

## Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad

12 maart 2013  
Gemeentestukken: 2013-249

### Onderwerp: Herziening grondexploitatie bedrijvenpark Cornelisland

#### **1. Voorstel**

Wij stellen u voor:

- 1.1 de geactualiseerde exploitatieopzet voor het grondbedrijfcomplex Cornelisland vast te stellen, conform de bij dit voorstel behorende bijlage A.
- 1.2 de programmabegroting 2013 te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging.

#### **2. Aanleiding**

In maart 2012 is de grondexploitatie Cornelisland door uw gemeenteraad vastgesteld. Destijds is aangegeven, dat indien er aanleiding is de exploitatie te herzien, deze ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Die aanleiding tot herziening is er nu. Tegelijkertijd met het nu voorliggende voorstel voor de herziening van de grondexploitatie wordt ook het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden. Bij dit bestemmingsplan zit ook het exploitatieplan. Het exploitatieplan is een wettelijke verplichting in de Wro om het kostenverhaal te garanderen, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd.

Wij hebben niet alle gronden in eigendom kunnen verwerven (zie tekening bijlage C). Daarnaast hebben wij niet met alle eigenaren het verhaal van kosten kunnen regelen door het sluiten van een overeenkomst. Het exploitatieplan moet daarom worden vastgesteld. Het vaststellen van het exploitatieplan heeft financiële gevolgen voor de grondexploitatie Cornelisland. Wij hebben u hierover in de raadsinformatiebrief d.d. 7 december 2012 geïnformeerd (bijlage D).

#### **3. Aspecten**

##### *3.1 Stand van zaken realisatie*

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. De totale oppervlakte van Cornelisland is ca. 58 hectare. 28 hectare van het terrein heeft een bestemming met een openbaar karakter (wegen, groenvoorzieningen en water). Er is ca. 30 hectare netto uitgeefbaar terrein beschikbaar. De gemeente Ridderkerk zal hiervan 19 hectare uitgeven.

##### *3.2 De grondexploitatie en het exploitatieplan*

Op dit moment worden er twee financiële plannen ter vaststelling aan u voorgelegd. Deze grondexploitatie Cornelisland en een exploitatieplan (onderdeel van het bestemmingsplan).

##### *Waarom worden beide plannen ter vaststelling aangeboden?*

Beide plannen moeten worden vastgesteld, omdat een (sluitende) grondexploitatie en het exploitatieplan samen de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan garanderen.

De grondexploitatie (GREX) is een – voor de gemeente interne – begroting met daarin de kosten en opbrengsten van het in ontwikkeling brengen van gronden tot uitgeefbare kavels of bouwgrond. Met het vaststellen van de exploitatieopzet Cornelisland geeft u invulling aan uw kader stellende taak.

Het exploitatieplan is een bijzondere vorm van grondexploitatie. Het exploitatieplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en biedt de gemeente de mogelijkheid – en de plicht – om kosten die zij met de ontwikkeling maakt, te verhalen op verschillende eigenaren in het exploitatiegebied.

Voor een inhoudelijke toelichting op het exploitatieplan verwijzen wij u naar het raadsvoorstel waarin het bestemmingsplan en exploitatieplan ter vaststelling worden aangeboden. Dit voorstel is geagendeerd in dezelfde raadsvergadering.

### *3.3 Toelichting op de reeds gemaakte kosten en opbrengsten*

Op dit moment heeft het grondbedrijfcomplex 'Cornelisland' een boekwaarde van afgerond € 15.008.000 (per 31 december 2012). De boekwaarde is opgebouwd uit de verwervingskosten (€ 8.384.000), kosten die zijn gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken van de eerste uitgiftefase (inclusief het perceel van Hak en de aanleg van een pompgemaal) en het plaatsen van voorbelasting ter voorbereiding van het bouwrijp maken (€ 5.755.000), overige kosten (€ 2.454.000), waaronder beheerskosten, voorbereiding en toezicht en een afdracht aan het regiofonds) en tenslotte de financieringskosten (€ 4.103.000).

Daartegenover staan opbrengsten uit huren en pachten (€ 136.000) en een opbrengst voor de verkoop van verschillende percelen, waaronder het perceel aan Hak Transport BV (€ 5.552.000).

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

#### *a Grondverwerving*

De gemeente heeft overeenstemming bereikt over de aankoop van de percelen van een van de eigenaren in het gebied. Met deze verwerving is een koopsom van € 2.400.000 gemoeid. De resterende verwervingskosten zijn afgeraamd (€ 3.263.000), omdat deze niet in eigendom worden verworven, maar worden ontwikkeld onder zelfrealisatie.

#### *b Sloopkosten*

Op het aangekochte perceel staan kassen. Deze kassen moeten worden gesloopt (€ 100.000).

#### *c Sanering en bodemonderzoek*

Een deel van de aangekochte grond en de kassen zelf moeten worden 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%. De kosten zijn geraamd op € 5.851.000.

#### *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 € 8.320.000. Deze post is nu geraamd op € 8.205.000, aangezien een klein deel van het woonrijp maken inmiddels is uitgevoerd.

*f Plankosten*

Op deze post worden de kosten van de herziening van het bestemmingsplan geraamd en alle kosten die daar uit voortkomen. De geraamde kosten (265.000) zijn met 75.000 verlaagd tot € 190.000. Een groot deel van de bestemmingsplankosten zijn in 2012 gemaakt.

*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 (€ 1.723.000) 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 (€ 1.649.000) 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 m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein geld apart gezet ten behoeve van het stimuleren van duurzame maatregelen (totaal € 1.615.000). Voornoemde bijdrage is in de grondprijs verwerkt. Het bedrag is lager ten opzichte van de vorige raming. Dit heeft te maken met het feit dat de gemeente minder uitgeefbaar terrein beschikbaar heeft als gevolg van de zelfrealisatie door verschillende partijen en hierdoor minder subsidiegelden ontvangt via grondverkoop.

Naast deze kosten dient de gemeente een afdracht aan het fonds stadsuitbreiding (totaal € 1.387.000) en het regio-omslagfonds (nog € 3.505.000) 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.

**3.4 Opbrengsten**

De opbrengst van de uit te geven grond door de gemeente bedraagt € 50.655.000.

*I Uitgifte bedrijfsgrond*

De grondopbrengst is € 18.453.000 (was € 69.108.000) lager dan bij de meest recente grondexploitatie als gevolg van de intentie tot zelfrealisatie van de eigenaren in het gebied.

*II Overige opbrengsten*

De gemeente ontvangt een exploitatiebijdrage als vergoeding voor de aanleg van het openbaar gebied voor de gronden die onder zelfrealisatie worden ontwikkeld. De exploitatiebijdrage wordt via de bouwvergunning geïnd, of via een anterieure overeenkomst. Op basis van het ontwerpexploitatieplan ontvangt de gemeente een exploitatiebijdrage van € 6.841.000.

*Financiering*

In de exploitatieopzet is rekening gehouden met een jaarlijkse kostenstijging (inflatie) van 3%. De opbrengstenstijging is gesteld op 0%. Per saldo wordt een kostenstijging geraamd van € 1.716.000. 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 € 6.804.000.

*Eindresultaat*

Deze exploitatie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- De gemeente verkoopt alle beschikbare bedrijfskavels in de komende 7 jaar;
- Rente bedraagt 5%;
- Kostenstijging per jaar is 3%;
- Geen opbrengststijgingen;
- De percelen D 2855 en D 2856 worden door middel van zelfrealisatie ontwikkeld, de gemeente ontvangt een exploitatiebijdrage voor de ontwikkeling van het openbaar gebied.

Met bovengenoemde uitgangspunten is de verwachting dat het grondbedrijfcomplex Cornelisland per saldo kan worden afgesloten met een financieel voordeel. Het te verwachten financiële voordeel bedraagt € 12.743.000 (was 17.376.000) op eindwaarde (= het totaal van kosten en opbrengsten inclusief prijsstijgingen en rente bij afsluiten van het complex). De netto contante waarde (huidige waarde) per 1-1-2013 bedraagt € 9.509.000 (was € 12.966.000). De uitgewerkte exploitatie ligt vertrouwelijk bij de griffie ter inzage.

***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 op 2 percelen na alle gronden zelf uitgeeft. In de periode 2013 – 2019 wordt echter circa 11 hectare (50% tegenover 100% in de nu voorliggende exploitatie) van de bedrijfskavels uitgegeven. In de periode 2020 – 2024 wordt vervolgens de resterende 50% van de bedrijfskavels verkocht. Daarnaast wordt 46% van het woonrijp maken doorgeschoven tot na 2021. Met deze uitgangspunten zou het grondbedrijfcomplex 'Cornelisland' in december 2024 met een verlies van € 10.969.097 worden afgesloten. De netto contante waarde (waarde tegen huidige prijzen) van dat resultaat per 1 januari 2013 is een verlies van € € 6.413.404.

**4. Aanpak/Uitvoering**

Na vaststelling van de geactualiseerde exploitatieopzet wordt deze via bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage B) verwerkt in de programmabegroting 2013. 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 bijgevoegde begrotingswijziging worden de ramingen van de programmabegroting 2013 bijgesteld.

Bij de nu gehanteerde fasering loopt het project door tot medio 2019. Na voltooiing van het project kan het complex worden afgesloten. Het complex zal naar verwachting per 31 december 2019 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 uw gemeenteraad worden gerapporteerd.

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

De heer. H.W.J. Klaucke

Mevrouw A. Attema

Behandeld in de commissie Samen wonen d.d. 11 april 2013  
Behandeld in de raad d.d. 25 april 2013  
R.v.Beekom@ridderkerk.nl/488/O