



Aan de leden van de gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van:	Ons kenmerk:	472178
Uw kenmerk:	Contact:	S. van Domburg
Bijlage(n):	Doorkiesnummer:	06-20289946
	E-mailadres:	s.v.domburg@bar-organisatie.nl
	Datum:	11 maart 2022

Betreft: Gevolgen grondverkoop grondexploitatie Het 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. Wij hebben op dinsdag 8 maart 2022 besloten over te gaan tot het sluiten van een koopovereenkomst met deze partij. 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 uw raad geïnformeerd over de hoogte van het verlies in de grondexploitatie van Het Zand als gevolg van deze lagere grondopbrengst.

Grondkoopovereenkomst

Met het tekenen van een intentieovereenkomst is de ontwikkelaar in de gelegenheid gesteld om voor eigen rekening en risico te komen tot een bouwbaar plan en het sluiten van een koopovereenkomst. Het stedenbouwkundig plan is 22 december 2021 vastgesteld. Daarnaast hebben wij op dinsdag 8 maart besloten tot een koopovereenkomst met Knarrenhof te sluiten. De koopovereenkomst wordt woensdag 9 maart door beide partijen ondertekend op de planlocatie van het Zand fase 7. Ook de initiatiefgroep zal aansluiten bij dit tekenmoment.

Beoogd woningbouwprogramma

De grond voor het Zand fase 7 zal worden verkocht aan Knarrenhof ten behoeve van de bouw van 27 seniorenwoningen. Voor de bouw en exploitatie van sociale huurwoningen zal Knarrenhof gaan samenwerken met woningcorporatie Wooncompas. Knarrenhof en Wooncompas streven ernaar om van het totale aanbod ongeveer 30% sociale huurwoningen (8) te realiseren. Naast de sociale huurwoningen bevat het woningprogramma ook nog zo'n 10 betaalbare koopwoningen (met een VON prijs tot € 355.000). De overige 9 koopwoningen worden gerealiseerd in het middensegment.

Financiële gevolgen

Het woningbouwprogramma van Knarrenhof leidt tot een grondopbrengst die lager is dan de minimaal geraamde opbrengst die behaald zou kunnen worden met het oorspronkelijke programma. In de Grondexploitatie (GREX) van Het Zand is namelijk in eerste instantie gerekend met een grondopbrengst gerelateerd aan een woningbouwprogramma van tweekappers en patiowoningen. De hoogte van het verlies aan grondopbrengst bedraagt € 640.780,-. De gevolgen hiervan worden verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie van Het Zand, die wordt opgenomen in de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2022.

In de koopovereenkomst is een meerwaardeclausule opgenomen. Het opnemen van een meerwaardeclausule in de koopovereenkomst houdt in dat het verschil tussen de oorspronkelijke VON prijs van de woning waarvoor Knarrenhof de woning verkoopt aan een koper en de verkoopprijs bij doorverkoop terugvloeit naar de gemeente en/of de ontwikkelaar. De opgenomen meerwaardeclausule zorgt ervoor dat in ieder geval 50% van het verschil tussen de oorspronkelijke VON prijs van de woning waarvoor Knarrenhof de woning heeft verkocht en de verkoopprijs bij doorverkoop gebruikt wordt om de woning betaalbaar te houden voor de volgende koper. In de koopovereenkomst is bovendien vastgelegd dat Knarrenhof ernaar streeft de overige 50%, afhankelijk van de inkomenssituatie van de nieuwe gegadigden, aan te wenden om de woning betaalbaar te houden óf dat Knarrenhof dit bedrag zal reserveren voor het realiseren van een nieuw Knarrenhof project binnen de gemeente Ridderkerk. Op deze manier wordt voorkomen dat bij doorverkoop de winst door de eerste koper bij doorverkoop van de woning wordt 'afgeroomd' als gevolg van de lage grondprijs waarvoor de gemeente de grond aan Knarrenhof heeft verkocht met als doel om de woningen tegen een betaalbare prijs te kunnen blijven aanbieden. Daarnaast is in de koopovereenkomst opgenomen dat de seniorenwoningen voor minimaal 20 jaar voor de doelgroep behouden blijven.

De gevolgen van de verliesvoorziening worden verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie van Het Zand, die wordt opgenomen in de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2022.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema