GEMEENTE
RIDDERKERK

Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad

18 december 2012
Gemeentestukken: 2012-234

Onderwerp: Grondexploitatie Centrumplan

1. Voorstel
Wij stellen u voor:
1.1. de geactualiseerde exploitatieopzet voor het grondbedrijfcomplex Centrumplan vast te stellen, conform bijgevoegd kosten- en batenoverzicht;
1.2. bij de Jaarrekening 2012 de Voorziening verliesgevend complex Centrumplan met € 1.491.000 te verhogen tot € 3.391.000 en daarvoor te beschikken over de Algemene Reserve;
1.3. de programmabegroting 2013 te wijzigen conform bijgaand ontwerpbesluit.

2. Aanleiding
De meest actuele versie van het stedenbouwkundige plan voor het Centrumplan is onlangs financieel doorgerekend. Op basis van deze doorrekening is geconstateerd, dat de getroffen Voorziening verliesgevend complex Centrumplan niet meer toereikend is en verhoogd moet worden. Vooralsnog betreft het hier een financieel-technische maatregel. Zodra geconstateerd wordt dat er sprake is van een verlies dat hoger is dan de getroffen voorziening, dient dit verlies namelijk genomen te worden door middel van een verhoging van de voorziening.

Over de voortgang van het Centrumplan willen wij graag met u in gesprek. In een reeds eerder aan u toegezonden raadsinformatiebrief hebben wij aangegeven in de maand maart of april 2013 een besloten bijeenkomst te willen beleggen over de voortgang van woningbouwprojecten en grond-exploitaties. De voortgang van het Centrumplan zal daarbij ook aan de orde komen. De resultaten van deze bijeenkomst kunnen mogelijk leiden tot een bijstelling van onderdelen van het plan en daarmee ook van de grondexploitatie van het Centrumplan.

3. Aspecten
Rekening houdend met de huidige uitgangspunten is de verwachting dat het grondbedrijfcomplex Centrumplan op 31 december 2018 moet worden afgesloten met een financieel verlies. Met een verlies van € 1.900.000 is al rekening gehouden. Hiervoor is een voorziening getroffen. Op basis van de thans uitgevoerde actualisatie moet rekening worden gehouden met een groter verlies.

Er van uitgaande dat begin 2013 definitief duidelijkheid ontstaat over de realisering van het project, zal het uiteindelijke verlies op de grondexploitatie Centrumplan oplopen tot € 3.390.700 (contante waarde) op basis van de optie dat er in 2013 overeenstemming wordt bereikt met de projectont-wikkelaar en het complex in 2018 kan worden afgesloten. Een en ander is weergegeven in het bijgevoegde kosten- en batenoverzicht (bijlage a).

Dit verlies wordt voor een deel veroorzaakt door vertragingen in het project. Hierdoor is een hoge boekwaarde ontstaan, die leidt tot hoge rentelasten. Bovendien moeten deze lasten tot en met 2018 meegenomen worden in de exploitatie.

Daarnaast is er een kostencalculatie uitgevoerd op basis van het huidige stedenbouwkundige plan, gebaseerd op de in het Werkboek Woningbouwstrategie opgenomen tekening. De kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn hoger dan tot nu toe gedacht.

Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door enkele dure constructies in het plan. Deze constructies kunnen niet uit het plan worden gehaald zonder gevolgen voor andere delen van het plan.

Het in bijlage a weergegeven kosten- en batenoverzicht is gebaseerd op een actuele kostenraming Hieronder worden de kosten- en opbrengstenposten toegelicht. De financieringskosten worden als aparte post toegelicht.

Kosten

Grondverwerving
Alle benodigde eigendommen zijn verworven.

Sloopkosten
De sloopkosten hebben betrekking op het slopen van de Dr. Kuyperschool.

Bodemonderzoek
De noodzakelijke bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Er is een kleine verontreiniging geconstateerd bij de Dr. Kuyperschool. De sanering zal bij de sloop worden uitgevoerd.

Bouwrijp en woonrijp maken
De kosten van bouwrijp en woonrijp maken zijn gebaseerd op een kostencalculatie die in november 2012 is opgesteld door RIBW Projecten B.V. Deze calculatie is nader uitgewerkt door de afdeling Beheer en Uitvoering. Een forse kostenpost is de kademuur die in de stedenbouwkundige uitwerking van het Centrumplan is opgenomen.

Plankosten
De plankosten betreffen de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en daarbij benodigde onderzoeken.

Beheer- en administratiekosten
Deze kosten hebben betrekking op kosten van werkzaamheden die niet direct met de uitvoering zijn verbonden. Het gaat daarbij om kosten voor het opstellen van overeenkomsten, het opstellen, bijhouden en actualiseren van de grondexploitatie en het tijdelijk beheer van gronden en andere eigendommen in het plangebied.

Overige kosten
Hieronder vallen kosten voor speelterreinen en –toestellen, civiele kunstwerken en dergelijke.

Opbrengsten

Grondverkopen
De gemeente levert bouwrijpe grond op basis van residuele grondwaarde. De in de exploitatie opgenomen bedragen zijn in overeenstemming met de grondwaarde zoals die is berekend op basis van het huidige stedenbouwkundige plan. De berekende opbrengst is in principe door de ontwikkelaar geaccepteerd.

Financieringskosten
De financieringskosten zijn opgebouwd uit het inflatiesaldo (kostenstijgingen minus opbrengstenstijgingen) en het rentesaldo (rentekosten minus renteopbrengsten). Bij de berekeningen is uitgegaan van 5% rente, 3% kostenstijgingen en 0% opbrengstenstijgingen per jaar. Deze percentages worden sinds 2011 in alle exploitaties toegepast.

Eindresultaat
Het te verwachten financiële nadeel bedraagt € 3.390.700 op contante waarde. Dit is het saldo inclusief kostenstijgingen en rente bij afsluiten van het complex, omgerekend naar huidige prijzen. Dit betekent dat de Voorziening verliesgevend complex Centrumplan verhoogd moet worden met € 1.491.000 van € 1.900.000 naar € 3.391.000. Er dient jaarlijks rente bijgeschreven te worden op deze voorziening.

Risico's
De kosten kunnen hoger uitvallen dan geraamd. Er is thans echter een actuele kostencalculatie, waarin ook de nodige ruimte is opgenomen voor onvoorziene uitgaven. De opbrengsten kunnen lager uitvallen dan in de exploitatie is begroot. Met de huidige ontwikkelaar is echter in principe overeenstemming bereikt over de grondprijs.

Vanwege de hoge boekwaarde van het complex is een spoedige uitvoering van het project van groot belang. Er wordt jaarlijks rente betaald over de boekwaarde. Thans wordt uitgegaan van een start in 2013. Als dit niet lukt, is een toename van het verlies vrijwel zeker.

De start van het project is afhankelijk van het vinden van een huurder of koper voor de ruimte aan het Koningsplein. Hiervoor is de bibliotheek in beeld, maar het is nog verre van zeker of het mogelijk is de bibliotheek aan het Koningsplein te huisvesten.

De hiervoor genoemde risico's zullen aan de orde komen op de aangekondigde besloten bijeenkomst over woningbouwprojecten en grondexploitaties.

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 alle 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.

De sombere variant betekent afsluiting van het complex in 2023 en een daling in de opbrengst. In dat geval zou het complex kunnen worden afgesloten per 31 december 2023 met een financieel **nadeel** van **€ 3.844.700**.

4. Aanpak/Uitvoering

Na vaststelling van de geactualiseerde exploitatieopzet zal de begrotingswijziging worden verwerkt in de Programmabegroting 2013. Tevens zal de Voorziening verliesgevend complex Centrumplan bij de Jaarrekening 2012 worden verhoogd naar € 3.391.000. De werkelijke uitgaven en inkomsten 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 bijgevoegde begrotingswijziging worden de ramingen van de Programmabegroting 2013 bijgesteld.

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

dhr. H.W.J. Klaucke mw. A. Attema

Bijlagen:
a. kosten- en batenoverzicht
b. 7e begrotingswijziging Programmabegroting gemeente Ridderkerk 2013

Behandeld in de commissie Samen leven d.d. 10 januari 2013
Behandeld in de raad d.d. 24 januari 2013
g.eeninkwinkel@ridderkerk.nl/211/V

Gemeentestukken: 2012-234

Bijlage a

Kosten

Boekwaarde 31-12-2011	€ 3.591.300	
Sloopkosten	€ 167.700	
Bodemonderzoek	€ 7.000	
Bouwrijp maken	€ 594.900	
Woonrijp maken	€ 1.057.800	
Overige kosten	€ 197.900	
Plankosten	€ 30.000	
Beheer- en administratiekosten	€ 100.000	
Totaal kosten		€ 5.746.600 (-)

Opbrengsten

Grondverkopen	€ 2.724.500	
Totaal opbrengsten		€ 2.724.500 (+)
Saldo		**€ 3.022.100 (-)**

Financieringskosten

Netto inflatieresultaat 2012 – 2018	€ 214.800	
Netto renteresultaat 2012 – 2018	€ 1.307.000	
Totaal financieringskosten		€ 1.521.800 (-)
Saldo		
Eindwaarde per 31-12-2018		**€ 4.543.900 (-)**
Contante waarde per 31-12-2018		**€ 3.390.700 (-)**