

Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad

14 februari 2012
Gemeentestukken: 2012-158

Onderwerp: Exploitatieopzet grondbedrijfcomplex Cornelisland

1. Voorstel

Voorgesteld wordt:

- 1.1 de geactualiseerde exploitatieopzet voor het grondbedrijfcomplex Cornelisland vast te stellen, conform de bij dit voorstel behorende bijlage A.
- 1.2 de begroting 2012-2015 te wijzigen conform de ter inzage liggende begrotingswijziging.

2. Aanleiding

Op 24 februari 2011 is de grondexploitatie Cornelisland door uw gemeenteraad vastgesteld. Indien er aanleiding is de exploitatie te herzien, wordt een geactualiseerde exploitatieopzet ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

In september 2011 is de notitie 'Uitgifteregels bedrijvenpark Cornelisland' vastgesteld. Deze regels beschrijven de manier waarop de beschikbare grond aan geïnteresseerde bedrijven wordt toegewezen. In de grondprijzennota van 2010 is aangegeven dat voorafgaand aan de start van de verkoop van bedrijfskavels, de grondprijzen geactualiseerd moeten worden.

Om voornoemde reden is in november 2011 een onderzoek uitgevoerd naar een differentiatie en een actualisatie van de verkoopprijs van bedrijfskavels voor Cornelisland. Dit onderzoek heeft geleid tot gewijzigde grondprijzen.

Om de financiële consequenties van de gewijzigde grondprijzen inzichtelijk te maken, dient de exploitatieopzet van het complex 'Cornelisland' te worden geactualiseerd. Deze geactualiseerde opzet dient vervolgens vastgesteld te worden. Het vaststellen van de exploitatieopzet is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

3. Aspecten

Een gedeelte van Cornelisland is bouwrijp gemaakt (=percelen klaarmaken voor bedrijven zodat zij kunnen gaan bouwen). De uitgifteprocedure is gestart. Er zijn nog geen bedrijfskavels verkocht. In de eerste uitgiftefase is in totaal 5 hectare grond beschikbaar. Cornelisland in zijn geheel zal circa 26 hectare netto uitgeefbaar terrein bevatten. 23 hectare van het terrein heeft een bestemming met een openbaar karakter (wegen, groenvoorzieningen en water).

Het terrein van voormalig tuincentrum Staelduinsebos is niet opgenomen in deze exploitatie. Voor de ontwikkeling van dit terrein zal een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar van het Staelduinsebos worden gesloten. In de anterieure overeenkomst worden de kwaliteitseisen van het openbaar gebied vastgelegd (aanleg van wegen, water, groen) en worden kosten die de gemeente maakt op de ontwikkelaar verhaald. Als er geen anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar kan worden gesloten, worden de kosten via een exploitatieplan verhaald. Dit exploitatieplan zal onderdeel zijn van de bestemmingsplanherziening Cornelisland, die begin 2013 ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

3.1 *Kosten*

Op dit moment heeft het grondbedrijfcomplex 'Cornelisland' een boekwaarde van afgerond € 13.863.000. De boekwaarde is opgebouwd uit de verwervingskosten (€ 8.370.000), kosten die zijn gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken van de eerste uitgiftefase (inclusief het perceel van Hak) en het plaatsen van voorbelasting ter voorbereiding van het bouwrijp maken (€ 5.383.000), overige kosten (€ 2.258.000), waaronder beheerskosten, voorbereiding en toezicht en een afdracht aan het regiofonds) en tenslotte de financieringskosten (€ 3.507.000). Daartegenover staan opbrengsten uit huren, pachten en grondverkoop (€ 505.000) en een opbrengst voor de verkoop van het nieuwe perceel aan Hak Transport BV (€ 5.150.000).

De nog te realiseren kosten zijn als volgt onder te verdelen (de bedragen zijn per kostenpost benoemd in bijlage A):

a Grondverwerving

Voor de verwerving van de resterende percelen in de polder Cornelisland is een bedrag geraamd van € 5.663.000.

b Sloopkosten

Op één van de nog te verwerven percelen staan kassen. Na verwerving van de percelen worden deze kassen gesloopt (€ 100.000).

c Sanering en bodemonderzoek

Op één van de nog te verwerven percelen staan kassen. Na verwerving van de percelen worden deze kassen gesloopt en de grond gesaneerd (€ 100.000). Op de aangekochte gronden van Cornelisland zijn voorafgaand verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Voor onvoorziene gevallen van bodemverontreiniging is een bedrag geraamd (€ 100.000).

d Bouwrijp maken

Onder deze kosten vallen onder andere het aanbrengen van voorbelasting, het aanleggen van nutsvoorzieningen, kabels en leidingen, het graven van oppervlaktewater en de aanleg van bouwwegen. De geraamde kosten zijn inclusief een onzekerheidsmarge van 5%. In de oude exploitatieopzet, werd rekening gehouden met nog een te verwachten kostenpost van circa € 5.785.000. Een deel van het bouwrijp maken is al gerealiseerd. Ten opzichte van het geraamde bedrag is de uitvoering voordeliger uitgevallen. Deze raming is echter door het schuiven van de post 'graven water' verhoogd naar: € 6.132.000 (zie e).

e Woonrijp maken

Onder deze kosten vallen onder andere het aanbrengen van asfalt of klinkers op de bouwstraten. Het aanleggen van het openbaar gebied (waaronder groen) valt ook onder het woonrijp maken. De geraamde kosten zijn inclusief een onzekerheidsmarge van 5%. Bij de vorige exploitatieopzet werd rekening gehouden met een kostenpost van circa € 11.230.000, inclusief het graven van water.

Ten opzichte van de vorige raming is door het schuiven van de post 'graven water' naar bouwrijp maken en een positieve aanbesteding, het nog te realiseren totaal van woonrijp maken op € 8.320.000 gekomen.

Wordt gekeken naar de posten bouw- en woonrijp maken gezamenlijk, dan is de raming voor civiele kosten ruim € 1.000.000 omlaag gegaan.

f Plankosten

Op deze post worden de kosten van de herziening van het bestemmingsplan geraamd en alle kosten die daar uit voortkomen. Ten opzichte van de vorige exploitatieopzet zijn er geen wijzigingen.

g Voorbereiding en Toezicht

Onder deze post worden de kosten geraamd die te maken hebben met de uren van het ambtelijk apparaat, die aan de civieltechnische werkzaamheden van het bouw- en woonrijp maken worden besteed. Dit betreft de voorbereiding en toetsing van bestekken/bouwtekeningen en het toezicht houden op het werk buiten. Het bedrag (€ 1.770.000) is een percentage (12%) van de posten: 'Sloopkosten', 'Sanering en bodemonderzoek', 'Bouwrijp maken' en 'Woonrijp maken'.

h Algemene Kosten

Op deze post worden de concernkosten geboekt. Dit bedrag (€ 1.693.000) is een percentage (10%) dat wordt berekend over de posten: 'Sloopkosten', 'Sanering en bodemonderzoek', 'Bouwrijp maken' en 'Woonrijp maken', 'Voorbereiding en Toezicht', 'Beheer- en administratiekosten' en 'Plankosten'.

i Beheer- en administratiekosten

Voor de coördinatie van het project (projectleiding), het informeren van gegadigden over Cornelisland, het opstellen van koopovereenkomsten, de uitvoering van de grondverkoop én het opstellen en bewaken van de exploitatieopzet worden uren gemaakt door de sectie Grondzaken. Deze worden geraamd op de post Beheer- en administratiekosten.

j Fondsen

In de nota 'Duurzaamheid als uitgangspunt' (d.d. 29-06-2010) staat beschreven dat bedrijven op Cornelisland gestimuleerd moeten worden toekomstige bedrijfspanden duurzaam uit te voeren. Om voornoemde reden wordt binnen de grondexploitatie per m² uitgeefbaar terrein geld apart gezet ten behoeve van het stimuleren van duurzame maatregelen (totaal € 1.986.000). Voornoemde bijdrage is in de grondprijs verwerkt.

Naast deze kosten dient de gemeente een afdracht aan het fonds stadsuitbreiding (totaal € 1.324.000) en het regio-omslagfonds (nog € 3.124.000) te doen.

k. Niet verrekenbare btw

Dit zijn kosten die zijn gemaakt voor de invoering van het btw-compensatiefonds. Deze kunnen niet meer worden teruggevorderd en zijn dus een kostenpost.

3.2 Opbrengsten

De opbrengst van de uit te geven grond door de gemeente bedraagt € 63.580.000.

I Uitgifte bedrijfsgrond

De grondopbrengst is gebaseerd op de grondprijzen zoals genoemd in bijlage C, waarin een uitsplitsing van de grondprijzen is weergegeven. De geraamde opbrengsten komen € 13.833.000 hoger uit dan in de vorige exploitatieopzet.

Dit heeft twee oorzaken:

- Bij de uitgifte van grond is op advies van een extern bureau de residuele grondwaarde methode gehanteerd, wat een hogere opbrengst per m² tot gevolg heeft.
- In de oorspronkelijke exploitatieopzet werd het prijspeil van 2009 gehanteerd, deze prijs was niet marktconform.

II Overige opbrengsten

De overige opbrengsten zijn opbrengsten uit de verhuur of verpachting van gronden. Daarnaast zijn er stukjes restgroen aan bewoners van het Zevenbergsedijkje verkocht.

Financiering

In de exploitatieopzet is rekening gehouden met een jaarlijkse kostenstijging (inflatie) van 3%. De opbrengstenstijging is gesteld op 0% omdat uw gemeenteraad de grondprijzen gaat vaststellen in de nota 'Richtlijnen grondprijzen Ridderkerk 2012'. Per saldo wordt een kostenstijging geraamd van € 1.945.000. Het rentepercentage is gesteld op 5%. Deze rente wordt gerekend over zowel de kosten als de opbrengsten. Per saldo is er sprake van een renteverlies van € 4.715.000.

Eindresultaat

Bij de exploitatieopzet Cornelisland is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten:

- De gemeente verwerft alle gronden;
- De gemeente verkoopt alle beschikbare bedrijfskavels in de komende 7 jaar.

Als rekening wordt gehouden met bovengenoemde uitgangspunten is de verwachting dat het complex Cornelisland per saldo kan worden afgesloten met een financieel voordeel. Het te verwachten financiële voordeel bedraagt € 17.376.207 (was € 3.815.366) op eindwaarde. De netto contante waarde (waarde tegen huidige prijzen) bedraagt € 12.966.393 (was € 2.847.085). De uitgewerkte exploitatie ligt vertrouwelijk bij de griffie ter inzage.

Indien de gemeente niet alle gronden in eigendom verwerft, is het voor de gemeente niet mogelijk de gronden in eigen beheer uit te geven. De gemeente genereert op dat moment geen opbrengsten voor dat deel van het plangebied, terwijl hier bij de exploitatie wel van wordt uitgegaan.

De gehele exploitatie Cornelisland zal ook zonder verwerving van deze gronden sluitend worden afgesloten maar met een geringer resultaat dan nu wordt voorgerekend.

Een somber scenario

Op 10 oktober 2011 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden van enkele raadsleden. In deze bijeenkomst is gesproken over de grondexploitaties. Daarbij is afgesproken dat voor enkele exploitatieopzetten, waaronder de hier bedoelde exploitatieopzet, de financiële gevolgen van een somber scenario geschetst zouden worden. Dat sombere scenario omvat:

- a. een 5 jaar langere doorlooptijd van de exploitatie en
- b. jaarlijks 3% dalende opbrengsten.

Binnen het gekozen scenario blijft het uitgangspunt dat de gemeente alle gronden zelf verwerft en verkoopt. In de periode 2012 – 2016 wordt echter circa 13 hectare (50% tegenover 84% in de nu voorliggende exploitatie) van de bedrijfskavels uitgegeven. In de periode 2017 – 2023 wordt vervolgens de resterende 50% van de bedrijfskavels verkocht. Het grondbedrijfcomplex 'Cornelisland' zou dan in december 2023 sluitend kunnen worden afgesloten (gering financieel voordeel van **€9.211**). De netto contante waarde (waarde tegen huidige prijzen) van dat resultaat per 1 januari 2012 is een financieel voordeel van € 5.386.

4. Aanpak/Uitvoering

Na vaststelling van de geactualiseerde exploitatieopzet zal deze via de ter inzage liggende begrotingswijziging worden verwerkt in de begroting 2012-2015. De lasten en baten worden jaarlijks verantwoord via de rekening. Eventuele afwijkingen van de exploitatieopzet worden in de programmamonitor en in de rekening toegelicht.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

Via de begrotingswijziging worden de ramingen van de begroting 2012-2015 bijgesteld.

Bij de nu gehanteerde fasering loopt het project door tot medio 2018. Na voltooiing van het project kan het complex worden afgesloten. Het complex zal naar verwachting per 31 december 2018 kunnen worden afgesloten. Dit is wel afhankelijk van de voortgang van de verkoop van de bedrijfskavels.

Een positief resultaat kan dan bij de rekening van 2019 worden toegevoegd aan de Algemene Reserve. Indien de verkoop van bedrijfskavels voorspoedig verloopt, kan tussentijds winst worden genomen. Indien zich dit voordoet zal dit aan u worden gerapporteerd.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,

drs. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Behandeld in commissie Samen wonen
Behandeld in de raad d.d. 29 maart 2012
R.v.Beekom@ridderkerk.nl/488/MV