Raadsvoorstel

Onderwerp: Grondexploitatie Huisartspost Rijsoord	**Samen wonen**: 18-11-2014 **Gemeenteraad Ridderkerk**: 27-11-2014	**Agendapunt: 5**
Commissie: Samen wonen		**e-mailadres opsteller:** R.v.Gaal@ridderkerk.nl
Portefeuillehouder: Keuzenkamp-van Emmerik, T.		Openbaar
BBVKenmerk: 96787		

Onderwerp
Grondexploitatie Huisartspost Rijsoord

Geadviseerde beslissing raad
1. de exploitatieopzet van het grondbedrijfcomplex Huisartspost Rijsoord vast te stellen;
2. de financiële gevolgen van de exploitatieopzet te verwerken in de programmabegroting 2014 en de programmabegroting 2015 en
3. de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de uitgewerkt exploitatieopzet en de onderliggende kostenraming.

Inleiding
Op 3 juni 2014 heeft het college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Huisartspost Rijsoord, waarmee de realisatie mogelijk kan worden gemaakt van een huisartspraktijk aan de Vlasstraat te Rijsoord. De huisartspost wordt ontwikkeld en gerealiseerd door de heer J.J.P. den Hartog [hierna: de huisarts].

De huisartspost wordt gebouwd op gronden aan de Vlasstraat die nu nog eigendom zijn van de Gemeente. Op 15 juli 2014 heeft het college ingestemd met het sluiten van een overeenkomst met de huisarts voor de eigendomsoverdracht van deze gronden. De Gemeente zal de gronden in bouwrijpe staat leveren aan de huisarts. Bovendien zal de Gemeente het openbaar gebied aanleggen rond de huisartspost. De Gemeente zal kosten maken voor dit bouw- en woonrijp maken.

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 'Huisartspost Rijsoord'.

Dit is nu een 'nog niet in exploitatie genomen' grondbedrijfcomplex. Om uitvoering te kunnen geven aan het nog vast te stellen bestemmingsplan Huisartspost Rijsoord en de met de huisarts gesloten koopovereenkomst, zal de Gemeente in 2014 en 2015 kosten gaan maken voor het bouw- en woonrijp maken. Om de financiële consequenties van deze werkzaamheden inzichtelijk te maken, moet het grondbedrijfcomplex 'Huisartspost Rijsoord' in exploitatie worden genomen. Hiervoor dient de exploitatieopzet vastgesteld te worden. Het vaststellen van de exploitatieopzet is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Beoogd effect
1. Het inzichtelijk maken van de financiële consequenties van de grondexploitatie.

Met het vaststellen van de exploitatieopzet wordt inzichtelijk gemaakt welke kosten en opbrengsten zijn begroot voor de grondexploitatie 'Huisartspost Rijsoord'. De grondexploitatie beperkt zich zodoende tot kosten en opbrengsten met betrekking tot de gronden. De gemeente heeft niets te maken met de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling en realisatie van het gebouw van de huisartspost.

Relatie met beleidskaders
In de structuurvisie wordt binnen het thema "De Wijk Centraal" opgemerkt dat de vergrijzing, huishoudensverdunning en ontgroening vragen om nieuwe voorzieningenpakketten op wijkniveau, zodat de wijken levensloopbestendig worden. De realisatie van de huisartspost kan bijdragen aan de wens dat iedereen in de wijk kan blijven wonen, waardoor - in dit geval - Rijsoord op de lange termijn een sociaal duurzaam karakter kent.

Argumenten
1.1 In 2014 wordt gestart met het bouwrijp maken van de gronden voor de huisartspost aan de Vlasstraat.

Op dit moment is 'Huisartspost Rijsoord' een 'nog niet in exploitatie genomen' grondbedrijfcomplex. Gronden worden doorgaans in exploitatie genomen als de te ontwikkelen gronden bouwrijp gemaakt gaan worden. Dan is pas duidelijk wat bijvoorbeeld de aanleg van riolering, water en groen gaat kosten. Nu het bouwrijp maken van de aan de huisarts te verkopen gronden daadwerkelijk gaat plaatsvinden, kan het complex in exploitatie worden genomen.

1.2 Met de vaststelling van de exploitatieopzet 'Huisartspost Rijsoord' geeft de gemeenteraad invulling aan haar kaderstellende taak.

Met de exploitatieopzet 'Huisartspost Rijsoord' wordt inzicht gegeven in de te verwachten kosten en opbrengsten en het te verwachten resultaat bij het afsluiten van het grondbedrijfcomplex op het moment dat de locatie is ontwikkeld overeenkomstig de mogelijkheden van het vast te stellen bestemmingsplan. De exploitatieopzet toont de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van de gronden voor de huisartspost en het omliggende openbaar gebied. Met het vaststellen van de exploitatieopzet kan de gemeenteraad haar budgetrecht uitoefenen.

Overleg gevoerd met
De huisarts. Dit overleg heeft geresulteerd in zowel het ontwerpbestemmingsplan als de koopovereenkomst. Deze stukken vormen het uitgangspunt voor de kosten- en opbrengstenraming als onderlegger voor de exploitatieopzet.

Kanttekeningen
De exploitatieopzet is een begroting en met name gebaseerd op:
a. een te verwachten fasering van het bouw- en woonrijp maken en de verkoop van de grond aan de huisarts én
b. een kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden.

De kosten kunnen hoger uitvallen dan geraamd. Dat risico is echter acceptabel, omdat in de exploitatieopzet rekening wordt gehouden met mogelijke kostenstijgingen en in de geraamde kosten voor het bouw- en woonrijp maken een onzekerheidsmarge is opgenomen van 10%.

De opbrengsten kunnen lager uitvallen dan begroot in de exploitatieopzet. Dat is het geval als de eigendomsoverdracht van de gronden niet in 2015 zal plaatsvinden, waardoor de looptijd van de grondexploitatie wordt verlengd en de Gemeente meer rente betaalt over de boekwaarde van het grondbedrijfcomplex. Dat risico is echter nihil, omdat in de koopovereenkomst is vastgelegd dat de huisarts binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de gronden in eigendom zal aannemen. Dat zal zodoende in de eerste helft van 2015 plaatsvinden. In geval van latere afname zal de huisarts rente moeten betalen over de koop.

Uitvoering/vervolgstappen
Na vaststelling van de exploitatieopzet door de gemeenteraad zullen de financiële gevolgen worden verwerkt in de programmabegroting 2014 en de programmabegroting 2015. De werkelijke uitgaven en inkomsten worden verantwoord via de jaarlijkse rekening. Eventuele afwijkingen van de exploitatieopzet worden in de tussenrapportage en in de rekening toegelicht.

Evaluatie/monitoring
Indien de aannames onder de exploitatieopzet dusdanig veranderen dat de exploitatieopzet geen waarheidsgetrouw beeld schetst van de ontwikkeling van de locatie, dan zal de grondexploitatie

worden herzien. De herziene exploitatieopzet zal aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

De uitgaven en inkomsten worden jaarlijks verantwoord via de rekening. Eventuele afwijkingen van de exploitatieopzet worden in de tussenrapportage en in de rekening toegelicht.

Financiën
Rekening houdend met de huidige uitgangspunten is de verwachting dat het grondbedrijfcomplex 'Huisartspost Rijsoord' op 31 december 2015 kan worden afgesloten met een financieel voordeel. Het te verwachten financiële voordeel bedraagt € 3.789,-- op eindwaarde. Dit is het saldo inclusief prijsstijgingen en rente bij afsluiten van het complex. De netto contante waarde van dat resultaat per 1 januari 2014 is een financieel voordeel van € 3.696,--. In bijlage 1 is een overzicht gegeven van de kosten, opbrengsten en het resultaat.

Na vaststelling van de exploitatieopzet door de gemeenteraad worden de ramingen van de programmabegroting 2014 en de programmabegroting 2015 bijgesteld. Bij de nu gehanteerde fasering loopt het project door tot eind 2015. Na voltooiing van het project kan het complex worden afgesloten. Het complex zal naar verwachting per 31 december 2015 kunnen worden afgesloten. Een positief resultaat kan bij de rekening van 2015 worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.

Juridische zaken
De uitgewerkte exploitatieopzet (bijlage 2) en achterliggende ramingen (bijlage 3) ligt voor de gemeenteraad vertrouwelijk bij de griffie ter inzage. Zoals bij iedere grondexploitatie, wordt ook bij deze exploitatieopzet geheimhouding opgelegd met het oog op de financiële belangen van de Gemeente en ter voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling van de bij dit project te betrekken partijen, zoals aannemers en/of externe adviseurs.

Communicatie/participatie na besluitvorming
Voorliggend voorstel is openbaar. Uw besluit kan zodoende worden gecommuniceerd. Uw besluit zal zodoende op de website van de Gemeente worden geplaatst.

De uitgewerkte exploitatieopzet en onderliggende kostenraming daarentegen zijn vertrouwelijk.

Zoals bij iedere grondexploitatie, wordt geheimhouding opgelegd met het oog op de financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling van de bij dit project te betrekken partijen, zoals aannemers en/of externe adviseurs.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken
1. GREX Huisartspost Vlasstraat financieel overzicht [openbaar] (94180)
2. GREX Huisartspost Vlasstraat exploitatieopzet [geheim] (75879)
3. GREX Huisartspost Vlasstraat kostenraming [geheim] (76322)
4. Concept raadsbesluit Grondexploitatie Huisartspost Rijsoord (106008)

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
dhr. H.W.J. Klaucke	mw. A. Attema