



Raadsvoorstel

Onderwerp: Openen Grondexploitatie Prunuslaan	College van burgemeester en wethouders 2 mei 2023	Zaaknummer 769397
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	Commissie Samen wonen 1 juni 2023	Openbaar
E-mailadres opsteller: b.smit@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 8 juni 2023	

Geadviseerd besluit

1. De grondexploitatie Prunuslaan te openen en vast te stellen.
 2. De financiële gevolgen van de grondexploitatie te verwerken in de meerjarenprognose (MPG) 2024 en de 2e Tussenrapportage 2023.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

In de Programmabegroting 2023 en Meerjarenraming 2024-2026, die op 3 november 2022 door uw raad is vastgesteld, is opgenomen dat de grondexploitatie (Grex) van de locatie Prunuslaan in 2023 zal worden geopend. Deze locatie maakt onderdeel uit van de Nota Grondposities.

Wooncompas en Stichting Siloah wensen een begeleid wonen complex te realiseren, gecombineerd met sociale woningbouw voor Wooncompas. Het voornemen is om 36 zorgwoningen en 27 sociale huurwoningen te realiseren. Het betreft hier verkoop van gemeentegrond. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan uw beleidsdoelen in het kader van sociale woningbouw.

In onderstaande figuur is het ruimtegebruik van het plangebied binnen de rode lijn nader weergegeven welke als basis heeft gediend voor de nadere uitwerking van deze grondexploitatie. Dit plangebied bestaat voor 3.570 m² uit terreininrichting en voor 920 m² uit de footprint van het gebouw waardoor het totale plangebied uitkomt op 4.490 m².



Beoogd effect

Realisatie van 36 zorgwoningen en 27 sociale huurwoningen.

Relatie met beleidskaders

- Nota grondbeleid;
- Nota grondposities;
- Woonvisie gemeente Ridderkerk 2021 - 2026 (thema 2: meer variatie en juiste woningen, thema 4: wonen en zorg).

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid van de Nota Grondbeleid tot het voeren van een actief grondbeleid.

De Nota Grondbeleid (paragraaf 3.2.1.) biedt de mogelijkheid tot de keuze voor een actief grondbeleid. Grond die al in eigendom is van de gemeente en is bestemd voor (her-)ontwikkeling,

wordt altijd via actief grondbeleid (her-)ontwikkeld. Deze locatie is ook benoemd in de nota grondposities.

1.2 De grondexploitatie voorziet in de financiële dekking van de ontwikkeling van de locatie.

De grondexploitatie bepaalt het financiële kader voor de herontwikkeling van de locatie en voorziet in financiële dekking van de ontwikkeling. Uit de globale grondexploitatieberekening blijkt dat het project leidt tot een positief resultaat.

2.1 De Financiële gevolgen worden verwerkt in de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) 2024 en de 2e Tussenrapportage 2023.

Zodoende wordt gewerkt met de meest actuele gegevens.

Overleg gevoerd met

N.v.t.

Kanttekeningen

1.1 De grondexploitatie kent mogelijke risico's

De berekeningen van de grondexploitatie zijn realistisch, maar er bestaan altijd financiële risico's bij de verdere uitwerking en realisatie van plannen. De uitgevoerde risicoanalyse resulteert in een bedrag van € 66.000,- wat volledig kan worden opgevangen binnen het positieve resultaat van de grondexploitatie.

1.2 De locatie heeft een woonbestemming, maar de feitelijke situatie is een plantsoen/trapveldje

Het verdwijnen van deze plek kan tot vragen en/of weerstand in de buurt leiden. Om die reden is in een vroeg stadium de omgeving geïnformeerd dat gewerkt wordt aan de realisatie van de woonbestemming met wonen en begeleid wonen.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming zullen de financiële consequenties worden verwerkt in de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) 2024 en de 2e Tussenrapportage 2023. Bovendien zal verder worden gegaan met de uitwerking van de bouwplannen ten behoeve van de realisatie van woonunits voor begeleid wonen en de sociale huurwoningen. Met Wooncompas zal een gronduitgifte overeenkomst afgesloten worden.

Evaluatie/monitoring

N.v.t.

Financiën

Het resultaat van de nieuw te openen grondexploitatie Prunuslaan is positief. Er hoeft geen voorziening getroffen te worden. De grondexploitatie kent een verwachte looptijd tot en met 2025. Voor dit project zijn in 2021 en 2022 reeds planontwikkelingskosten van gemaakt. De boekwaarde van € 58.000 zal per 1-1-2023 naar de grondexploitatie worden overgeheveld en maken onderdeel uit van de planontwikkelingskosten.

Het eindresultaat van de grondexploitatie bedraagt € 429.000 voordelig. De onderstaande tabel geeft een nadere onderbouwing van het verwachte resultaat.

Resultaat grondexploitatie	
Omschrijving	Bedrag (x € 1000)
Bouwrijp maken	89
Woonrijp maken	195
Planontwikkelingskosten	191
Subtotaal kosten	475
Woningbouw	910
Subtotaal opbrengsten	910
Nominaal resultaat	435
Kostenstijging	-30

Opbrengstenstijging	9
Rentevoordeel	15
Eindwaarde resultaat	429

Juridische zaken

N.v.t.

Duurzaamheid en Ecologie

Het behouden en versterken van een goede en gezonde leefomgeving staat centraal. Het doel is dat mensen comfortabel kunnen wonen, werken en recreëren. De kosten voor energie, in welke vorm ook, blijven voor iedereen betaalbaar.

De woningen worden aardgasvrij opgeleverd. Voor de warmtevraag van (nieuwbouw)woningen zoeken we naar een alternatief voor aardgas, dat de minste maatschappelijke kosten met zich meebrengt. Voor de toekomstige appartementen van Wooncompas gaan we uit van een collectieve warmteoplossing, die in pandig wordt opgelost. De warmtebron voor deze collectieve voorziening is niet in het openbaar gebied gelegen. Dit om te voorkomen dat er extra leidingen in het openbaar gebied komen te liggen.

Inclusiviteitstoets

De bouwopgave en het bedienen van de kwetsbare doelgroep gaan hand in hand. Door te focussen op inclusiviteit krijgen kwetsbare groepen een plek.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De omgeving dient verder meegenomen te worden in het proces en de voortgang van de ontwikkeling. Wij zullen hier de nodige aandacht aan besteden. Het doel is om bewoners op een toegankelijke en laagdrempelige manier te betrekken. Wij versturen hiervoor een nieuwsbrief. Daarnaast wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd nadat het ontwerp van het bouwplan en de buitenruimte is uitgewerkt.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. grondexploitatie Prunuslaan Ridderkerk incl risicoberekening.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Openen Grondexploitatie Prunuslaan	Gemeenteraad: 8 juni 2023	Zaaknummer: 769397
	Commissie samen wonen 1 juni 2023	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 2 mei 2023,
gelet op

- Grondexploitatiewet;
- Wet ruimtelijke ordening. ;

BESLUIT:

1. De grondexploitatie Prunuslaan te openen en vast te stellen.
 2. De financiële gevolgen van de grondexploitatie te verwerken in de meerjarenprognose (MPG) 2024 en de 2e Tussenrapportage 2023.
-