

Van: [redacted]

Verz [redacted]

[redacted]

CC [redacted]

Onderwerp: Re [redacted] heeft 'bezwaar 10.10 Fivoor uitbreiding' met u gedeeld

Beste buren, buurtgenoten. Geachte wethouder Polder en leden van de Gemeenteraad van Albrandswaard (via de griffier door te geleiden),
Tijdens de openbare Raadsvergadering "Beraad en Advies"

Tijdens de Raadsvergadering "Beraad en Advies heb ik gebruik gemaakt van het inspreekrecht, gericht op het agendapunt "woningbouw Hof van Poortugaal".
Ik heb mij daarbij (wederom) speciaal gericht op de gevolgen van verkeersoverlast, hinder,gevaar en schade die wij als omwonenden al jarenlang ondergaan. De dagelijkse verkeersstroom naar en van Antes en Fivoor(TBS) zijn daar in hoofdzaak debet aan. De talloze besprekingen in de afgelopen jaren in omwonenden commissies (zg "klankbord groepen") en met ambtelijk, bestuurlijk en politiek Albrandswaard, alsmede de politie hebben geen merkbare verbetering in die situatie gebracht. Omdat verbetering uitbleef, is door ons een alternatieve route bedacht. Een route voor zowel het Antes-als voor het Fivoor(TBS) personen- en goederenverkeer, inclusief de z.g. Hulpdiensten .

Wij hebben die nieuw aan te leggen route "Het Achterom "genoemd.

Aanleg en inrichten van "Het Achterom" haalt in één klap al onze jarenlange klachten weg met betrekking tot verkeersoverlast. Slechts lokaal verkeer blijft.

Van de Fivoor directie en de verantwoordelijk wethouder Polder hebben wij mogen horen , dat zij het plan "Het Achterom" creatief en oplossingsgericht vinden. Daarbij zou de Kijvelandse kade (een racebaan van het Fivoor/TBS personeel) omgevormd kunnen worden tot een fiets-en wandelpad. De beperkte strook groen , die aanleg van "Het Achterom" in de weg zou kunnen staan, zou bij de herinrichting van de Kijvelandse kade volledig kunnen worden gecompenseerd. Dat was de kern van mijn inspreek boodschap aan de raadsleden en de aanwezige wethouders.

Van een aantal fracties zijn door mij hun vragen beantwoord. Toen de verantwoordelijk wethouder vanuit de Raad werd gevraagd , wat hij van het plan "Het Achterom "dacht, verklaarde hij, dat het plan een goed plan is , maar dat het College "Het Achterom" inmiddels terzijde had gelegd met de mededeling , dat aanleg te duur zou zijn. "Een grote teleurstelling" heb ik ter plaatse de wethouder, namens ons als omwonenden laten weten.

Temeer teleurstellend, daar de Raadsleden die avond van de wethouder kregen voorgelegd, dat de aan te leggen ontsluitingsweg voor "Hof van Poortugaal", de "haakse variant" genoemd, € 2.300.000.- zou moeten kosten , met de aantekening , dat dit bedrag een

"plus/min" van 40 % (!!)) heeft En dat de Gemeente Albrandswaard daarin €800.000,- bijdraagt.

Ik was verbijsterd, dit te horen. En met mij, [REDACTED] en [REDACTED] eveneens aanwezig die avond. Blijkens verklaring die avond van de wethouder, zouden er 525 woningen moeten worden gebouwd in "Hof van Poortugaal"

Aanleg van "Het Achterom" zou in combinatie met de aanleg van de ontsluitingsweg voor "Hof van Poortugaal" erg voor de hand liggen. Het tracé van "Het Achterom" is de verantwoordelijk wethouder bekend van de tekening die wij in mei j.l. met de wethouder hadden, over dit onderwerp. Technisch is de aanleg absoluut mogelijk.

"Te duur". volgens de wethouder. Maar waarop gebaseerd? "Natte" vinger?, wil Antes niet meewerken? Omdat een acceptabel antwoord uitblijft, heb ik mij verdiept in de overeenkomst tussen Antes Zorg B.V. en de gemeente Rotterdam.

Het openbare register van het Kadaster gaf mij inzicht in de notariële akte van 20 december 2019, om 15:25 uur gepasseerd door de notaris en ingeschreven in Hypotheek register 4 van het Kadaster.

Omdat de Gemeenteraad zeer binnenkort het oordeel GO/NOGO dient uit te spreken over de ontwikkeling van "Hof van Poortugaal" heb ik het hierbij aangehechte stuk voor u allen gemaakt, inclusief financiële analyse.

Onderdelen daarvan zijn aannames en gebaseerd op professionele kennis van projectontwikkeling. En naar beste kennis en wetenschap.

Het doel is om aan te tonen, dat de kosten van aanleg van "Het Achterom" slechts een fractie is van de giga winst, die Antes Zorg B.V. met deze grondtransactie scoort en dat bestuurlijk- en politiek Albrandswaard de conclusie uit dit rapport sterk mee laat wegen in de verdere onderhandelingen met Antes Zorg B.V. c.q. de Parnassiagroep.

Enfin, lees /bestudeer zelf maar. Ben vanzelfsprekend bereid, bij vragen, nader toe te lichten.

met hartelijke groet

Op ma 11 dec 2023 om 15:18 schreef [REDACTED]
Bedankt [REDACTED] hoop gauw iets van [REDACTED] te horen, volgens mij hoeven we alleen de datum te veranderen... dan kunnen we het naar de hele groep sturen, handtekeningen verzamelen en kan het weer naar de gemeente...

Verstuurd vanaf mijn iPad

Financiële analyse grond transactie tussen gemeente Rotterdam en Antes Zorg B.V.

Ter inleiding:

Antes Zorg B.V. ,Prins Constantijnweg 48 te Rotterdam, onderdeel van de landelijke zorginstelling Parnassia groep heeft besloten om 60.3099 Ha (603.099 M2) grond van de gemeente Rotterdam aan te kopen.

Grond , dat eerder aan Antes Zorg B.V. in erfpacht door de gemeente Rotterdam was uitgegeven.

Antes Zorg, c.q. Parnassia Groep heeft het voornemen op het aangekochte terrein voor een deel, woningbouw **te laten** ontwikkelen **door derden**. De samenhang van dat te ontwikkelen deel van de aangekochte grond is genoemd "Hof van Poortugaal ".

Daartoe heeft Antes Zorg, c.q. Parnassia Groep zich tot de gemeente Albrandswaard gericht met het verzoek om medewerking ter verkrijging van toestemming en de benodigde vergunningen. Daartoe is een z.g. intentie overeenkomst met de gemeente Albrandswaard gesloten .

De overweging van de gemeente Albrandswaard om met het verzoek van Antes Zorg B.V. c.q. Parnassia Groep "in principe" in te stemmen is gelegen in het feit, dat de landelijke en Provinciale politiek gemeenten dringend verzoekt , woningbouwprogramma's te ontwikkelen en te stimuleren. Zowel in de sociale huur sector (ten minste 30 % van totaal) , als in de vrije sector huur en in de sector verkoop.

Het voornemen van zowel de gemeente Albrandswaard, als Antes Zorg B.V., c.q. Parnassia Groep is om totaal 525 woningen te laten ontwikkelen door derden, inclusief bijhorende infra structuur , waterpartijen en groen.

Met andere woorden: Antes Zorg B.V. c.q. Parnassia groep heeft het voornemen , "Hof van Poortugaal" als bouwrijpe grond in kavels aan derden (projectontwikkelaar bedrijven, bouwondernemingen, woningbouwcorporatie(s) en dergelijke) uit te geven in verkoop tegen alsdan geldende grondprijs en voorwaarden.

Een bureau Goudappel is voor gezamenlijke rekening van de Parnassia groep en de gemeente Albrandswaard gecontracteerd om advies uit te brengen over aspecten die met de grootschalige ontwikkeling en bouw van 525 woningen te maken hebben.

In dit kader twee belangrijke aspecten:

1. **Ontsluiting van de locatie waarop "Hof van Poortugaal" wordt gevestigd**

Op grond van advies van bureau Goudappel is er door de gemeente Albrandswaard gekozen voor een ontsluiting , aansluitend aan de bestaande "oostelijke "ingang van het Antes Zorg B.V. terrein. De hoofdtoegang tot het Antes Zorg B.V. Inmiddels is door de gemeente Albrandswaard gekozen voor optie 2 uit de conclusies van bureau Goudappel: de z.g. "**Haakse "variant**. Tijdens het overleg in de openbare Raadsvergadering "Beraad en Advies" van de gemeente Albrandswaard op maandag 4 december 2023, heeft de betreffende portefeuillehouder (wethouder de heer

Polder) verklaard aan de raadsleden, dat de aanleg van de z.g. "Haakse variant" een bedrag van € 2.300.000 (twee miljoen driehonderdduizend euro) zou moeten gaan kosten, met een marge van plus minus van 40 % (!). Daarvan zou de gemeente Albrandswaard € 800.000,- voor haar rekening nemen. Raadsleden vroegen terstond aan de portefeuillehouder om schriftelijk nader uitleg over die cijfers. In diezelfde vergadering is door de betreffende portefeuillehouder aangegeven, dat een door omwonenden van de Albrandswaardsedijk, direct grenzend aan het terrein van Antes Zorg B.V. een al eerder aangegeven oplossing voor de verkeersoverlast , hinder ,gevaar en schade weliswaar een creatieve oplossing zou zijn , maar dat de geschatte kosten van aanleg van die creatieve oplossing te duur is en inmiddels door het College van B&W is verworpen. Voor wie van de partijen, Antes Zorg B.V. c.q. Parnassia groep of voor de gemeente Albrandswaard, dat werd door de verantwoordelijk portefeuillehouder niet vermeld en ook niet gevraagd door de aanwezige Raadsleden. De portefeuillehouder noemde "**Het Achterom**" als creatieve oplossing . Omdat "woningbouw Hof van Poortugaal" als agenda gold, werd op de aanleg van en opmerkingen door de portefeuillehouder over "Het Achterom" niet door aanwezige raadsleden ingegaan.

2. **Gevolgen van toenemend personen- en goederen verkeer, tijdens en na ontwikkeling van "Hof van Poortugaal" .**

Een toename van ten minste 1000 (duizend) verkeersbewegingen per dag (5 dagen per week) wordt verwacht . Vastgesteld is door bureau Goudappel, dat die toename van verkeer **niet** over bestaande (dijk) wegen kan plaats hebben . Zowel de Albrandswaardsedijk , als de Schroeder van der Kolklaan zijn door bureau Goudappel aangeduid als "vol", c.q. "overvol" door huidig verkeer.

Zowel Antes Zorg B.V. c.q. de Parnassia groep, als de gemeente Albrandswaard erkennen en onderschrijven de conclusie van bureau Goudappel. Als gegeven hierbij is , dat bewoners/omwonenden aan de Albrandswaardsedijk al vele jaren , zowel bij de gemeente Albrandswaard, als bij Antes Zorg B.V. c.q. Parnassia groep hun zorg hebben geuit over verkeersoverlast, hinder, gevaar en schade aan aanliggende oudere woonhuizen .

Antes Zorg B.V. c.q. Parnassia groep heeft zich inmiddels ingespannen, door afsluiting voor personen -en goederen verkeer van de voormalige hoofdtoegang van hun terrein. Niettemin blijft een deel van het personeel-en goederen , bestemd voor Antes Zorg B.V. zich van de ongewenste situatie bedienen.

De gemeente bezint zich al geruime tijd op maatregelen , die de genoemde verkeersoverlast op de dijken in de gemeente kunnen beperken/verminderen.

Dat de aanleg van "Het Achterom", een rechtstreekse verbindingsweg achter het Antes Zorg B.V. terrein langs, **maar binnendijks(!) en aansluitend op de bestaande hoofdtoegang** van het Antes Zorg B.V. terrein **naar de parkeerinrichting en toegang van de naastgelegen TBS inrichting van Fivoor. TBS/Fivoor heeft zich bij monde van directie verklaard aanleg van "Het Achterom" toe te juichen , waardoor de jarenlange klachten van omwonenden "tot het verleden" zullen horen.**

De huidige toegang , naar/van de TBS inrichting van Fivoor vanaf de Albrandswaardsedijk, de Kijvelandse kade, kan dan worden gesloten en omgevormd tot fiets/wandel pad. Hierbij zal het beperkte groen, dat dient te worden verwijderd bij aanleg van "Het Achterom" worden gecompenseerd door aanleg langs die Kijvelandse kade.

De aanleg van "Het achterom" met omvorming van de Kijvelandse kade tot fiets/wandelpad zou zowel voor Antes Zorg B.V. (geen "sluipverkeer" meer over de Albrandswaardsedijk), als voor TBS/Fivoor (geen personen en goederen auto verkeer meer over de Kijvelandse kade en over de Albrandswaardsedijk, richting oost).

Aanleg en inrichting van “Het Achterom” en Kijvelandse kade hangt af van :

- a. **Medewerking van Antes Zorg B.V. voor het afstaan van een strookje grond van hun terrein.**
- b. **Medewerking van de gemeente Albrandswaard (verantwoordelijk voor aanleg openbaar infra structuur). Technisch en ruimtelijk is aanleg van “Het Achterom” mogelijk, door meten en weten.**
- c. **Financiering.**

Tot zover de inleiding.

Hieronder volgt nu een financiële analyse van de grondtransactie tussen de gemeente Rotterdam en Antes Zorg B.V.

Hierbij is de conclusie, op grond van degelijk ingeschatte financiële componenten (kosten ,prijzen en opbrengsten) uit openbare gegevens uit het Kadaster, dat de netto winst door Antes Zorg B.V. , na verkoop van de beschikbare en bouwrijp uit geven kavels voor woningbouw, een netto winstbedrag oplevert, waaruit redelijkerwijs de financiering van “Het Achterom” een “peulenschil” is.

Op grond van de notariële acte , die gepasseerd is door kandidaat-notaris mevrouw Mr. Marleen Beumer, als waarnemer van notaris mevrouw Mr. Martine Anneke Dekker van het notaris kantoor te Rotterdam, 3021 HB , Mathenesserlaan 235,

op 20 december 2019 te 15.25 uur , kan als volgt worden genoteerd:

De acte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en openbare Registers op 30.12.2019 om 09.00 uur in Register Onroerende Zaken Hyp 4 , deel 77131, nummer 160.

Het gebied waarop o.m. Antes Zorg B.V. is gevestigd is kadastraal gelegen in de gemeente Poortugaal, Sectie C.

Door de gemeente Rotterdam en Antes Zorg B.V. zijn derhalve een overeenkomst aangegaan.

Door de aankoop door Antes Zorg B.V. van de Gemeente Rotterdam is de Erfpacht omgezet in koop van het .z.g. “Blooteigendom”, waardoor de Erfpacht is vervallen.

De navolgende kadastrale percelen, grond ,wegen en water, gelegen in Poortugaal, gemeente Albrandswaard, plaatselijk bekend als:

Albrandswaardsedijk 70, 72,74b tot en met h,74J,74K,74o,74v,76,92,102 te Poortugaal, alsmede nabijgelegen percelen zonder plaatselijke aanduiding, zijn door Antes Zorg B.V. van de Gemeente Rotterdam aangekocht. Alle percelen vallen onder kadastrale aanduiding “Gemeente Poortugaal, Sectie C”.

De nabijgelegen percelen zonder plaatselijke aanduiding , maar kadastraal bekend Gemeente Poortugaal, sectie C ,

nummers:	grootte in M2
1508	940
1544	734 *

1546	397 *
1548	293*
1549	2540
1550	7585
1551	1678
1552	7797
1553	147
1555	5986
1584	442766 * **
1600	17
1618	132219 * **

Totaal 603.099 m2 Met * aangeduid: percelen belast met publiekrechtelijke beperking ten behoeve van de gemeente Rotterdam, zijnde de aanwijzing als beschermd monument krachtens de Gemeentewet.

Tevens met ** aangeduid: percelen met publiekrechtelijke beperking ten behoeve van de Staat (ministerie van Landbouw en Voedselkwaliteit, krachtens besluit op basis van art.9.1 van de Wet Natuurbescherming.

Volgens de genoemde akte is door Antes Zorg B.V. hiervoor een bedrag van € 15.125.000,- betaald, plus € 907.500 aan overdrachtsbelasting. Totaal betaald op 20.12.2019 door Antes Zorg B.V. op de rekening van het Notariskantoor, exclusief een klein bedrag aan kadastrale inschrijvingskosten en kosten van het Notariskantoor, beraamd op € 5000,- maximaal.

Hierdoor komen de z.g. verwervingskosten , betaald in december 2019 door Antes Zorg B.V. op € 16.037.500 voor 60.3 Ha (afgerond) grond en gebouw.

Met de realistische aanname, gelet op een door Antes Zorg B.V. te volgen voorbereidings- en ontwikkelingstraject, zou de netto uitgeefbare bouwrijpe grond per 20 juni 2027 aan markt partijen (projectontwikkelaars, bouwbedrijven, woningbouw corporaties) kunnen worden verkocht.

Hierna volgt een overzicht van de investering, de kosten en de prijzen, alsmede opbrengst en netto winst.

603.099 M2 aangekocht door Antes Zorg B.V. van de Gemeente Rotterdam , waarvoor volgens de acte is betaald: € 15.125.000,-

Overdrachtsbelasting @ € 907.500.- en bijkomende (geschat) notariële en kadastrale kosten @ € 5.000.- € 912.500.-

**Verwervingskosten totaal op 20.12. 2019
€ 16.037.500.-**

Toegerekend renteverlies @ 4 %/jaar (samengesteld) van 20.12.2019 tot en met 20.06.2027
€ 21.522.203.-

Kosten , gedurende de actieve ontwikkelingsfase van 1.1.2020 tot/met 20.6.2027: € 3.400.000.-

- a. Planvoorbereiding
- b. Haalbaarheid onderzoek
- c. Procedures
- d. Adviezen
- e. Communicatie
- f. Vergunningen en leges
- g. Plan infra, incl. water en groen
- h. Bodem onderzoek
- i. Verkoop
- j. Overhead en administratie

Totaal investering in aankoop 60.3 Ha.(afgerond)
€ 24.922.203.-

=====

In dit model wordt uitgegaan , dat slechts 30 Ha van de 60.3 Ha wordt ontwikkeld ten behoeve van
"Hof van Poortugaal".

30 Ha = 300.000 M2

Af: aanleg plan infra; nuts; water en groen 20 % 6.000 M2

Netto uitgeefbare bouwrijpe grond 240.000 M2

=====

De totaal investering van aankoop van 60.3 Ha zal terugverdiend zijn , bij de verkoop van de netto
uitgeefbare bouwgrond voor woningbouw van 240.000 M2.

Prijzen:

Prijspeil per december 2023 voor bouwrijpe grond voor de bouw van woningen : € 525.-/ M2 ,
excl. btw.

Prijspeil per 20 juni 2027 , gerekend met een jaarlijkse inflatie van 2,5 % per jaar € 632.-/ M2 ,
excl. btw.

Verwachte opbrengst na verkoop per 20.06.2027 van 240.000 M2 bouwrijpe grond voor
woningbouw : 240.000 M2 x € 632.-/M2 = € 151.680.000.-

Af: totaal investering in aankoop 60.3 Ha (afgerond)
€ 24.922.203.-

Netto winst voor Antes Zorg B.V. uit grond transactie met de Gemeente Rotterdam
€ 136.757.797.-

Conclusie:

Bij realisatie van "Hof van Poortugaal" in dit realistische model, verwerft Antes Zorg B.V. totaal 603.099 M2 grond en gebouw met een nettowinst van € 136.757.797

Met dit gegeven is de Gemeenteraad door de verantwoordelijk portefeuillehouder op 4 december 2023 , tijdens "Beraad en Advies", voorgehouden, dat :

- 1. Van de geraamde kosten van aanleg van de ontsluitingsweg (z.g. "Haakse variant") voor "Hof van Poortugaal" van € 2.300.000,-(met een marge van 40 % plu/min) een deel van € 800.000,- door de Gemeente Albrandswaard zal worden bijgedragen.**
- 2. De aanleg van de door de omwonenden van de Albrandswaardsedijk zo dringend gewenste en gelijktijdig met de ontsluiting aan te leggen en in te richten "Het Achterom" is door het College van B&W van Albrandswaard als "te duur" bestempeld en derhalve terzijde geschoven.**

Tot slot: Niet onderzocht is waarom de Gemeente Rotterdam c.q. Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Rotterdam de bovenbeschreven kavels en percelen onderhand aan Antes Zorg B.V. heeft verkocht. Het zou niet verbazen , als Europese regelgeving anders in staat.

Jvdl/12/'23