



De heer E. Piena
p/a griffie

Uw brief van:	Ons kenmerk:	263046
Uw kenmerk:	Contact:	R.V.E. van Beekom
Bijlage(n):	Doorkiesnummer:	+31180451488
	E-mailadres:	r.v.beekom@bar-organisatie.nl
	Datum:	12 februari 2021

Betreft: Beantwoording art. 40 vragen (RvO) inzake Grondexploitatie 't Zand fase 7

Geachte heer Piena,

Naar aanleiding van de raadsinformatiebrief gedateerd op 18 december 2020 met betrekking tot de grondexploitatie 't Zand fase 7 heeft u ons vragen gesteld. In deze brief krijgt u de antwoorden op de door u gestelde vragen.

Vraag 1

Worden grondexploitaties in Ridderkerk in de regel berekend onder andere op basis van het aantal en soort woningen dat verwacht wordt gebouwd te gaan worden? Zo niet, op welke wijze wordt dan een berekening van grondexploitaties gemaakt?

Antwoord:

Ja, de grondexploitatie wordt opgemaakt op basis van het stedenbouwkundig plan. In dit plan zijn aantallen en typen woningen benoemd. Op basis daarvan wordt een raming van de grondopbrengst gemaakt.

Vraag 2

Indien de grondexploitaties in Ridderkerk berekend worden mede op basis van het aantal en soort woningen dat verwacht wordt gebouwd te gaan worden, gold en geldt dit dan ook voor de grondexploitatie 't Zand? Zo nee, waarom niet en hoe is deze grondexploitatie dan wel berekend?

Antwoord:

Ja, dit geldt ook voor de grondexploitatie 't Zand.

Vraag 3

Het aantal en soort woningen op basis van het concept van de Knarrenhof is gezien de hierboven genoemde raadsinformatiebrief blijkbaar bekend en de grondprijzen op basis van nota grondprijzen Ridderkerk 2021 ook. Indien vraag 2 bevestigend wordt beantwoord, had dan al op die basis een herberekening van de 7e Fase van Het Zand gemaakt kunnen worden?



Antwoord:

Nee, er had geen herberekening gemaakt kunnen worden. De verkoopprijzen van de woningen en de daarop gebaseerde grondprijzen zijn nog niet vastgesteld. Er kan dus geen residuele berekening gemaakt worden voor de grondprijs. Een herberekening was dan slechts zeer indicatief geweest. Daarom hebben wij uw raad alleen geïnformeerd over een te verwachten verlies.

Vraag 4

Het lijkt de VVD wenselijk en verstandig om, indien mogelijk, de financiële gevolgen van een besluit inzichtelijk te maken, voordat er een (intentie)overeenkomst gesloten wordt. Waarom is dit bij het woningbouwprogramma van Onz'Hof niet (concreter) gedaan, behalve dan te constateren dat de grondexploitatie hierdoor verliesgevend zal worden?

Antwoord:

Wij hebben dit niet concreter gemaakt, omdat pas bij het sluiten van de koopovereenkomst er daadwerkelijk sprake is van financiële gevolgen voor de grondexploitatie Het Zand. Komen wij niet tot overeenstemming over de verkoop van bouwrijpe grond binnen de gestelde termijn van 12 maanden, dan kunnen partijen afscheid van elkaar nemen en wordt het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan uitgevoerd. Op dat moment zijn er geen financiële gevolgen, behoudens een rentenadeel door een vertraagde fasering van de uitgifte.

Vraag 5

Er wordt in de hierboven genoemde raadsinformatiebrief aangegeven, dat de financiële gevolgen van het woningbouwprogramma van Onz'Hof in de eerst volgende Tussenrapportage worden verwerkt. Op dat moment is wellicht nog niet bekend of er een bouwbaar plan is en een koopovereenkomst is gesloten. Wat de financiële informatie betreft zijn er dan nog waarschijnlijk geen nieuwe gegevens. Houdt dit in, dat de concrete(re) financiële gevolgen op dit moment toch al inzichtelijk zijn en zo ja waarom zijn die dan niet in de raadsinformatiebrief opgenomen? Indien ze niet inzichtelijk zijn, op basis van welke gegevens worden de financiële gevolgen dan bepaald?

Antwoord:

De concrete financiële gevolgen zijn op dit moment niet inzichtelijk. De grondprijs is onderwerp van gesprek met Onz'Hof. Momenteel is er een indicatieve bandbreedte, waarbinnen de koopsom zou kunnen liggen. Zodra de verkoopprijzen van de woningen bekend zijn en de daaraan gerelateerde residuele grondprijs, kan een koopovereenkomst worden gesloten en zijn de financiële gevolgen concreet bekend. Op basis daarvan zal een gewijzigde grondexploitatie aan u ter besluitvorming worden aangeboden, met een voorstel om een verliesvoorziening te treffen. Afhankelijk van het moment van het sluiten van de koopovereenkomst, kan dit bij een turap gebeuren, in de MPG 2022 of in een afzonderlijk raadsvoorstel.

Vraag 6

Is het college het met de VVD eens, dat maatschappelijke initiatieven zoals de Knarrenhof toe te juichen zijn, maar dat bij deze initiatieven wel van tevoren een goede afweging gemaakt moet worden tussen en er een goede verantwoording moet zijn voor de maatschappelijke opbrengsten en de daar tegenoverstaande kosten? Indien het college het hier niet mee eens is, waarom dan niet?



Antwoord:

Ja, wij zijn het ermee eens dat dit soort maatschappelijke initiatieven toe te juichen zijn. Maatschappelijke voordelen (langer thuis kunnen wonen, financiële voordelen met betrekking tot de WMO) kunnen niet kwantificeerbaar gemaakt worden als opbrengsten in de grondexploitatie. Wij zijn van mening dat wij een zorgvuldige afweging gemaakt hebben tussen de maatschappelijke opbrengsten en de lagere opbrengsten die hier tegenover staan voor de grondexploitatie Het Zand. We hebben daarom een intentieovereenkomst gesloten om dit initiatief te kunnen realiseren.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,



dhf. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,



mw. A. Attema B.A.

