



Aan de gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	224364
Uw kenmerk:	-	Contact:	R.V.E. van Beekom
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	+31180451488
		E-mailadres:	r.v.beekom@bar-organisatie.nl
		Datum:	18 december 2020

Betreft: Grondexploitatie 't Zand fase 7

Geachte raadsleden,

In december 2020 hebben wij een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkeltak van stichting Knarrenhof - Onz'Hof - voor de ontwikkeling van een Knarrenhof in de 7^{de} fase van Het Zand. In deze 7^{de} fase was bij de Grondexploitatie (GREX) van Het Zand gerekend met een grondopbrengst gerelateerd aan een woningbouwprogramma van tweekappers en patiowoningen. Het concept van Knarrenhof gaat uit van een woningbouwprogramma met woningen voor een groot deel in de bereikbare prijsklasse. Dit woningbouwprogramma leidt tot een lagere grondopbrengst. Om deze reden wordt de raad geïnformeerd over de financiële gevolgen.

Het concept van stichting Knarrenhof

Knarrenhof is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel; zelfredzame senioren de gelegenheid bieden om deel uit te maken van een leeftijdsbestendige woongroep binnen een gemeenschapsvriendelijke woonomgeving. De maatschappelijke meerwaarde van de ontwikkeling van een Knarrenhof kan als volgt worden beargumenteerd:

- De initiatiefgroep die zich heeft gemeld bij Knarrenhof met de wens om een woongroep te vormen bestaat uit mensen woonachtig in Ridderkerk. Het initiatief biedt dus directe maatschappelijke baten aan een deel van de bewoners van de gemeente Ridderkerk.
- De ontwikkeling van een Knarrenhof op het Zand geeft senioren langer de gelegenheid om zelfstandig te blijven wonen.
- Het initiatief draagt bij aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad.
- Het initiatief geeft maatschappelijke en financiële voordelen voor zaken die gerelateerd zijn aan de Wet Maatschappelijke ondersteuning (WMO).

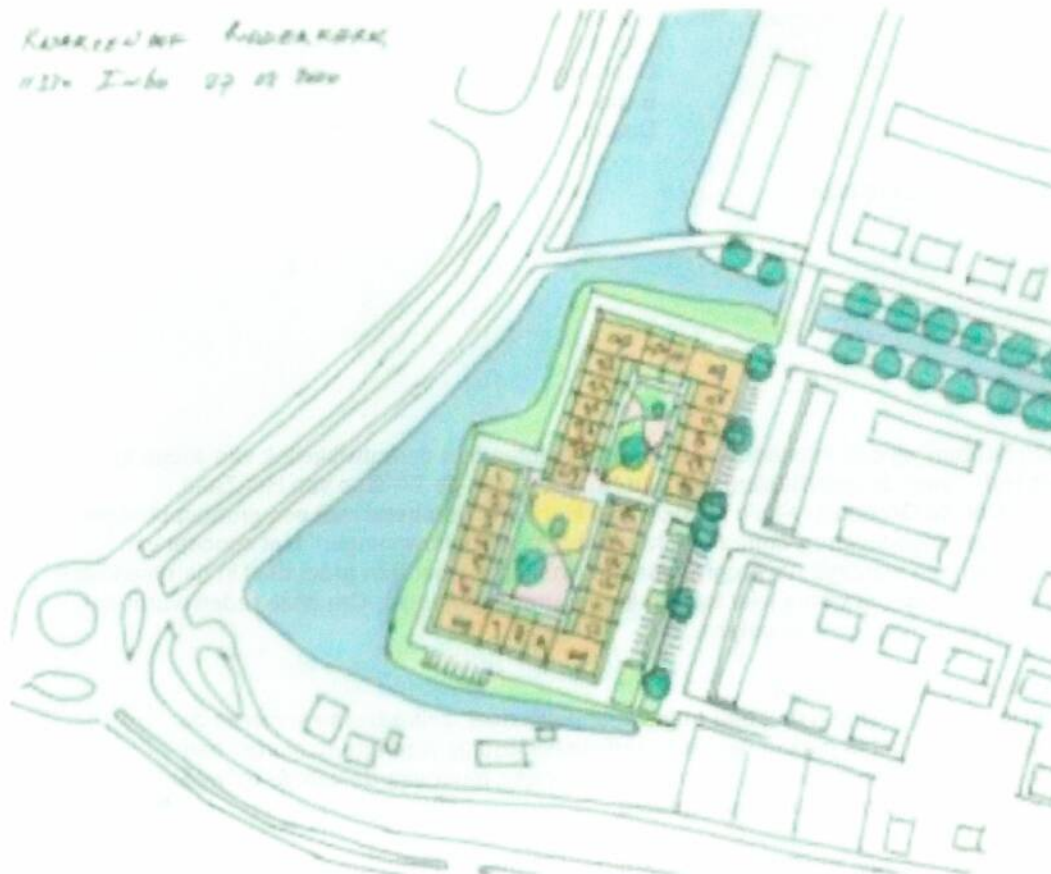
Intentieovereenkomst

In deze intentieovereenkomst is een termijn van 12 maanden vastgelegd, waarbinnen de gemeente de ontwikkelaar in de gelegenheid stelt om voor eigen rekening en risico te komen tot een bouwbaar plan en het sluiten van een koopovereenkomst.

Indien deze overeenstemming tussen partijen niet uiterlijk binnen 12 maanden is bereikt, eindigt de samenwerking zonder dat de ontwikkelaar aanspraak kan maken op enig recht op ontwikkeling van de locatie of vergoeding van kosten of schade.

Financiële gevolgen intentieovereenkomst

De Ridderkerkse invulling gaat uit van 27 woningen in een dubbele hofstructuur (zie tekening ter indicatie). Het initiatief gaat voor een programma van 30% sociaal (met Wooncompas als voorziene verhuurder). De overige woningen betreffen koopwoningen waarvan het streven is 40% te realiseren binnen de NHG-grens. Dit betekent dat er naast de sociale woningen, 40% bereikbare woningen (tot € 310.000) aan de woningvoorraad van Ridderkerk worden toegevoegd. De resterende 30 procent wordt gerealiseerd in de midden-dure sector.



Het woningbouwprogramma van Onz'Hof leidt tot een grondopbrengst die fors lager is dan de minimaal geraamde opbrengst die behaald zou kunnen worden met het huidige programma. Komt het tot een koopovereenkomst, dan zal dit resulteren in een verliesgevende grondexploitatie van Het Zand. De hoogte van dit verlies is nu nog niet aan te geven. Dit is mede afhankelijk van de VON-prijzen die daadwerkelijk worden toegekend aan de te bouwen woningen. De financiële gevolgen worden in de eerstvolgende Tussenrapportage verwerkt.

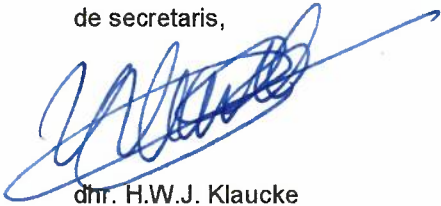
De bovenstaande argumenten tonen het maatschappelijk gunstige perspectief aan van de ontwikkeling van een Knarrenhof op het Zand en staan tegenover het vooruitzicht op een mogelijk verliesgevende grondexploitatie.

Mocht het komen tot een koopovereenkomst, dan worden de gevolgen van een lagere grondopbrengst doorberekend en aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt in het MPG van 2021.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,



dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,



mw. A. Attema B.A.

