebiedsvisie opgesteld, behandeld in de raad van 24 januari 2013.

Voor de Scouting geldt, dat hen is toegezegd, dat er een basis moet zijn om na de zomer 2013 met de bouw te kunnen starten van hun clubgebouw. Daarvoor is nodig, dat in juni 2013 een nieuw bestemmingsplan voor de locatie wordt vastgesteld. Dit bestemmingsplan, waarin de in de visie geschetste ontwikkelingen zijn opgenomen, vormt planologisch een juridische basis om de visie om te zetten naar realisatie. Bij dit bestemmingsplan dient de economische uitvoerbaarheid aangetoond te worden. Dit gebeurt via de grondexploitatie.

#### **3. Aspecten**

*Investering programmabegroting 2013 'Groenbufferzone Donkersloot Noord Ringdijk'*

Op de investeringslijst in de programmabegroting 2013 is in 2013 een krediet opgenomen voor de aanleg van een groenbufferzone tussen de Ringdijk en de Industrieweg van € 120.000. Deze investering wordt gedekt uit de algemene reserve (door middel van een kapitaallastenreserve). De aanleg van deze groenbufferzone is nu opgenomen in de grondexploitatie Park Ringdijk Slikkerveer. De investering en de kapitaallastenreserve komen daardoor te vervallen. Hiervoor in de plaats komt een bijdrage ineens ten laste van de exploitatie van € 120.000 ten gunste van de grondexploitatie, welke gedekt kan worden uit de algemene reserve.

---

---

---

---

---

---

*Investering 'Investeringssubsidie scoutinggroepen'*

Op de investeringslijst in de programmabegroting 2013 is in 2013 een krediet opgenomen voor een investeringssubsidie aan de Scouting Ridderkerk van € 180.000, waarvan de kapitaallasten ten laste van het investeringsvolume worden gebracht. Deze investering bestaat voor € 143.505 uit een subsidie ter dekking van het financieringstekort voor het clubgebouw en € 36.495 betreft de aanleg van een stukje openbare ruimte. De aanleg van het stukje openbare ruimte is nu opgenomen in de grondexploitatie Park Ringdijk. In plaats van een investering van € 36.495 wordt nu een bijdrage ineens ten laste van de exploitatie ten gunste van de grondexploitatie verstrekt. Voorgesteld wordt dit eenmalige nadeel te dekken uit de algemene reserve.

*Grondverhuur aan Scouting Ridderkerk*

De benodigde grond voor het nieuwe clubgebouw c.a. zal verhuurd gaan worden (met een recht van opstal voor het clubgebouw). In de collegevergadering van 27 november 2012 is de verhuurprijs (met een ingroeimodel voor de eerste vier jaren) vastgesteld. De huuropbrengsten zijn niet in de grondexploitatie opgenomen, maar worden verantwoord binnen de gemeentelijke exploitatie.

De opbrengsten die de gemeente ontvangt voor de bestaande clubgebouwen zullen komen te vervallen. Per saldo geeft dit een structureel voordeel oplopend tot € 3.250 per jaar vanaf 2018.

*Grondexploitatie*

Het in ontwikkeling te nemen gebied is eigendom van de gemeente. De gemeente zal het gebied bouw- en woonrijp maken. Zie bijlage 2 voor de plangrens van het exploitatiegebied. De gebiedsvisie is qua inrichting nader uitgewerkt. Van deze uitwerking is een kosten- en opbrengstenraming gemaakt. In de grondexploitatie is het omleggen van de weg naar de huidige groenpost en de aanleg van het strandje nog niet meegenomen. Dit wordt pas uitgevoerd nadat er duidelijkheid is over de verplaatsing en de nieuwe invulling van de huidige groenpost. Dit is vooralsnog niet aan de orde.

In het onderstaande overzicht zijn de kosten, opbrengsten en het resultaat weergegeven.

3.1 *Kosten*

Het totaal van de kosten wordt geraamd op € 874.826,-. Er is sprake van een nieuw complex. De boekwaarde per 1 januari 2013 is nul.

a. *Grondverwerving*

Alle gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Binnen het project hoeven geen gronden aangekocht te worden.

b. *Sloopkosten*

Onder deze categorie zijn de kosten voor het inrichten van een werkterrein, een tijdelijk depot en stortkosten begroot. Binnen het project hoeven geen opstallen te worden gesloopt.

c. *Bodemonderzoek*

De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de bodemkwaliteit. Met zo'n onderzoek wordt aangetoond of de te verwerken grond (uit de waterpartijen) vervuild is en gesaneerd moet worden. Het verkennend bodemonderzoek heeft uitgewezen dat dat niet het geval is.

Ook voor de verkoop van de kavel aan de HHG is met dit bodemonderzoek aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming en de grond van het perceel niet eerst gesaneerd hoeft te worden.

- d. *Bouwrijp maken*  
Onder deze kosten vallen onder andere het aanbrengen van de riolering, een bouwweg en de kosten voor de definitieve bestrating. De geraamde kosten zijn inclusief een onzekerheidsmarge van 10%.
- e. *Rioolgemaal*  
De gemeente zal binnen het project een klein rioolgemaal en persleiding moeten aanbrengen.
- f. *Woonrijp maken*  
De kosten voor het woonrijp maken zijn om praktische redenen ondergebracht bij het bouwrijp maken. Rekentechnisch maakt dit overigens geen verschil.
- g. *Groenvoorzieningen*  
Voor het overgrote deel zal de gemeente binnen het plangebied groenvoorzieningen aanbrengen. De komende jaren vereist dit onderhoud en zal mogelijk zo nu en dan moeten worden herplant. De geraamde kosten zijn inclusief een onzekerheidsmarge van 10%.
- h. *Plankosten*  
Binnen deze kostenpost worden de kosten voor voorbereiding, uitvoering en toezicht van de uitvoerende afdeling geraamd.
- i. *Beheer- en administratiekosten*  
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 het team Grondzaken. Deze worden geraamd en geboekt op de kostenpost Beheer- en administratiekosten.
- j. *Fondsen*  
Het in aanbouw nemen van de kerk en de realisatie van het nieuwe clubgebouw voor de scouting hebben tot gevolg dat er een afdracht moet plaatsvinden aan het Fonds Stadsuitbreiding (onderdeel van de algemene reserve) van de gemeente en het Omslagfonds van de Stadsregio Rotterdam.
- k. *Fasering*  
De voorbereiding en uitvoering van het bouwrijp maken voor de bouwterreinen zullen naar verwachting na de zomer 2013 plaatsvinden. De werkzaamheden lopen door in 2014. De groenvoorzieningen zullen in 2014 en 2015 aangelegd worden.

De bedragen zijn per kostenpost benoemd in het kosten-/batenoverzicht (bijlage 1).

### 3.2 *Opbrengsten*

Het totaal van de opbrengsten wordt geraamd op € 876.495,-.

- a. *Bijdragen.*  
Ten laste van de exploitatie wordt een bijdrage verstrekt van totaal € 156.495. Dit betreft de aanleg van de groenbufferzone en een stukje openbare ruimte voor het clubgebouw van de scouting (zie ook toelichting onder 'investering programmabegroting 2013').

b. *Grondverkoop*

De gemeente zal aan de HHG de bouwgrond voor het kerkgebouw en de parkeerplaatsen op eigen terrein verkopen. De gemeente levert de bouwrijpe grond tegen een vastgesteld verkoopbedrag. Dit bedrag is in overeenstemming met de Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk 2012.

c. *Fasering*

De opbrengst voor de grondverkoop aan de HHG is gepland in 2014.  
De gehanteerde einddatum van de grondexploitatie is 31 december 2016.

De bedragen zijn per opbrengstenpost benoemd in het kosten-/batenoverzicht (bijlage 1).

3.3 *Financiering*

De financieringskosten zijn opgebouwd uit het inflatiesaldo (kostenstijgingen minus opbrengstenstijgingen) en het rentesaldo (rentekosten minus renteopbrengsten). Het totaal van de financieringskosten wordt geraamd op € 25.643,-.

3.4 *Eindresultaat*

Rekening houdend met de huidige uitgangspunten is de verwachting dat het grondbedrijf complex 'Park Ringdijk Slikkerveer' op 31 december 2016 kan worden afgesloten met een negatief saldo. Het te verwachten nadeel bedraagt € 23.974,- op eindwaarde. Dit is het saldo inclusief prijsstijgingen en rente bij afsluiten van het complex. De netto contante waarde (waarde tegen huidige prijzen) van dat resultaat per 1 januari 2013 is een financieel nadeel van € 20.709,-.

Gezien het te verwachten financiële resultaat bij het afsluiten van het grondbedrijf complex, zal een voorziening moeten worden ingesteld ten laste van de algemene reserve voor het te verwachten verlies van afgerond € 24.000,-.

3.5 *Een somber scenario*

De raad is toegezegd om bij grondexploitaties ook een somber scenario in beeld te brengen. Een dergelijk scenario is voor deze grondexploitatie niet opportuun. De grondverkoop aan de HHG is de belangrijkste bron van inkomsten. Wanneer deze verkoop onverhoopt toch niet doorgaat, dan zal de groeninrichting van het gebied op een sobere wijze gebeuren, passend binnen het gereserveerde budget opgenomen in de Programmabegroting.

#### **4. Aanpak/Uitvoering**

Na vaststelling van de grondexploitatie zal deze via bijgevoegde begrotingswijziging worden verwerkt in 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 begrotingswijziging worden de ramingen van de programmabegroting 2013 bijgesteld. Bij de nu gehanteerde fasering loopt het project door tot eind 2016. Na voltooiing van het project kan het complex worden afgesloten.

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

**Bijlage(n):**

1. Kosten-/batenoverzicht
2. Plangrens exploitatiegebied
3. 12<sup>e</sup> begrotingswijziging Programmabegroting gemeente Ridderkerk 2013

Behandeld in de commissie Samen wonen d.d. 13 juni 2013  
Behandeld in de raad d.d. 4 juli 2013  
[c.vacquier@ridderkerk.nl/634/O](mailto:c.vacquier@ridderkerk.nl/634/O)