

Sturing en Beleid

Gemeenteraad Ridderkerk

ambtenaar : Hr. G. Eeninkwinkel
doorkiesnr : 0180 451 211
fax :
email : info@ridderkerk.nl
bijlage(n) : -

uw brief d.d. :
uw kenmerk :
ons kenmerk : RU12/07603

Ridderkerk,
31 OKT. 2012

Onderwerp: Informatie grondexploitaties 2^e monitor

Geachte leden van de raad,

In de 2^e Programmamonitor 2012 zijn op bladzijde 28 mutaties opgenomen bij diverse grondexploitaties. Deze mutaties hebben betrekking op verschuivingen in de geraamde lasten en baten ten opzichte van de prognoses opgenomen in de begroting.

Op het moment van aanlevering van informatie voor het opstellen van de 2^e monitor waren deze mutaties correct. In enkele gevallen is deze informatie echter op dit moment niet meer actueel. Daarmee is de informatie die is opgenomen over bouwgrondexploitatie in de door u op 1 november a.s. voor kennisgeving aan te nemen 2^e monitor deels achterhaald.

Daarnaast zijn de gevolgen van de mutaties op het eindresultaat van de complexen niet in de 2^e monitor aangegeven. Deze informatie is van belang om u een volledig inzicht te geven.

Hieronder is de op dit moment juiste informatie weergegeven met betrekking tot de vier belangrijkste en meest risicovolle grondexploitaties, aangevuld met de gevolgen daarvan voor het resultaat van de betreffende grondbedrijfcomplexen. Dit allemaal met de bedoeling u zo volledig mogelijk te informeren over het verloop van de belangrijkste grondexploitaties.

Het Zand (inclusief Driehoek Het Zand)

In de 2^e monitor is sprake van het verhogen van de lasten met € 459.300 en het verhogen van de baten met € 3.200.250 in 2012. Deze informatie was gebaseerd op het standpunt van Stichting Woonvisie, dat zij nog in 2012 zouden willen beginnen met de bouw in de Driehoek Het Zand. Dit zou betekenen dat Woonvisie de grond van de gemeente nog in 2012 zou aankopen voor de afgesproken prijs van € 3.200.250. Intussen heeft Woonvisie te kennen gegeven nog niet te kunnen starten met het project en de grond niet in 2012 te zullen aankopen van de gemeente.

Om de grond te kunnen verkopen zou de gemeente de nodige kosten moeten maken om de grond bouwrijp aan Woonvisie te kunnen leveren. Daarnaast was er rekening mee gehouden dat er al voorbereidende werkzaamheden zouden moeten worden uitgevoerd voor het overige deel van Het Zand. Beide zaken zijn niet aan de orde, zodat er geen sprake is van extra lasten voor het genoemde bedrag van € 459.300.

Onderwerp: Informatie grondexploitatie 2^e monitor (vervolg)

In de geactualiseerde grondexploitatie voor Het Zand, te behandelen in de raadsvergadering van 22 november a.s., is nu rekening gehouden met de verkoop van de grond in 2013 en de start van activiteiten voor bouwrijp maken in 2013. De grondexploitatie voor Het Zand kan, met inachtneming van het voorgaande, naar verwachting worden afgesloten met een klein positief resultaat van ca. € 198.000. In de begroting 2013 is, net als in de jaarrekening 2011, afgezien van de opname van een te verwachten eindresultaat. In beide stukken is alleen vermeld dat het resultaat naar verwachting nog wel positief zou zijn.

Centrumplan

Ten aanzien van het Centrumplan worden in de 2^e monitor lasten voor een bedrag van € 205.600 doorgeschoven van 2012 naar 2013. Dit houdt verband met het feit dat er in 2012 geen uitgaven meer worden verwacht voor het bouwrijp maken van het Centrumplan. Deze informatie is ook op dit moment nog juist.

Er moet wel worden uitgegaan van een vertraging van het totale project met ongeveer een jaar. Hierdoor is er sprake van verder oplopende financieringskosten voor een bedrag van ongeveer € 120.000. Er is nu een voorziening voor dit verliesgevende project voor een bedrag van € 1.900.000. Als gevolg van de vertraging zal deze voorziening bij de jaarrekening worden bijgesteld naar € 2.020.000.

Op dit moment wordt de kostencalculatie voor het Centrumplan geactualiseerd. De verwachting is, dat wij u in de raad van januari 2013 een volledig geactualiseerde exploitatieopzet ter vaststelling kunnen aanbieden, waarin ook het bovenstaande is verwerkt.

Cornelisland

Bij complex Cornelisland was rekening gehouden met grondaankopen van de laatste twee eigenaren. Nu is de verwachting dat eind 2012 overeenstemming kan worden bereikt met één van deze eigenaren. Op basis hiervan is bij de 2^e monitor een bedrag van € 5.200.000 doorgeschoven naar 2013, namelijk € 3.700.000 voor grondaankopen en € 1.500.000 voor het bouwrijp maken van de betreffende percelen.

Ook was rekening gehouden met een bedrag van € 5.000.000 aan opbrengsten uit grondverkoop. In de 2^e monitor wordt voorgesteld om hiervan € 2.000.000 door te schuiven naar 2013. Intussen is er aan drie gegadigden een aanbieding gedaan om grond te kopen, voor een bedrag van in totaal ruim € 4.000.000. Deze gegadigden hebben de aanbieding nog niet geaccepteerd en zullen in 2012 geen grond meer aankopen. Dit betekent dat ook het resterende bedrag aan geraamde inkomsten in 2012 van € 3.000.000 niet wordt gerealiseerd en doorschuift naar 2013.

Wat betreft de gevolgen voor het resultaat van de grondexploitatie kan het volgende worden opgemerkt. Alleen het doorschuiven van de kosten en opbrengsten zou per saldo een positief effect hebben op het resultaat. Zouden uitgaven en inkomsten volgens de raming zijn gedaan, dan zou namelijk aan het eind van het jaar een hogere boekwaarde ontstaan, met als gevolg hogere financieringskosten. De uitgifte van grond in de 1^e fase van Cornelisland is gestart en wordt niet belemmerd door het niet realiseren van de resterende grondaankoop.

Een geheel nieuw aspect is echter, dat de nog resterende grondeigenaar recent te kennen heeft gegeven de grond niet te willen verkopen aan de gemeente. Deze eigenaar wil de grond zelf exploiteren, op basis van zogenoemde zelfrealisatie. Dit levert een volledig andere situatie op dan waarvan tot nu toe werd uitgegaan.

Onderwerp: Informatie grondexploitaties 2^e monitor (vervolg)

Datum
Volgnr 3 van 3

Daarom zal er op korte termijn een actuele exploitatieopzet worden opgesteld voor Cornelisland, waarbij zal worden uitgegaan van zelfrealisatie door de betreffende grondeigenaar. Hiervoor wordt momenteel door ons een exploitatieplan opgesteld.

Enerzijds kunnen door deze nieuwe ontwikkeling kosten in rekening worden gebracht bij de grondeigenaar, maar anderzijds worden inkomsten uit grondverkoop misgelopen. Per saldo zal dit een negatief effect hebben op het resultaat van de grondexploitatie ten opzichte van de door u vastgestelde exploitatieopzet. Het is op dit moment niet aan te geven hoeveel het eindresultaat gaat afwijken van de in door u vastgestelde exploitatieopzet, waarbij wordt uitgegaan van een positief resultaat van € 12.966.000. Het resultaat blijft echter ruimschoots (meerdere miljoenen) positief.

Lagendijk

Voor het complex Lagendijk zijn bij de 2^e monitor geen mutaties opgenomen. Er werden twee grondverkoop van een bouwkaavel voorzien, voor een bedrag van ca. € 785.000. In werkelijkheid zijn er ook twee kavels verkocht, echter voor een totaalbedrag van € 631.000. Dit leidt tot een nadeel van € 154.000 ten opzichte van de raming. Daar staat tegenover dat er in 2012 ook minder kosten worden gemaakt dan geraamd. Er is voor €183.000 kosten geraamd, terwijl er tot nu toe in werkelijkheid ca. € 48.000 is uitgegeven. Hierdoor is er per saldo nauwelijks een afwijking van de raming. De lagere opbrengst weegt dus vrijwel op tegen de lagere kosten. De gevolgen hiervan op het te verwachten eindresultaat zijn beperkt.

Omdat wij er waarde aan hechten u regelmatig op de hoogte te houden van de gang van zaken bij de grondexploitaties, zal u in de raadsvergadering van 13 december a.s. een geactualiseerde exploitatieopzet voor het grondbedrijfcomplex Lagendijk ter vaststelling worden aangeboden. Het eindresultaat bedraagt € 2.160.000 positief, ten opzichte van € 2.116.000 positief in de vorige exploitatieopzet.

Overigens is het te verwachten, dat mutaties als hierboven beschreven, vaker geheel of ten dele al achterhaald zullen zijn op het moment dat de 1^e of 2^e monitor door u worden behandeld. Dit komt omdat er geruime tijd ligt tussen het moment van ambtelijk afronden van de monitor en de raadsbehandeling, in combinatie met het feit dat het bij grondexploitaties om grote bedragen gaat en het een dynamisch geheel is.

Om die reden is besloten om in het vervolg voorafgaande aan iedere behandeling van een Programmamonitor, indien nodig, aan u via een raadsinformatiebrief eventuele tussentijdse bijstellingen kenbaar te maken.

Wij gaan er van uit u met het bovenstaande voldoende geïnformeerd te hebben.

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

de heer H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mevrouw A. Attema

