



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vorbereidingskrediet grondposities	College van burgemeester en wethouders 13 april 2021	Zaaknummer 287348
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie samen wonen 20 mei 2021	Openbaar
E-mailadres opsteller: a.v.mill@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 3 juni 2021	

Geadviseerd besluit

1. De visie grondposities door het college te laten uitvoeren.
 2. Een voorbereidingskrediet van € 275.000 in 2021 ter beschikking te stellen ten behoeve van onderzoekskosten en ambtelijke uren voor in ontwikkeling te nemen gronden, opgenomen in de Visie Grondposities, en dit in de eerstvolgende tussenrapportage te verwerken.
 3. Een voorbereidingskrediet van € 181.000 in 2022 ter beschikking te stellen ten behoeve van onderzoekskosten en ambtelijke uren voor in ontwikkeling te nemen gronden, opgenomen in de Visie Grondposities, en dit in de eerstvolgende tussenrapportage te verwerken.
 4. De kosten te zijner tijd op te nemen in de grondexploitaties van de betreffende locaties.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 24 september 2019 stelde ons college de visie Grondposities vast. Daarin zijn verschillende locaties opgenomen die voor herontwikkeling in aanmerking komen. Een belangrijke basis voor die herontwikkelingen is de Woonvisie die in juni 2021 aan uw raad ter besluitvorming wordt voorgelegd. De voorbereiding van de ontwikkeling van de 10 gemeentelijke grondposities vergt inzet van ambtelijke uren en nadere onderzoeken zoals bijvoorbeeld bodemonderzoek en ecologisch onderzoek. Daarvoor is een voorbereidingskrediet nodig, hetgeen we in dit voorstel aan u voorleggen. De kosten worden vervolgens ingebracht in de op te stellen grondexploitaties.

Beoogd effect

Een budget beschikbaar stellen voor de voorbereiding van de herontwikkeling van gemeentegrond, opgenomen in de visie Grondposities.

Relatie met beleidskaders

Omgevingsvisie Ridderkerk 2035
Visie Grondposities
Nota grondprijzen
Groenvisie
Woonvisie (raadsbehandeling juni a.s.)
Convenant Klimaatadaptief bouwen

Argumenten

1.1. De basis voor de uitvoering is de Woonvisie

Het concept van de Woonvisie is op 30 maart met uw commissie Samen wonen besproken. De uiteindelijke besluitvorming is voorzien in uw vergadering van 3 juni a.s. De uitkomsten zijn leidend voor de uitwerking van het programma dat op de percelen gerealiseerd kan worden.

2.1. en 3.1. Voorbereidingskrediet is nodig voor het toerekenen van kosten aan de projecten

In dit geval gaat het om op te stellen grondexploitaties. In de voorbereiding naar deze grondexploitaties gaat het om kosten voor onderzoeksrapporten, interne- en externe uren. Voor het werk dat de BAR-organisatie voor Ridderkerk uitvoert, moet capaciteit (en daarmee dus uren en geld) worden gereserveerd. Dat is conform wet- en regelgeving. In ieder geval is het werken aan projecten maatwerk en geen standaardwerk (zoals bv beleid, juridische zaken, financiën, bodes etc). Het gaat over specifieke locaties waarvan we de voorbereidingskosten aan de in te richten grexen moeten toerekenen. Vandaar dat er een voorbereidingskrediet nodig is.

2.2. en 3.2. Voor de eerste 5 locaties bedragen de kosten ca € 456.000

De kosten bestaan uit ambtelijke uren en onderzoekskosten. Totaal kunnen 10 locaties volgens de visie grondposities ontwikkeld worden. Ze verschillen in omvang en programma van elkaar. De werkelijke kosten kunnen daardoor nog verschillen, voor deze raming gaan we uit van globale standaard uren inzet en onderzoekskosten. Het bedrag dat we aanvragen betreft een eerste serie van 5 locaties. Wanneer voor de tweede serie van 5 projecten financiën nodig zijn, leggen we een nieuw voorstel aan uw raad voor.

2.3. en 3.3. Een voorbereidingskrediet houdt de kosten in beeld en verbonden met de locatie

De kosten worden op deze wijze apart geadministreerd, en intern per deellocatie genoteerd. Vervolgens worden ze meegenomen in de per deellocatie op te stellen grondexploitatie en uiteindelijk gedekt door de verkoopopbrengst. Wanneer kosten betaald worden uit een lopend budget is dit niet mogelijk en komen ze ten laste van het jaarresultaat van de gemeente, de exploitatierekening.

Overleg gevoerd met

Niet van toepassing.

Kanttekeningen

2.1 en 3.1 Het gaat om een aanzienlijke bedragen

Hier is van toepassing "de kosten gaan voor de baat uit". De verkoop van gemeentegrond zullen deze kosten dekken.

2.2. en 3.2. Kosten kunnen niet gedekt worden uit lopende budgetten

De onderzoekskosten en uren maken we in de fase ter voorbereiding op het vaststellen van het programma en de grex voor een locatie. De huidige budgetten zijn bedoeld voor bijvoorbeeld een visie en bestemmingsplannen, maar niet voor onderzoekskosten en ambtelijke uren voor te herontwikkelen gemeentegrond. Wanneer kosten betaald worden uit een lopend budget is het niet mogelijk deze later ten laste te brengen van een grex en komen ze dus ten laste van het jaarresultaat van de gemeente, de exploitatierekening.

Uitvoering/vervolgstappen

De vervolgstappen voeren we uit in overeenstemming met de prioritering ruimtelijke projecten. Per locatie wordt een grondexploitatie opgezet op basis van het te realiseren programma, de te verwachten opbrengsten en de kostenramingen. Deze grexen leggen we ter besluitvorming aan uw raad voor.

Evaluatie/monitoring

Bij de tussenrapportages en de jaarrekening geven we inzicht in de stand van het krediet en de vastgestelde grexen.

Financiën

Voor de komende 2 jaar is een bedrag van € 456.000 nodig voor de inzet van ambtelijke uren en onderzoekskosten zoals ecologisch onderzoek en bodemonderzoek. Dit bedrag is te verdelen naar € 275.000 voor 2021 en € 181.000 voor 2022. Het krediet wordt flexibel benut ten behoeve van de voorbereiding van een vijftal locaties omdat deze in omvang en impact kunnen verschillen. De uitgaven die op basis van het gevraagde investeringskrediet kunnen worden gedaan moeten betrekking hebben op de grondposities. Een leidraad daarvoor is de kostensoortenlijst als genoemd in art. 6.13 Wro en artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. De geboekte kosten moeten binnen een termijn van 5 jaar worden opgenomen in een grex.

Bijgevoegd is een globale raming van de kosten.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Het convenant klimaatadaptief bouwen is een uitgangspunt bij de gronduitgifte.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Raming uren en onderzoekskosten.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vorbereidingskrediet grondposities	Gemeenteraad: 3 juni 2021	Zaaknummer: 287348
	Commissie samen wonen 20 mei 2021	

De raad van de gemeente Ridderkerk,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 16 maart 2021,

gezien het advies van Commissie Samen wonen op 20 mei 2021

gelet op

Wet op de Ruimtelijke Ordening, Besluit Ruimtelijke Ordening, Gemeentewet, Wet openbaarheid van Bestuur.

BESLUIT:

1. De visie grondposities door het college te laten uitvoeren.
 2. Een voorbereidingskrediet van € 275.000 in 2021 ter beschikking te stellen ten behoeve van onderzoekskosten en ambtelijke uren voor in ontwikkeling te nemen gronden, opgenomen in de Visie Grondposities, en dit in de eerstvolgende tussenrapportage te verwerken.
 3. Een voorbereidingskrediet van € 181.000 in 2022 ter beschikking te stellen ten behoeve van onderzoekskosten en ambtelijke uren voor in ontwikkeling te nemen gronden, opgenomen in de Visie Grondposities, en dit in de eerstvolgende tussenrapportage te verwerken.
 4. De kosten te zijner tijd op te nemen in de grondexploitaties van de betreffende locaties.
-