

Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad

24 april 2012
Gemeentestukken: 2012-174

Onderwerp: Damwand De Schans / Grondexploitatie Transferium Slikkerveer

1. Voorstel

Voorgesteld wordt:

- 1.1. een budget beschikbaar te stellen vanuit de vrije reserve voor de reparatie van de damwand aan De Schans op het Transferium Slikkerveer;
- 1.2. de exploitatieopzet van het grondbedrijfcomplex Transferium Slikkerveer vast te stellen, conform bijgevoegd kosten-/batenoverzicht;
- 1.3. een voorziening in te stellen ten laste van de vrije reserve voor het te verwachten verlies van het vast te stellen grondbedrijfcomplex Transferium Slikkerveer en
- 1.4. de begroting 2012-2015 te wijzigingen conform de ter inzage liggende begrotingswijziging.

2. Aanleiding

In 1999 hebben het college en de gemeenteraad ingestemd met de ontwikkeling van de wallocatie van de Waterbus aan De Schans tot een Transferium. Daarvoor heeft Rijkswaterstaat (hierna: RWS) destijds een subsidie toegezegd. Onderdeel van het Transferium moet een servicegebouw zijn, waarin een wachtruimte, fietsenstalling en horecavoorziening worden gecombineerd. Dat servicegebouw zou gerealiseerd worden door Van Wijnen Projectontwikkeling West in opdracht van Kreko. Daarvoor hebben deze partijen een overeenkomst gesloten met de gemeente. Tot op heden is het servicegebouw echter nog niet gerealiseerd en oogt De Schans geenszins als het gewenste Transferium.

Dat is het gevolg van de situatie rond de damwand aan de rivier De Noord. Deze damwand heeft schade opgelopen na een aanvaring door een schip in 2009. De damwand is voor een groot deel ontgraven voor het ontlasten van de damwand en het inventariseren van de schade. Uit de inventarisatie is gebleken dat er een ankerschot met ankerstangen aanwezig is. Dit ankerschot is een belangrijke 'steunpilaar' voor de damwand. Deze damwandconstructie vormt een constructierisico voor het te realiseren servicegebouw.

De gemeente heeft uitgebreid onderzoek laten uitvoeren naar zaken als aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid voor de beschadigde damwandconstructie, maar ook naar de technische staat van de damwand en de wijze van reparatie. Dat heeft veel tijd in beslag genomen; de damwand is nog altijd niet hersteld. Daarmee is het huidige Transferium nog steeds niet de aantrekkelijke entree van Ridderkerk die het zou moeten zijn.

Voorliggend voorstel heeft tot doel dit juridische, bestuurlijke, financiële en technische vraagstuk zo spoedig mogelijk af te ronden.

3. Aspecten

Het herstel van de damwand kan worden gezien als een noodzakelijke financiële inspanning voor de reparatie en het onderhoud van de openbare ruimte. Het kan bovendien worden beschouwd als een noodzakelijke handeling in het kader van het bouwrijp maken van het Transferium.

Omdat beide zaken onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, wordt de financiële dekking van het totale bedrag gezocht binnen de Algemene Dienst én het Grondbedrijf. Voor de Algemene Dienst kan dat door het ter beschikking stellen van een budget. Voor het Grondbedrijf kan dat door het grondbedrijfcomplex Transferium Slikkerveer in exploitatie te nemen en daarbij het instellen van een voorziening voor het te verwachten verlies van dat complex. Dit zijn bevoegdheden van de gemeenteraad.

Hieronder schetsen wij de noodzakelijke financiële inspanningen. Het openbaar maken van de meer specifieke kostenraming kan de positie van de gemeente schaden met het oog op de aanbesteding van de werkzaamheden. Daarom verwijzen wij voor een nadere specificatie van de genoemde bedragen naar het bij de griffie vertrouwelijk ter inzage liggende ambtelijk advies aan ons college.

A. Het budget voor het directe herstel van de openbare ruimte [Algemene Dienst]

Voor het directe herstel van de openbare ruimte en het veilig stellen van de situatie is een budget benodigd van € 325.000,--. Voorgesteld wordt om dit bedrag aan te merken als kostenpost op de jaarlijkse exploitatie en dit bedrag te dekken vanuit de vrije reserve.

B. Het grondbedrijfcomplex [Grondbedrijf]

De verwachting is dat het grondbedrijfcomplex 'Transferium Slikkerveer' op 31 december 2014 zal worden afgesloten met een financieel nadeel van € 271.181,-- op eindwaarde. Dit is het saldo inclusief prijsstijgingen en rente bij het afsluiten van het complex. De netto contante waarde (waarde tegen huidige prijzen) van dat resultaat per 1 januari 2012 is een financieel nadeel van € 245.969,-. In het onderstaande overzicht zijn de kosten, opbrengsten en het resultaat weergegeven.

Nominale kosten (dus zonder kostenstijgingen en rente)	€	706.837	
Nominale opbrengsten (dus zonder prijsstijgingen en rente)	€	473.294	
Opbrengsten minus kosten			€ 233.543-
Kostenstijgingen	€	20.619	
Opbrengstenstijgingen	€	-	
Opbrengstenstijgingen minus kostenstijgingen			€ 20.619-
Rentekosten	€	39.569	
Renteopbrengsten	€	22.550	
Renteopbrengsten minus rentekosten			€ 17.019-
Saldo op eindwaarde			€ 271.181-
Saldo netto contante waarde			€ 245.969-

Gezien het te verwachten financiële resultaat bij het afsluiten van het grondbedrijfcomplex, zal een voorziening moeten worden ingesteld ten laste van de vrije reserve voor het te verwachten verlies per 31 december 2014 voor een bedrag van € 271.181,--. Hieronder worden de kosten- en opbrengstenposten toegelicht. De financieringskosten worden als aparte post toegelicht.

1. De kosten

Het totaal van de kosten wordt geraamd op € 706.837,--. Daarvan is tot en met 31 december 2011 al € 26.666,-- uitgegeven.

1.1 Grondverwerving

De Stadsregio Rotterdam heeft de aankoop van de Transferiumgronden in 1999 voor 100% gesubsidieerd. De gemeente maakt daardoor geen kosten voor grondverwerving.

1.2 Sloopkosten

De gemeente maakt geen sloopkosten. De ondergrondse hellingbaan hoeft niet te worden gesloopt; de gemeente levert deze gronden aan Kreko inclusief ondergrondse hellingbaan.

1.3 Bodemonderzoek

De bodem is al in 1999 gesaneerd. De gemeente beschikt over de benodigde bodemonderzoeksrapporten en hoeft geen kosten te maken voor nieuw bodemonderzoek.

1.4 Bouwrijp maken

Onder deze kosten vallen onder andere de gedeeltelijke aanpak van de damwandconstructie, het opbreken van het bestaande parkeerterrein, het aanbrengen van riolering, kabels en nutsvoorzieningen. De geraamde kosten zijn inclusief een onzekerheidsmarge van 10%, voorbereiding en toezicht én 10% concernkosten.

1.5 Rioolgemaal

De gemeente maakt geen kosten voor een rioolgemaal en persleiding.

1.6 Woonrijp maken

Onder deze kosten valt onder andere het aanbrengen van de definitieve bestrating. De geraamde kosten zijn inclusief een onzekerheidsmarge van 10%, voorbereiding en toezicht én 10% concernkosten.

1.7 Groenvoorzieningen

Op en rond het Transferium zal de gemeente groenvoorzieningen aanbrengen. De geraamde kosten zijn inclusief een onzekerheidsmarge van 10%, voorbereiding en toezicht én 10% concernkosten.

1.8 Plankosten

Op deze post worden de ambtelijke uren voor de voorbereiding van het project Transferium Slikkerveer begroot. De geraamde kosten zijn inclusief 10% concernkosten. De bouwlocatie voor het servicegebouw is opgenomen in het op 21 januari 2009 door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bestemmingsplan Slikkerveer Rivieroevers. Kosten voor planschade worden niet verwacht.

1.9 Beheer- en administratiekosten

Voor de juridische en technische adviezen rond de damwandconstructie, zijn kosten gemaakt. Bovendien zijn en worden er kosten gemaakt voor de ambtelijke uren voor de contacten met de diverse betrokken partijen, de coördinatie van het project tussen de diverse afdelingen binnen het gemeentelijk apparaat, het opstellen van de exploitatieopzet en de eigendomsoverdracht van de bouwgronden. Deze worden geboekt op de post Beheer- en administratiekosten en zijn inclusief 10% concernkosten.

1.10 Fondsen

Het in aanbouw nemen van het servicegebouw heeft tot gevolg dat er een afdracht moet plaatsvinden aan het Fonds Stadsuitbreiding van de gemeente en het Omslagfonds van de Stadsregio Rotterdam.

1.11 Bijdragen

De exploitant van het servicegebouw ontvangt een bijdrage voor het (laten) ontwikkelen, realiseren en exploiteren van de openbare voorzieningen binnen het servicegebouw. Deze

bijdrage wordt pas verstrekt, zodra de gemeente de bijdrage van RWS heeft ontvangen. Zie ook 2.1 hieronder: 'bijdragen'.

2. De opbrengsten

Het totaal van de opbrengsten wordt geraamd op € 473.294,--. Daarvan is tot en met 31 december 2011 nog niets ontvangen.

2.1 Bijdragen

RWS heeft in 1999 voor de ontwikkeling van het Transferium een subsidie toegezegd van 1 miljoen gulden, ofwel € 453.780,--. In datzelfde jaar heeft de gemeente direct invulling gegeven aan een hoeveelheid eisen die RWS aan een Transferium stelt, waaronder uitbreiding van het parkeerterrein, aanbrengen van verlichting voor het gehele terrein en realisatie van de bewegwijzering naar het Transferium vanaf de Rijkswegen. Voor die verrichte werkzaamheden heeft RWS in 1999 € 250.486,68 betaalbaar gesteld.

Onderdeel van het Transferium moet een wachtruimte met overdekte fietsenstalling zijn. Deze ruimte bleek echter niet te realiseren binnen het restant van de subsidie. De gemeente besloot daarop contact te leggen met een marktpartij om de mogelijkheden te bekijken van een wachtruimte en fietsenstalling, gecombineerd met een horecabedrijf. Dit initiatief van publiek-private samenwerking (PPS) werd toegejuicht door RWS.

Ondanks de PPS-voordelen bleek het budget niet toereikend. Kreko wilde pas zekerheid geven over de realisatie van het servicegebouw, indien er zicht zou zijn op voldoende financiële dekking. De gemeente heeft RWS in 2003 gevraagd om een extra subsidiebedrag ter beschikking te stellen. RWS heeft de subsidie vervolgens verhoogd met € 50.000,--, omdat zij hechtten aan afbouw van het Transferium. Bij afronding van het Transferium kan de gemeente zodoende nog € 253.293,54 van RWS tegemoet zien.

Het Transferium is bovendien één van de door de gemeente te leveren ISV-prestaties. Zodoende kan ook een bijdrage van € 220.000,-- aan het grondbedrijfcomplex worden toegevoegd vanuit de Reserve investeringen Stedelijke Vernieuwing.

2.2 Grondverkopen

Als gezegd heeft de Stadsregio de aankoop van de gronden voor 100% gesubsidieerd. Eén van de subsidievoorwaarden is dat de opbrengsten van een eventuele verkoop van de gronden terugvloeien naar de Stadsregio. Echter, als Kreko dan wel de gemeente de waarde van deze gronden moet vergoeden aan de Stadsregio, dan zou de realisatie van het servicegebouw nog altijd geen haalbare kaart zijn.

De gemeente en de Stadsregio hebben in mei 2010 een garantstellingsovereenkomst gesloten ten aanzien van de overdracht van de gronden die benodigd zijn voor het servicegebouw. De gemeente mag de gronden 'om niet' overdragen aan de uiteindelijke eigenaar van het servicegebouw. De gemeente heeft aan de Stadsregio namelijk gegarandeerd dat de waarde van de gronden aan de Stadsregio wordt vergoed wanneer de functie ten behoeve van het openbaar vervoer vervalt. Die garantstelling is geldig tot 2019. Als de Waterbus na 2019 niet meer vaart, dan hoeft de gemeente de grondwaarde dus niet meer te vergoeden. Indien de Waterbus onverhoopt vóór 2019 stopt met varen, dan zal de grondwaarde worden vergoed door Kreko.

3. De financieringskosten

De financieringskosten zijn opgebouwd uit het inflatiesaldo (kostenstijgingen minus opbrengstenstijgingen) en het rentesaldo (rentekosten minus renteopbrengsten). Het totaal

van de financieringskosten wordt geraamd op € 37.638,--. Daarvan is tot en met 31 december 2011 € 390,- betaald.

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 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 dat scenario worden de kosten voor het bouwrijp maken wel al in 2012 en 2013 gemaakt, maar de kosten voor het woonrijp maken, groenvoorzieningen, fondsen en bijdragen aan derden pas in de periode 2017-2019. De bijdrage van Rijkswaterstaat wordt in dat geval pas in 2019 ontvangen. Het grondbedrijfcomplex 'Transferium Slikkerveer' zou dan in december 2019 kunnen worden afgesloten met een financieel nadeel van € 419.756,--.

Het is echter niet realistisch om rekening te houden met jaarlijkse dalende opbrengsten van 3%. Het subsidiebedrag van Rijkswaterstaat is in de beschikking immers niet geïndexeerd. Als de opbrengstendaling wordt gesteld op 0%, dan zal het grondbedrijfcomplex in december 2019 kunnen worden afgesloten met een financieel nadeel van € 371.118,--. De netto contante waarde (waarde tegen huidige prijzen) van dat resultaat per 1 januari 2012 is een financieel nadeel van € 263.746,--.

4. Aanpak/Uitvoering

Indien u besluit als voorgesteld, zal de ter inzage liggende begrotingswijziging worden verwerkt in de begroting 2012-2015. De werkelijke uitgaven en inkomsten worden verantwoord via de jaarlijkse 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. De kosten voor de reparatie van de damwand worden in 2012 gemaakt. Bij de nu gehanteerde fasering loopt het project door tot eind 2014. Na voltooiing van het project kan het complex worden afgesloten. Het complex zal naar verwachting per 31 december 2014 kunnen worden afgesloten. Het te verwachten verlies kan dan worden gedekt met de voorziening.

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

dhr. H.W.J. Klaucke

mw.A. Attema

Behandeld in commissie Samen wonen
Behandeld in de raad d.d. 31 mei 2012
r.v.gaal@ridderkerk.nl/465/AO