

## Sturing en Beleid

---

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Aan de gemeenteraad

5 maart 2013  
Gemeentestukken: 2013-248

Onderwerp: Actualisatie grondexploitatie Piramide \ Schoolmeesterswoning

### 1. Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de geactualiseerde grondexploitatie voor het grondbedrijfcomplex Piramide vast te stellen, conform bijgevoegd kosten- en batenoverzicht;
2. bij de Jaarrekening 2012 de Voorziening verliesgevend complex Piramide in te stellen voor een bedrag van € 247.600;
3. de programmabegroting 2013 te wijzigen conform bijgaand ontwerpbesluit.

### 2. Aanleiding

Elan Projectontwikkeling B.V. (Elan) wenst te starten met het project Schoolmeesterswoning in Rijsoord. Hiertoe wordt een bestemmingsplanprocedure gevolgd en gelijktijdig is door Elan een omgevingsvergunning gevraagd voor het project. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit is mogelijk via de vaststelling van een geactualiseerde grondexploitatie voor dit project.

### 3. Aspecten

Op basis van een actualisatie van de raming van kosten is de verwachting dat het grondbedrijfcomplex Piramide op 31 december 2014 moet worden afgesloten met een financieel verlies van € 247.600. Bij de Jaarrekening 2012 zal hiervoor een voorziening worden getroffen. Hieronder wordt een en ander toegelicht.

Er van uitgaande dat in juni 2013 kan worden gestart met het woningbouwproject, zal het uiteindelijke verlies op de grondexploitatie Piramide € 247.600 bedragen (eindwaarde). Over de oorzaak van dit verlies kan het volgende worden vermeld.

Per 31 december 2012 bedraagt de boekwaarde van het complex € 349.700. Deze hoge boekwaarde is een gevolg van de historie van het project. Het project Piramide is gestart in 2003 en bestaat uit vier onderdelen. De eerste twee onderdelen betroffen het verplaatsen van een trainingsveld van de Vlasstraat naar een bestaand speelveld op sportpark Rijsoord en het verplaatsen van een trapveld van de G. Alewijnszstraat naar een trainingsveld op sportpark Rijsoord en de aanleg van 80 parkeerplaatsen. Dit is in 2004 uitgevoerd. Het derde onderdeel was het verplaatsen van obs De Piramide van de Rijksstraatweg naar de G. Alewijnszstraat. Dit onderdeel is in 2007 voltooid. Eind 2007 bedroeg de boekwaarde op het complex € 135.800 .

De vierde fase zou bestaan uit het slopen van de oude school, inclusief de voormalige schoolmeesterswoning, en de bouw van woningen op het door sloop beschikbaar komende terrein. Met deze laatste fase zouden de geraamde verliezen op de eerste drie fasen goedgemaakt kunnen worden. In 2007 was er in principe overeenstemming met Elan over het project. Het toenmalige college wenste in mei 2008 echter geen overeenkomst aan te gaan met Elan. Daarna is een uitgebreide discussie ontstaan over het terrein aan de Rijksstraatweg en de nog aanwezige schoolmeesterswoning. Op 1 mei 2012 is uiteindelijk besloten om alsnog een overeenkomst aan te gaan met Elan.

Als gevolg van de verdere achteruitgang van de schoolmeesterswoning, waardoor sloop noodzakelijk is geworden, en als gevolg van de sinds 2008 verslechterde woningbouwmarkt, is de opbrengst uit de verkoop van de grond thans lager dan in mei 2008 mogelijk zou zijn geweest.

Intussen is de boekwaarde van het complex echter opgelopen naar € 349.700 per 31 december 2012. Deze toename is deels het gevolg van kosten die in het kader van dit project gemaakt moesten worden (sloop school, grondaankoop kerk, plankosten), maar deels ook het gevolg van rentekosten, advieskosten en ambtelijke uren in de periode 2008-2012, verband houdende met de in die periode gevoerde discussie en daardoor opgetreden vertraging in het project.

De thans nog te realiseren vierde fase is op zichzelf beschouwd meer dan kostendekkend. Tegenover de te realiseren opbrengst van € 565.000 staan nog € 436.900 te maken kosten. Als de direct met het project verband houdende kosten uit voorgaande jaren bij de nog te maken kosten worden opgeteld, zou dit deelproject met een positief saldo kunnen worden afgesloten.

Het te verwachten financiële **nadeel** bedraagt **€ 247.600** op eindwaarde. Dit is het saldo inclusief kostenstijgingen en rente bij afsluiten van het complex. Voor dit bedrag zal bij de Jaarrekening 2012 de Voorziening verliesgevend complex Piramide worden ingesteld. Een en ander is weergegeven in het bijgevoegde kosten- en batenoverzicht (bijlage a).

#### **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.

Omdat het vrijwel zeker is, dat eind juni 2013 met de bouw wordt gestart en het project eind 2014 kan worden afgesloten, is het in dit geval niet zinvol om een somber scenario vast te stellen.

Het in bijlage a. weergegeven kosten- en batenoverzicht is gebaseerd op een actuele kostenraming. Hieronder worden de kosten- en opbrengstenposten toegelicht. De financieringskosten worden als aparte post toegelicht.

#### 1. Kosten

##### 1.1. *Grondverwerving*

Alle benodigde eigendommen zijn verworven.

##### 1.2. *Sloopkosten*

De sloopkosten hebben betrekking op het slopen van het schoolmeestershuis.

##### 1.3. *Bouwrijp en woonrijp maken*

De kosten van bouwrijp en woonrijp maken zijn gebaseerd op een kostencalculatie die in november 2012 is opgesteld door de afdeling Beheer en Uitvoering.

1.4. *Plankosten*

De plankosten betreffen de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en daarbij benodigde onderzoeken.

1.5. *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 en het bijhouden van de grondexploitatie, inclusief bijbehorende administratie.

1.6. *Afdracht Stadsregio*

Er moet in 2014 een bedrag van € 1.427,75 per in 2013 begonnen woning worden afgedragen aan het Regio Omslagfonds van de Stadsregio Rotterdam.

2. Opbrengsten

2.1. *Grondverkopen*

In de met Elan gesloten overeenkomst is een verkoopprijs afgesproken van € 565.000.

3. 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. Deze percentages worden sinds 2011 in alle exploitaties toegepast.

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor het in bijlage a. weergegeven kosten- en batenoverzicht vast te stellen als basisexploitatieopzet voor het vervolg van het grondbedrijf-complex Piramide.

**4. Aanpak/Uitvoering**

Na vaststelling van de geactualiseerde exploitatieopzet zal de begrotingswijziging worden verwerkt in de Programmabegroting 2013. Tevens zal de Voorziening verliesgevend complex Piramide worden ingesteld voor een bedrag van € 247.600. 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 (bijlage b.) worden de ramingen van de Programmabegroting 2013 bijgesteld.

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

dhr. H.W.J. Klauke

mw. A. Attema

**Bijlagen:**

- a. kosten- en batenoverzicht
- b. 8<sup>e</sup> begrotingswijziging Programmabegroting gemeente Ridderkerk 2013

**Kosten**

Boekwaarde 31-12-2012	€ 349.700	
Sloopkosten	€ 78.500	
Bouwrijp maken	€ 195.300	
Woonrijp maken	€ 128.100	
Plankosten	€ 10.000	
Beheer- en administratiekosten	€ 15.000	
Afdracht Stadsregio	€ 10.000	
Totaal kosten		€ 786.600 (-)

**Opbrengsten**

Grondverkopen	€ 565.000	
Totaal opbrengsten		€ 565.000 (+)

**Saldo** € 221.600 (-)

**Financieringskosten**

Netto inflatieresultaat 2013 – 2014	€ 5.100 (-)	
Netto renteresultaat 2013 – 2014	€ 20.900 (-)	
Totaal financieringskosten		€ 26.000 (-)

**Saldo**

**Eindwaarde per 31-12-2014** € 247.600 (-)

**Contante waarde per 31-12-2014** € 235.800 (-)

<b>8e begrotingswijziging Programmabegroting gemeente Ridderkerk 2013-2016</b>		<b>bijlage b</b>			
Onderwerp: Actualisatie grondexploitatie Pyramide		(verhoging lasten -; verlaging lasten + verhoging baten +; verlaging baten -)			
Lasten / Baten	Omschrijving programma	2013	2014	2015	2016
		Meerjarenperspectief 2014-2016			
<b>Programma 1 Burger als Partner</b>					
Lasten	Geraamde lasten t/m 7e begrotingswijziging	-40.656.600	-51.258.300	-36.364.900	-33.465.700
	Verhoging lasten 8e begrotingswijziging (-)	-152.800	-110.600	-8.800	-8.600
	Verlaging lasten 8e begrotingswijziging (+)	154.400	2.000	15.600	
	<b>geraamde lasten na 8e begrotingswijziging</b>	<b>-40.655.000</b>	<b>-51.366.900</b>	<b>-36.358.100</b>	<b>-33.474.300</b>
Baten	Geraamde baten t/m 7e begrotingswijziging	21.557.300	32.327.600	17.624.800	14.849.100
	Verhoging baten 8e begrotingswijziging (+)		108.600		8.600
	Verlaging baten 8e begrotingswijziging (-)	-1.600		-6.800	
	<b>geraamde baten na 8e begrotingswijziging</b>	<b>21.555.700</b>	<b>32.436.200</b>	<b>17.618.000</b>	<b>14.857.700</b>
	<b>Saldo programma 1 na 8e begrotingswijziging</b>	<b>-19.099.300</b>	<b>-18.930.700</b>	<b>-18.740.100</b>	<b>-18.616.600</b>
<b>Programma 2 Burger als Kiezer</b>					
Lasten	Geraamde lasten t/m 7e begrotingswijziging	-2.424.000	-2.555.500	-2.465.000	-2.390.300
	Verhoging lasten 8e begrotingswijziging (-)				
	Verlaging lasten 8e begrotingswijziging (+)				
	<b>geraamde lasten na 8e begrotingswijziging</b>	<b>-2.424.000</b>	<b>-2.555.500</b>	<b>-2.465.000</b>	<b>-2.390.300</b>
Baten	Geraamde baten t/m 7e begrotingswijziging	0	300.600	83.800	0
	Verhoging baten 8e begrotingswijziging (+)				
	Verlaging baten 8e begrotingswijziging (-)				
	<b>geraamde baten na 8e begrotingswijziging</b>	<b>0</b>	<b>300.600</b>	<b>83.800</b>	<b>0</b>
	<b>Saldo programma 2 na 8e begrotingswijziging</b>	<b>-2.424.000</b>	<b>-2.254.900</b>	<b>-2.381.200</b>	<b>-2.390.300</b>
<b>Programma 3 Burger als Klant</b>					
Lasten	Geraamde lasten t/m 7e begrotingswijziging	-37.639.700	-37.205.400	-37.134.100	-37.098.500
	Verhoging lasten 8e begrotingswijziging (-)				
	Verlaging lasten 8e begrotingswijziging (+)				
	<b>geraamde lasten na 8e begrotingswijziging</b>	<b>-37.639.700</b>	<b>-37.205.400</b>	<b>-37.134.100</b>	<b>-37.098.500</b>
Baten	Geraamde baten t/m 7e begrotingswijziging	24.746.100	24.628.000	24.643.700	24.642.900
	Verhoging baten 8e begrotingswijziging (+)				
	Verlaging baten 8e begrotingswijziging (-)				
	<b>geraamde baten na 8e begrotingswijziging</b>	<b>24.746.100</b>	<b>24.628.000</b>	<b>24.643.700</b>	<b>24.642.900</b>
	<b>Saldo programma 3 na 8e begrotingswijziging</b>	<b>-12.893.600</b>	<b>-12.577.400</b>	<b>-12.490.400</b>	<b>-12.455.600</b>
<b>Programma 4 Burger als (Wijk-)bewoner</b>					
Lasten	Geraamde lasten t/m 7e begrotingswijziging	-29.071.700	-29.026.000	-29.455.200	-29.881.500
	Verhoging lasten 8e begrotingswijziging (-)				
	Verlaging lasten 8e begrotingswijziging (+)				
	<b>geraamde lasten na 8e begrotingswijziging</b>	<b>-29.071.700</b>	<b>-29.026.000</b>	<b>-29.455.200</b>	<b>-29.881.500</b>
Baten	Geraamde baten t/m 7e begrotingswijziging	2.591.500	2.053.600	2.055.800	2.057.400
	Verhoging baten 8e begrotingswijziging (+)				
	Verlaging baten 8e begrotingswijziging (-)				
	<b>geraamde baten na 8e begrotingswijziging</b>	<b>2.591.500</b>	<b>2.053.600</b>	<b>2.055.800</b>	<b>2.057.400</b>
	<b>Saldo programma 4 na 8e begrotingswijziging</b>	<b>-26.480.200</b>	<b>-26.972.400</b>	<b>-27.399.400</b>	<b>-27.824.100</b>
<b>Programma 5 Burger als onderdaan en belastingbetaler</b>					
Lasten	Geraamde lasten t/m 7e begrotingswijziging	-5.070.300	-5.073.900	-5.063.200	-5.071.100
	Verhoging lasten 8e begrotingswijziging (-)				
	Verlaging lasten 8e begrotingswijziging (+)				
	<b>Verlaging lasten 8e begrotingswijziging (+)</b>	<b>-5.070.300</b>	<b>-5.073.900</b>	<b>-5.063.200</b>	<b>-5.071.100</b>
Baten	Geraamde baten t/m 7e begrotingswijziging	10.864.100	10.979.600	11.157.000	11.308.000
	Verhoging baten 8e begrotingswijziging (+)				
	Verlaging baten 8e begrotingswijziging (-)				
	<b>geraamde baten na 8e begrotingswijziging</b>	<b>10.864.100</b>	<b>10.979.600</b>	<b>11.157.000</b>	<b>11.308.000</b>

## Gemeentestukken: 2013-248

	Saldo programma 5 na 8e begrotingswijziging	5.793.800	5.905.700	6.093.800	6.236.900
	<b>Programma 6 Bedrijfsvoering</b>				
Lasten	Geraamde lasten t/m 7e begrotingswijziging	-25.977.300	-25.838.800	-25.866.800	-25.715.100
	Geraamde lasten t/m 7e wijziging naar programma's	25.430.100	25.296.500	25.324.400	25.202.900
	Verhoging lasten 8e begrotingswijziging (-)				
	Verlaging lasten 8e begrotingswijziging (+)				
	Verhoging lasten 8e begrotingswijziging (-) naar prog's				
	Verlaging lasten 8e begrotingswijziging (+) naar prog's				
	<b>Verlaging lasten 8e begrotingswijziging (+)</b>	<b>-25.977.300</b>	<b>-25.838.800</b>	<b>-25.866.800</b>	<b>-25.715.100</b>
	<b>lasten na 8e begrotingswijziging naar progs.</b>	<b>25.430.100</b>	<b>25.296.500</b>	<b>25.324.400</b>	<b>25.202.900</b>
Baten	Geraamde baten t/m 7e begrotingswijziging	547.200	542.300	542.400	512.200
	Verhoging baten 8e begrotingswijziging (+)				
	Verlaging baten 8e begrotingswijziging (-)				
	<b>geraamde baten na 8e begrotingswijziging</b>	<b>547.200</b>	<b>542.300</b>	<b>542.400</b>	<b>512.200</b>
	<b>Saldo programma 6 na 8e begrotingswijziging</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Totaal lasten t/m programma 6</b>				
	Geraamde lasten t/m 7e begrotingswijziging	-115.409.500	-125.661.400	-111.024.800	-108.419.300
	Verhoging lasten 8e begrotingswijziging (-)	-152.800	-110.600	-8.800	-8.600
	Verlaging lasten 8e begrotingswijziging (+)	154.400	2.000	15.600	0
	<b>Verlaging lasten 8e begrotingswijziging (+)</b>	<b>-115.407.900</b>	<b>-125.770.000</b>	<b>-111.018.000</b>	<b>-108.427.900</b>
	<b>Totaal baten t/m programma 6</b>				
	Geraamde baten t/m 7e begrotingswijziging	60.306.200	70.831.700	56.107.500	53.369.600
	Verhoging baten 8e begrotingswijziging (+)	0	108.600	0	8.600
	Verlaging baten 8e begrotingswijziging (-)	-1.600	0	-6.800	0
	<b>geraamde baten na 8e begrotingswijziging</b>	<b>60.304.600</b>	<b>70.940.300</b>	<b>56.100.700</b>	<b>53.378.200</b>
	<b>Totaal saldo t/m programma 6</b>	<b>-55.103.300</b>	<b>-54.829.700</b>	<b>-54.917.300</b>	<b>-55.049.700</b>
	<b>Programma 7 Financiering en algemene dekkingsmiddelen</b>				
Lasten	Geraamde lasten t/m 7e begrotingswijziging	-4.030.400	-1.030.400	-961.600	-1.000.000
	Verhoging lasten 8e begrotingswijziging (-)				
	Verlaging lasten 8e begrotingswijziging (+)				
	<b>Verlaging lasten 8e begrotingswijziging (+)</b>	<b>-4.030.400</b>	<b>-1.030.400</b>	<b>-961.600</b>	<b>-1.000.000</b>
Baten	Geraamde baten t/m 7e begrotingswijziging	54.550.100	54.484.400	53.746.500	54.720.300
	Verhoging baten 8e begrotingswijziging (+)				
	Verlaging baten 8e begrotingswijziging (-)				
	<b>geraamde baten na 8e begrotingswijziging</b>	<b>54.550.100</b>	<b>54.484.400</b>	<b>53.746.500</b>	<b>54.720.300</b>
	<b>Totaal saldo t/m programma 7 na 6e wijziging</b>	<b>50.519.700</b>	<b>53.454.000</b>	<b>52.784.900</b>	<b>53.720.300</b>
	<b>Stand van zaken begroot resultaat</b>				
	<b>Resultaat voor bestemming</b>				
Saldo	Geraamd t/m 6e begrotingswijziging	-4.583.600	-1.375.700	-2.132.400	-1.329.400
	Saldo lasten en baten mutaties 6e begrotingswijziging	0	0	0	0
	<b>Saldo voor bestemming na 7e begrotingswijziging</b>	<b>-4.583.600</b>	<b>-1.375.700</b>	<b>-2.132.400</b>	<b>-1.329.400</b>
	<b>Reservemutatie</b>				
Saldo	Geraamd t/m 6e begrotingswijziging	4.583.600	1.375.700	2.132.400	1.356.600
	Verhoging lasten 8e begrotingswijziging (-)				
	Verlaging lasten 8e begrotingswijziging (+)				
	Verhoging baten 8e begrotingswijziging (+)				
	Verlaging baten 8e begrotingswijziging (-)				
	<b>Geraamde mutaties baten/lasten 7e begrotingswijziging</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Reservemutaties na 7e begrotingswijziging</b>	<b>4.583.600</b>	<b>1.375.700</b>	<b>2.132.400</b>	<b>1.356.600</b>
	<b>Saldo na bestemming</b>				
	Geraamd primaire begroting volgens boek begr. 2013	0	0	0	27.200
	Saldo lasten en baten mutaties 6e begrotingswijziging	0	0	0	0
	Mutaties reserves 7e begrotingswijziging	0	0	0	0
	<b>Saldo na bestemming na 7e begrotingswijziging</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.200</b>

	<p><b>Mutaties jaarongebonden kredieten</b></p> <p><b>Investerings:</b></p> <p>Verhoging uitgaven 7e begrotingswijziging (-)</p> <p>Verlaging uitgaven 7e begrotingswijziging (+)</p> <p>Verhoging inkomsten 7e begrotingswijziging (+)</p> <p>Verlaging inkomsten 7e begrotingswijziging (-)</p>			
	<b>Totaal mutaties kredieten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>