

**NIEUW REIJERWAARD**

Aan Provinciale Staten van Zuid-Holland  
p/a Statengriffie  
Postbus 90602  
2509 LP 'S-GRAVENHAGE  
NEDERLAND

Contact Christine van Grunsven  
Telefoon 0180 - 200033  
E-mail grunsven@nieuwreijerwaard.eu  
Uw kenmerk motie Kip - 455-  
Ons kenmerk UIT/00502  
Onderwerp Quick Scan woningen  
Rijksstraatweg buiten  
inpassingsplan  
Bijlage(n) 1  
Datum 20 november 2013

Geachte leden van provinciale staten,

Gedeputeerde Staten heeft ons op 19 juli 2013 uw verzoek voor verbreding van het onderzoek naar mogelijke aankoop van de woningen aan de Rijksstraatweg overgebracht.

De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard en de gemeente Ridderkerk hebben gezamenlijk een Quick Scan uitgevoerd naar de financiële consequenties van verschillende varianten. Met deze brief en bijlage doen wij u de resultaten van de Quick Scan toekomen.

In de Quick Scan zijn alle woningen aan beide zijden van de Rijksstraatweg ter hoogte van Nieuw Reijerwaard in ogenschouw genomen. De basis voor de berekening van de verschillende varianten is de WOZwaarde zoals die momenteel geldt. De Rijksstraatweg is onderscheiden in verschillende gebieden, omdat een aantal woningen aan de Rijksstraatweg binnen de grenzen van het inpassingsplan valt en een aantal niet. In de Quick Scan zijn de woningen buiten de grenzen van het inpassingsplan betrokken.

Voordat een vervolg gegeven kan worden aan het onderzoek en bijvoorbeeld de wensen van bewoners geïnventariseerd worden, is het nodig de financiële mogelijkheden in beeld te brengen. De conclusie uit de Quick Scan is dat elk van de varianten een substantiële financiële bijdrage vraagt.

U heeft ons het verzoek gedaan om het onderzoek te verbreden, wij willen u vragen hoe groot uw financiële bijdrage zal zijn om het door u beoogde doel van de motie tot uitvoering te brengen.

Met vriendelijke groet,

Het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke  
Regeling Nieuw Reijerwaard

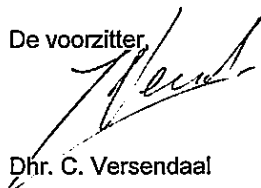
De secretaris,

Mw. Mr. P.L. van Pagee



De voorzitter,

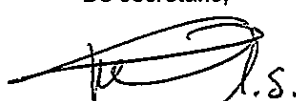
Dhr. C. Versendaal



Het college van burgemeester en wethouders van  
Ridderkerk

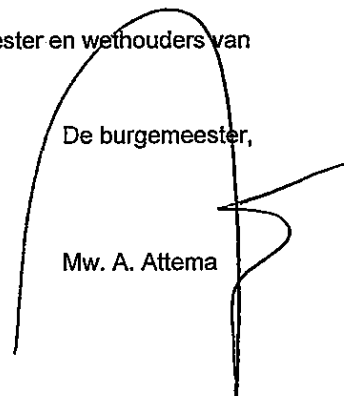
De secretaris,

Dhr. H.W.J. Klaucke



De burgemeester,

Mw. A. Attema



Opsteller            Directeur GR Nieuw Reijerwaard  
Ons kenmerk        VERG/00382  
Datum                18 november 2013

**Aanleiding**

Provinciale Staten heeft bij de behandeling van het inpassingsplan een motie aangenomen, waarin zij de gemeente Ridderkerk en de GRNR verzoeken het onderzoek naar eventuele aankoop van woningen aan de Rijksstraatweg te verbreden.

Gedeputeerde Staten heeft dat verzoek met een brief aan de GRNR en de gemeente Ridderkerk overgebracht.

GRNR en gemeente hebben besloten gezamenlijk een Quick Scan uit te voeren om antwoord te geven op het verzoek. Een eerste financieel doorzicht geeft een indicatie van de middelen die nodig zijn.

**Basis**

Alle financiële analyses zijn gebaseerd op de huidige WOZwaarde van de woningen aan de Rijksstraatweg. Daarnaast zijn voor de bijkomende kosten zoals, taxatie, notaris etc, sloopkosten, saneringskosten voor de woningen waar een hogere grenswaarde (geluid) is vastgesteld, etc aannames gedaan. Evenals voor de eventuele opbrengst als alle woningen aan de Rijksstraatweg worden wegbestemd.

**Scenario's**

Er zijn een drietal scenario's opgenomen:

- A. alle woningen worden wegbestemd. Uitgangspunt is dat verwerving geschiedt op basis van onteigening – dus inclusief schadeloosstellingen. Bij deze variant is het mogelijk om de bedrijfsbestemming binnen Nieuw Reijerwaard te vergroten.  
Financieel: circa 27,3 miljoen euro nodig.
- B. Een variant die overeen komt met het eerder door de GRNR gedane onderzoek. Daar waar het eerdere onderzoek voor alle kosten- en opbrengselementen marges hanteerde, is het hier op een vergelijkbare manier als de andere scenario's in beeld gebracht.  
Financieel: kosten variëren tussen 1,9 en 2,5 miljoen euro.
- C. De variant die ervan uitgaat dat de woonbestemming gehandhaafd blijft. Ten opzichte van de huidige WOZwaarde zijn de kosten voor aan- en verkoop van de woningen in beeld gebracht, alsmede de kosten voor tijdelijk beheer voor de periode waarin de woningen zijn aangekocht, maar nog niet zijn verkocht.  
Financieel: circa 10 miljoen euro.

## Te onderscheiden zones Rijksstraatweg



### Zones:

1. in ontwerp-inpassingsplan wegbestemde woningen kop Rijksstraatweg, nummers 400 – 408
2. Rijksstraatweg, nummers 396 tm 342
3. Rijksstraatweg, nummers 340 tm 322
4. In ontwerp-inpassingsplan wegbestemde woningen ter hoogte van ontsluiting, nummers 314 tm 320
5. Rijksstraatweg, nummers 312 tm 214 en 323 tm 283
6. Rijksstraatweg  
Ter hoogte van derde ontsluiting  
nummers 212 tm 200 en 277 en 281

<u>1 Aantal woningen Rijksstraatweg</u>	125	
tussen Verbindingsweg en Blaakwetering		
betreft nummers, even zijde Verenambacht	408	204
betreft nummers, oneven zijde Nreijerwaard	339	277

<u>2 aantal woningen gesplitst naar gebieden</u>	oneven	even	
1 - in inpassingsplan			5
2 -			27
3 -	3		9
4 - in inpassingsplan			4
5 -	19		69
6 - bij mogelijke 3e verbinding	2		8
	24	101	125
woningen binnen inpassingsplan / wegbestemd			9
woningen buiten inpassingsplan			116

3 WOZwaarden per deelgebied  
gemiddeld per woning in dat gebied obv bekende WOZwaarde

		<u>aantal woningen</u>	
1 - in inpassingsplan	-		-
2 - betreft alleen even nummers/Nreijerwaard	158.185	27	4.271.000
3 - even gedeelte / Nreijerwaard	367.222	9	3.305.000
3 - oneven gedeelte / Verenambacht	486.000	3	1.458.000
4 - in inpassingsplan	-		-
5 - even gedeelte / Nreijerwaard	229.260	50	11.463.000
5 - oneven gedeelte / Verenambacht	260.526	19	4.950.000
6 - bij mogelijke 3e verbinding	337.500	8	2.700.000
		116	28.147.000

nog niet van alle woningen is WOZwaarde bekend  
aantal onbekend is nog 0

#### 4 indien wegbestemmen hele RSW

opslag totale schadeloosstelling obv woningen waarover overeenstemming is factor  
totale schadeloosstelling 38.739.050

#### 5 aankoop en verkoop, woonbestemming handhaven

	WOZwaarde	totalen voor alle woningen buiten inpassingsplan	
uitgangspunt		28.147.000	
bijkomende kosten, taxatie, etc	10%	2.814.700	
tijdelijk beheer, onderhoud, verzekeringen etc			
verlies bij snelle doorverkoop	25%	<u>7.036.750</u>	
		37.998.450	

#### 6 mogelijke opbrengst aankoop/wegbestemmen gebied 2 (27 woningen) en aanpassen bestemming

op basis van ingemeten oppervlakten  
tekening 17GR-VB-TEK-CON-012, Maas en Nienhuis, dd 22 maart 2013

opbrengst bedrijventerrein meters		/m2		/m2	
toe te voegen meters	7534	350	2.636.900	400	3.013.600
beter geschikte meters, prijsverschil	4151	250	<u>1.037.750</u>	300	<u>1.245.300</u>
			3.674.650		4.258.900
opbrengsten/besparingen variëren tussen	3.674.650		4.258.900		

#### 7 sloopkosten per woning

aanname 10.000 per woning

#### 8 Hogere Grenswaarden

	24 woningen	gebied 2	gebied 3
betreft			
geschatte kosten per woning	20.000 sanering	18 360.000	6 120.000
vermijdbare kosten bij sloop			

#### 9 Planschade

planschade -risicoanalyse 440.000  
afhankelijk van varianten is deel vermijdbaar.

10 verdienmogelijkheden

toename bedrijventerrein door versmalling gebied groene zone achter Rijksstraatweg  
aanname 50 meter nodig voor water  
gebied toe te voegen als bedrijventerrein 50 m1

indicatie lengte obv google-maps

	<u>lengte</u>	<u>m2</u>
gebied 1	70	3500
gebied 2	170	8500
gebied 3	300	15000
gebied 4	150	
gebied 5	450	22500
gebied 6	40	
		<u>49500</u>

300 /m2  
14.850.000

varianten / scenario's per gebied

#### A WEGBESTEMMEN

woningen worden wegbestemd

geen keuze voor eigenaren

kosten bestaan uit aankoop incl volledige schadeloosstelling, bijkomende kosten aankoop en sloop van de woningen

	WOZwaarde/woning	incl schadeloosstelling	bijkomende kosten	sloopkosten	totaal
gebied 2	4.271.000	5.878.228	427.100	270.000	6.575.328
gebied 3 even gedeelte/Nreijerwaard	3.305.000	4.548.711	330.500	90.000	4.969.211
gebied 3/oneven gedeelte / Verenambacht	1.458.000	2.006.663	145.800	30.000	2.182.463
gebied 5 even gedeelte /Nreijerwaard	11.463.000	15.776.663	1.146.300	500.000	17.422.963
gebied 5 oneven gedeelte/ Verenambacht	4.950.000	6.812.744	495.000	190.000	7.497.744
gebied - ter hoogte derde ontsluiting	2.700.000	3.716.042	270.000	80.000	4.066.042
	28.147.000	38.739.050	2.814.700	1.160.000	42.713.750
vermijdbare kosten					480.000
woningen hogere grenswaarde liggen in gebieden 2 en 3					42.233.750
verdienmogelijkheden					14.850.000
<b>resultaat</b>					<b>27.383.750</b>

#### B WEGBESTEMMEN gebied 2

conform eerder voorstel

wegbestemmen gebied 2	6.575.328		
vermijdbare kosten	360.000		
opbrengst extra bedrijventerrein	3.674.650	marge	4.258.900
<b>resultaat - tussen</b>	<b>2.540.678</b>	<b>en</b>	<b>1.956.428</b>

#### C AANKOOP / VERKOOP

woningen worden aangekocht en doorverkocht

geen bestemmingswijziging

kosten bestaan uit aankoop zonder volledige schadeloosstelling, bijkomende kosten aankoop,

	WOZwaarde	kosten bijkomende kosten	verlies bij doorverkoop	
gebied 2	4.271.000	427.100	1.067.750	1.494.850
gebied 3 even gedeelte/Nreijerwaard	3.305.000	330.500	826.250	1.156.750
gebied 3/oneven gedeelte / Verenambacht	1.458.000	145.800	364.500	510.300
gebied 5 even gedeelte /Nreijerwaard	11.463.000	1.146.300	2.865.750	4.012.050
gebied 5 oneven gedeelte/ Verenambacht	4.950.000	495.000	1.237.500	1.732.500
gebied - ter hoogte derde ontsluiting	2.700.000	270.000	675.000	945.000
	28.147.000	2.814.700	7.036.750	9.851.450
niet iedereen zal gebruik maken van deze optie	percentage	50%		4.925.725