

Sturing en Beleid

Aan de leden van de Gemeenteraad van Ridderkerk

ambtenaar : Hr. R. van Gaal
doorkiesnr : 0180 451 465
fax :
email : r.v.gaal@ridderkerk.nl
bijlage(n) : -

uw brief van : -
uw kenmerk : -
ons kenmerk : 21774

Ridderkerk, **31 JULI 2013**

Onderwerp: Afsluiting grondbedrijfcomplexen 'Oostendam' en 'Zorgwoningen Gen. Smutsstraat'

Geachte leden van de Raad,

In de 2^e monitor 2013 zal melding worden gemaakt van de afsluiting van een tweetal grondbedrijfcomplexen. Het betreft de complexen 'Oostendam' en 'Zorgwoningen Generaal Smutsstraat' [Riederbol]. Deze projecten vinden geen doorgang. Met deze brief willen wij u vooraf informeren over het afsluiten van deze complexen en de financiële gevolgen daarvan.

Oostendam

Op 5 januari 2009 heeft de Gemeente een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar AM voor de woningbouwlocatie Oostendam. Doel van die overeenkomst was om te kijken of de Gemeente en AM overeenstemming konden bereiken over de uitwerking van de woningbouwplannen, resulterend in een bestemmingsplan dat economisch uitvoerbaar is.

Waarom het project geen doorgang vindt

De economische uitvoerbaarheid zou moeten blijken uit een met AM te sluiten overeenkomst, waarin AM verklaart de locatie voor eigen rekening en risico te zullen ontwikkelen en daarbij de door de Gemeente gemaakte kosten te vergoeden. Helaas hebben wij geen overeenstemming met AM kunnen bereiken over de inhoud van deze overeenkomst.

AM wenste een te sluiten overeenkomst ook na vaststelling van die overeenkomst te kunnen ontbinden. Daarmee zou het kostenverhaal voor de Gemeente echter onvoldoende verzekerd zijn; de ontwikkeling van de woningbouwlocatie zou dan onbedoeld voor rekening en risico van de Gemeente kunnen komen. Dat risico achten wij in deze periode van bezuinigingen onverantwoord. Daarom is besloten de intentieovereenkomst te beëindigen.

Vergoeding van kosten

Uiteraard heeft de Gemeente wel kosten gemaakt om te onderzoeken of er overeenstemming kon worden bereikt over de uitwerking van de woningbouwplannen. Op 31 december 2012 ging het om een bedrag van € 73.000,--. In de intentieovereenkomst zijn geen afspraken gemaakt over het vergoeden van de gemeentelijke kosten in de onderzoeksfase. Desondanks hebben wij de afgelopen maanden veelvuldig contact gehad met AM over de vergoeding van onze kosten. Dat heeft erin geresulteerd dat AM zich bereid heeft getoond de helft van deze kosten voor haar rekening te nemen, te weten een bedrag van ruim € 36.000,--.

Onderwerp: Afsluiting grondbedrijfcomplexen 'Oostendam' en 'Zorgwoningen Gen. Smutsstraat' (vervolg)

Financieel resultaat

Nu de Gemeente en AM overeenstemming hebben bereikt over deze vergoeding, kan het grondbedrijfcomplex Oostendam per 1 juli 2013 worden afgesloten. Dat zal gebeuren met een verlies van naar verwachting € 44.000,--.

Het verlies is circa € 8.000,-- meer dan de helft van de boekwaarde per 31 december 2012. Het Grondbedrijf heeft in de eerste zes maanden van 2013 namelijk nog kosten gemaakt voor de afsluiting van het complex en bovendien nog rente betaald over de boekwaarde.

Zorgwoningen Generaal Smutsstraat [De Riederbol]

Op 5 oktober 2010 heeft de Gemeente een koopovereenkomst gesloten met de Stichting Woonvisie voor de verkoop van een perceel bouwgrond ten behoeve van de bouw van een woon-/zorgcomplex in Bolnes. Dat woon-/zorgcomplex is ook wel bekend als De Riederbol. Voor het project 'De Riederbol' heeft de Gemeenteraad in juni 2011 het bestemmingsplan Riederbol / Bolnes vastgesteld. Stichting Woonvisie beschikt over de benodigde vergunning voor de bouw van het woon-/zorgcomplex.

Waarom het project geen doorgang vindt

Het gebouw De Riederbol zou ontwikkeld worden als een complex waar intramurale zorg kon worden verleend. Die ontwikkeling is voor Woonvisie helaas niet haalbaar gebleken. Dat is een gevolg van de invoering van een gescheiden financiering tussen wonen en zorg.

De scheiding tussen wonen en zorg geeft bewoners van woon-/zorgcomplexen meer keuzevrijheid; de klant van Woonvisie is niet gebonden aan de zorg die binnen het gebouw wordt aangeboden. De zorgwoningen binnen De Riederbol zouden daarom sowieso als zelfstandige woningen moeten kunnen dienen. Bewoners van dergelijke woningen zijn echter veel zelfstandiger dan bewoners van intramurale zorgwoningen. Dergelijke zelfstandige woningen zouden daarom meer in de nabijheid van voorzieningen moeten worden geplaatst. De betere voorzieningen in de wijk concentreren zich rondom de kruising van de De Wetstraat en de Noordstraat op meer dan 700 meter van De Riederbol. De locatie van De Riederbol is zodoende niet geschikt voor zelfstandige zorgwoningen. Dat is voor Woonvisie reden geweest om de koopovereenkomst per 1 januari 2013 te ontbinden.

Vergoeding van kosten

De Gemeente heeft kosten gemaakt voor het project 'De Riederbol'. Die zouden ruimschoots worden gedekt met de te ontvangen koopsom, maar daarvan is geen sprake meer na het ontbinden van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst is echter vastgelegd dat de Gemeente bij ontbinding van de koopovereenkomst recht heeft op vergoeding van gemaakte kosten. Op 31 december 2012 ging het om een bedrag van € 71.041,42. Naast die vergoeding was Woonvisie wettelijke rente verschuldigd over de tot 1 januari 2013 misgelopen inkomsten. Dat ging om een bedrag van € 46.966,11. Het totaalbedrag van € 118.007,53 heeft Woonvisie inmiddels aan ons betaald.

Financieel resultaat

Nu de financiële afwikkeling van het ontbinden van de overeenkomst is afgerond, kan het grondbedrijfcomplex Zorgwoningen Generaal Smutsstraat per 1 juli 2013 worden afgesloten. Dat zal gebeuren met een positief resultaat van naar verwachting € 39.000,--.

Sturing en Beleid

Onderwerp: Afsluiting grondbedrijfcomplexen 'Oostendam' en
'Zorgwoningen Gen. Smutsstraat' (vervolg)

Datum

Volgnr 3 van 3

Dat positieve resultaat is circa € 8.000,-- minder dan de door Woonvisie betaalde wettelijke rente. Het Grondbedrijf heeft in de eerste zes maanden van 2013 namelijk nog kosten gemaakt voor de afsluiting van het complex en bovendien nog rente betaald over de boekwaarde.

Geconcludeerd kan worden dat de Gemeente geen verlies lijdt bij het afsluiten van dit complex. Daar staat tegenover dat het resultaat van dit complex vele malen lager is dan de € 400.000,- winst die werd voorzien op basis van de in mei 2011 door de Gemeenteraad vastgestelde exploitatieopzet.

Financieel resultaat van de twee complexen

Het afsluiten van de twee complexen leidt per saldo tot een verwacht verlies van € 5.000,--. Dit wordt verwerkt in de 2^e monitor 2013.

Wat gebeurt er nu met de gronden?

Het grondbedrijfcomplex 'Oostendam' is een "exploitatie derden". Dat wil zeggen dat de Gemeente binnen dit project geen actief grondbeleid heeft gevoerd. Met andere woorden: de Gemeente heeft geen gronden in eigendom verworven om dit project mogelijk te maken. Na het afsluiten van het complex resteert er zodoende geen gemeentelijk grondeigendom dat in het grondbedrijfcomplex 'Restpercelen' wordt ondergebracht.

Het grondbedrijfcomplex 'Zorgwoningen Generaal Smutsstraat' is een "eigen exploitatie". Dat wil zeggen dat de Gemeente binnen dit project actief grondbeleid heeft gevoerd. Met andere woorden: de Gemeente heeft gronden in eigendom om dit project mogelijk te maken. De betreffende gronden waren afkomstig uit het grondbedrijfcomplex 'Restpercelen'. Met het afsluiten van het grondbedrijfcomplex 'Zorgwoningen Generaal Smutsstraat' zullen de gronden weer worden ondergebracht in het grondbedrijfcomplex 'Restpercelen'.

Motie 2013-107

De "Riederbol-gronden" die nu weer worden ondergebracht in het grondbedrijfcomplex 'Restpercelen' zijn genoemd in de motie 2013-107 inzake "groencompensatie voor locatie Ringdijk". Wij brengen momenteel de consequenties in beeld van het inrichten en bestemmen van deze gronden als groen / park. Wij zullen u daar op korte termijn over informeren in een afzonderlijke raadsinformatiebrief.

Wij vertrouwen erop u hiermee in aanloop naar de 2^e monitor 2013 voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

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

de burgemeester, b.a.


dhr. H.W.J. Klaucke


mw. A. Attema

