

Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad

12 april 2011
Gemeentestukken: 2011-91

Onderwerp: Grondexploitatie Zorgwoningen Generaal Smutsstraat (De Riederbol)

1. Voorstel

Wij stellen u voor:

- 1.1 de exploitatieopzet voor het grondbedrijfcomplex Zorgwoningen Generaal Smutsstraat vast te stellen, conform bijgevoegd kosten-/batenoverzicht en
- 1.2 de begroting 2011-2014 te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging.

2. Aanleiding

Op 8 maart 2011 heeft ons college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Riederbol Bolnes, waarmee de realisatie mogelijk kan worden gemaakt van een woon-/zorgcomplex voor senioren. Het woon-/zorgcomplex wordt ontwikkeld en gerealiseerd door de Stichting Woonvisie (Woonvisie).

De kosten die de gemeente tot nu toe heeft gemaakt voor:

1. het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan;
 2. het opstellen en sluiten van de koopovereenkomst;
 3. het opstellen van een inrichtingsplan voor het openbaar gebied en
 4. het opstellen van de kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken
- zijn geboekt op het grondbedrijfcomplex 'Zorgwoningen Generaal Smutsstraat'.

'Zorgwoningen Generaal Smutsstraat' is nu een 'nog niet in exploitatie genomen' grondbedrijfcomplex. Om uitvoering te kunnen geven aan het vast te stellen bestemmingsplan Riederbol Bolnes en de met Woonvisie gesloten koopovereenkomst, zal de gemeente in 2011 kosten gaan maken voor het bouw- en woonrijp maken. Om de financiële consequenties van deze werkzaamheden inzichtelijk te maken, moet het grondbedrijfcomplex 'Zorgwoningen Generaal Smutsstraat' in exploitatie worden genomen. Hiervoor dient de exploitatieopzet vastgesteld te worden. Het vaststellen van de exploitatieopzet is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

3. Aspecten

Op het terrein gelegen op de hoek van de Generaal Smutsstraat en de De Wetstraat in de wijk Bolnes stond vroeger de basisschool De Riederwaard. Om de bouw van het woon-/zorgcomplex mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan ligt sinds 18 maart 2011 ter inzage voor een periode van zes weken.

Het woon-/zorgcomplex zal worden gebouwd op gronden die nu nog eigendom zijn van de gemeente. Op 5 oktober 2010 heeft ons college ingestemd met het sluiten van een overeenkomst met Woonvisie voor de eigendomsoverdracht van deze gronden. De grondprijs is gebaseerd op de door uw raad vastgestelde nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk. De gemeente zal de gronden in bouwrijpe staat leveren aan Woonvisie. Bovendien zal de gemeente het openbaar gebied aanleggen rond het woon-/zorgcomplex. De gemeente zal kosten maken voor dit bouw- en woonrijp maken.

3.1 Kosten

Het totaal van de kosten wordt geraamd op € 333.563,-. Daarvan is tot en met 31 december 2010 al € 26.576 uitgegeven.

a. *Grondverwerving*

Er zijn geen kosten opgenomen voor de verwerving van de grond. De grond was al eigendom van de gemeente en was opgenomen in het grondbedrijfcomplex 'Restpercelen'. Gronden binnen het complex 'Restpercelen' zijn al afgeschreven en hebben geen boekwaarde.

b. *Sloopkosten*

Er zijn geen sloopkosten opgenomen. De school die op deze locatie stond, basisschool De Riederwaard, is al eerder gesloopt. De sloopkosten op dit restperceel zijn al afgeschreven en hebben geen boekwaarde.

c. *Bodemonderzoek*

De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de bodemkwaliteit. De grond hoeft niet gesaneerd te worden. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

d. *Bouwrijp maken*

Onder deze kosten vallen onder andere het aanbrengen van de riolering, kabels en de bouwstraat. De geraamde kosten zijn inclusief een onzekerheidsmarge van 15%, voorbereiding en toezicht én 10% concernkosten.

e. *Woonrijp maken*

Onder deze kosten vallen onder andere het aanbrengen van voorzieningen voor de ondergrondse afvalinzameling, openbare verlichting en brandkranen. De geraamde kosten zijn inclusief een onzekerheidsmarge van 15%, voorbereiding en toezicht én 10% concernkosten.

f. *Groenvoorzieningen*

Voor de ontwikkeling wordt een aantal kleine bomen gekapt. Deze bomen zullen worden vervangen. De geraamde kosten zijn inclusief een onzekerheidsmarge van 15%, voorbereiding en toezicht én 10% concernkosten.

g. *Plankosten*

Op deze post worden de kosten geraamd voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan. Ook mogelijke planschade is op deze post geraamd. De geraamde kosten zijn inclusief 10% concernkosten.

h. *Beheer- en administratiekosten*

Voor het opstellen van en onderhandelen over de koopovereenkomst, 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.

i. *Fondsen*

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

j. Bijdragen

Het grondbedrijfcomplex 'Zorgwoningen Generaal Smutsstraat' levert geen bijdrage aan andere ontwikkelingen.

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. Het totaal van de geraamde concernkosten in de exploitatieopzet bedraagt ruim € 22.000,--. Het totaal van de geraamde kosten voor voorbereiding en toezicht bedraagt bijna € 27.000,--.

3.2 Opbrengsten

Het totaal van de opbrengsten wordt geraamd op € 677.890,--. Daarvan is tot en met 31 december 2010 nog niets ontvangen.

a. Bijdragen

Het is gebruikelijk dat de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd. In dit specifieke geval worden de parkeerplaatsen echter aangelegd in openbaar gebied. Omdat de gemeente zodoende kosten maakt die gewoonlijk voor rekening zijn van de ontwikkelaar, levert Woonvisie een bijdrage in de aanleg en het onderhoud van deze parkeerplaatsen. Ook worden de kosten voor het aanbrengen van de voorzieningen voor de ondergrondse afvalinzameling vergoed door Woonvisie.

b. Grondverkopen

De gemeente levert de bouwrijpe grond tegen een vastgestelde koopsom. Deze koopsom is vastgelegd met de koopovereenkomst, waardoor de opbrengstenstijging is gezet op 0%. De vastgestelde koopsom is gebaseerd op de Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk.

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%, aangezien de bijdrage en koopsom van Woonvisie al is vastgelegd in een koopovereenkomst. Per saldo wordt een kostenstijging geraamd van € 5.958,--. Het rentepercentage is gesteld op 5%. Deze rente wordt gerekend over zowel de kosten als de opbrengsten. Per saldo is er sprake van een renteopbrengst van € 62.062,--.

3.4 Eindresultaat

Uiteindelijk is de verwachting dat het grondbedrijfcomplex Zorgwoningen Generaal Smutsstraat kan worden afgesloten met een financieel voordeel. Het te verwachten financiële voordeel bedraagt € 400.432,-- op eindwaarde. De netto contante waarde (waarde tegen huidige prijzen) bedraagt € 345.908,--. 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 exploitatieopzet zal deze via de ter inzage liggende begrotingswijziging (bijlage b) worden verwerkt in de begroting 2011-2014. De 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 begrotingswijziging worden de ramingen van de begroting 2011-2014 bijgesteld. Bij de nu gehanteerde fasering loopt het project door tot medio 2014. Na voltooiing van het project kan het complex worden afgesloten. Het complex zal naar verwachting per 31 december 2014 kunnen worden afgesloten. Een positief resultaat kan bij de rekening van 2014 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