



Raadsvoorstel

Onderwerp: Verzoek van de gemeenschappelijke regeling Nieuw-Reijerwaard over beheer, beheerskosten en OZB-opbrengsten	College van burgemeester en wethouders 8 januari 2019	Zaaknummer 37709
Portefeuillehouder Henk van Os	Commissie Samen wonen 7 februari 2019	Openbaar
E-mailadres opsteller: a.breedveld@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 21 februari 2019	

Geadviseerd besluit

1. Het beheer van Nieuw-Reijerwaard tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie uit te laten voeren door de gemeenschappelijke regeling Nieuw-Reijerwaard.
 2. De berekening van de beheerskosten na woonrijp maken uit het rapport van Waal en Partners te gebruiken als uitgangspunt voor de hoogte van de beheerskosten.
 3. De kosten die gemoeid zijn met het beheer na woonrijp maken tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie jaarlijks te vergoeden aan de GRNR met ingang van 1 januari 2019.
 4. Een bedrag ter hoogte van de totale OZB-opbrengsten vanuit het gebied tijdens de looptijd van de grondexploitatie van de GRNR, gecorrigeerd met de korting op het gemeentefonds, de oorspronkelijke jaarlijkse OZB-opbrengsten en de beheerskosten tijdens de looptijd van de grondexploitatie, in te zetten voor investeringen die de ontwikkeling van dit gebied ten goede komen.
 5. De financiële vertaling voor 2019 op te nemen in 1^e tussenrapportage 2019. Deze vertaling uit te werken en deze te betrekken in de begroting gedurende de periode van de grondexploitatie.
 6. Het nadelig saldo van de beheerskosten en de OZB-opbrengst in de periode 2019 – 2021 van totaal € 365.000, te dekken uit de algemene reserve en deze reserve weer aan te vullen uit het positieve saldo van de periode 2022 tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie.
 7. De antwoordbrief aan het bestuur van de GRNR vast te stellen en te versturen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Het bestuur van de GRNR verzoekt de gemeente Ridderkerk om nadere afspraken te maken over het beheer, de beheerskosten en de OZB-opbrengsten. Dit verzoek is gebaseerd op een in meerderheid genomen besluit over deze onderwerpen in het Algemeen Bestuur van de GRNR op 29 oktober jl. De GRNR is opgericht om de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein voor de AGF-sector te realiseren. Aan deze ontwikkeling ligt een ontwerp en een businesscase ten grondslag waarbij aan een bepaalde fasering in het bouwrijp maken is gedacht. De grondexploitatie van de GRNR is gebaseerd op deze uitgangspunten. Nu de GRNR verder in ontwikkeling is blijkt dat het in de praktijk lastig is om uit te gaan van de oorspronkelijke fasering voor het bouwrijp maken. Met als gevolg dat de GRNR wordt geconfronteerd met beheerskosten waarmee geen rekening is gehouden in de grondexploitatie. In de oorspronkelijke bedachte fasering zouden de betreffende percelen in een eerder stadium worden overgedragen aan Ridderkerk. En zou Ridderkerk de beheerskosten hebben moeten dragen tijdens de looptijd van de grondexploitatie. Deze ontwikkeling maakt nadere afspraken noodzakelijk over het beheer en de OZB-opbrengsten.

Beoogd effect

Afspraken met de GRNR over de beheerskosten en de OZB- opbrengsten betekent dat duidelijkheid wordt gecreëerd over het beheer tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie en de betaling van de beheerskosten. Er ontstaat een rechtvaardige balans tussen risico's en opbrengsten tussen de deelnemende gemeenten.

Relatie met beleidskaders

Provinciaal inpassingplan "bedrijventerrein Nieuw-Reijerwaard"

Argumenten

1a. Hiermee wordt een praktische afspraak gemaakt over de uitvoering van het beheer gedurende de looptijd van de grondexploitatie van de GRNR.

Bij aanvang van de gemeenschappelijke regeling is uitgegaan van een bepaalde fasering op basis waarvan het beheer en de beheerskosten zijn geregeld tussen de GRNR en Ridderkerk. Op hoofdlijnen ziet deze er als volgt uit:

- het bouwrijp maken van een kavel;
- het verkopen van de kavels grond aan een betreffende bedrijfslaan;
- de overdracht van de bedrijfslaan (bouw- en woonrijp) aan Ridderkerk en daarmee de overdracht van het beheer(skosten).

In de praktijk is niet of nauwelijks om te gaan met deze fasering. Kopers laten zich niet leiden door een voorgenomen fasering. De eerste wijziging ten opzichte van de voorgenomen fasering is al gemaakt door de grondverkoop aan Van Gelder. Om de verkoop niet te belemmeren is het logisch om de fasering niet leidend te laten zijn en deze los te laten. Dit heeft gevolgen voor de afspraken over het beheer en de beheerskosten. Er liggen nu meerdere percelen gereed aan verschillende bedrijfslanen. In de oorspronkelijke bedachte fasering zouden de betreffende percelen in een eerder stadium worden overgedragen aan Ridderkerk. En zou Ridderkerk de beheerskosten hebben moeten dragen tijdens de looptijd van de grondexploitatie. De meest praktische oplossing is om de verantwoordelijkheid voor het beheer bij de GRNR te leggen tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie. Dit heeft de volgende voordelen:

- een duidelijk aanspreekpunt voor het beheer van het gebied, omdat het beheer niet is versnipperd tussen de GRNR en Ridderkerk;
- aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie wordt alles na een schouw in één keer overgedragen aan Ridderkerk. Dit geeft een volledig beeld wat wordt overgenomen en de

kwaliteit daarvan. De eisen die Ridderkerk stelt aan de kwaliteit van de over te dragen openbare ruimte wordt vastgelegd in een nadere overeenkomst tussen Ridderkerk en de GRNR

- tussentijdse aanpassingen voor nieuw te vestigen bedrijven kunnen door de GRNR worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld de locatie van inritten en het herstel van stuk gereden infrastructuur.

1b. Hiermee hebben beide partijen overeenstemming over de omvang, reikwijdte en betaling van de beheerskosten.

Een besluit om de verantwoordelijkheid voor het beheer bij de GRNR neer te leggen, heeft tot gevolg dat er afspraken moeten worden gemaakt over de vergoeding van de beheerskosten door Ridderkerk aan de GRNR. Binnen de grenzen van Nieuw-Reijerwaard wordt openbaar gebied aangelegd. De gemeente is na oplevering verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud hiervan.

Of de gemeente het beheer en onderhoud tijdens de looptijd van de grondexploitatie uitvoert of dit overlaat aan de GRNR heeft geen invloed op de kosten. De GRNR voert immers het beheer uit voor Ridderkerk en daarmee voor een langere periode dan waarmee is rekening gehouden in de grondexploitatie. Voor Ridderkerk betekent dit dat alleen het betalingsritme wordt gewijzigd voor kosten die Ridderkerk toch al voor haar rekening moet nemen. Om een goed beeld te krijgen van de hoogte van de beheerskosten heeft bureau Waal en Partners opdracht gekregen om een raming te maken van de beheerskosten tussen de verschillende fasen tot einde looptijd van de grondexploitatie. De totale beheerskosten tot einde looptijd van de grondexploitatie zijn geraamd op € 5,8 miljoen. Waarvan € 744.000,- voor rekening komen van de GRNR. Tussen de GRNR en de gemeente is overeenstemming over de uitgangspunten en de uitgevoerde berekening van de beheerskosten.

De beheerskosten voor Ridderkerk tot einde van de looptijd van de grondexploitatie bedragen € 5.050.000. Gelet op het tijdstip van het verzoek wordt voorgesteld om de ingangsdatum vast te stellen op 1 januari 2019.

Totale geschatte kosten voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte voor de looptijd van de grondexploitatie.

Raming kosten beheer en onderhoud openbare ruimte	Bedrag
Bouwrijp tot en met 3 jaar na oplevering	€ 744.000
Woonrijp tot en met einde looptijd grondexploitatie	€ 1.839.000
Direct woonrijp opgeleverde openbare ruimte	€ 3.058.000
VAT – kosten	€ 153.000
Beheer- en onderhoudskosten	€ 5.794.000
Ten laste van de GRNR	
Bouwrijp tot en met 3 jaar na oplevering	€ -744.000
Saldo beheer- en onderhoudskosten	€ 5.050.000

1c. Hierdoor worden de door de GRNR gemaakte beheerskosten als gevolg van de afspraak onder 1a. vergoed door Ridderkerk.

Met duidelijkheid over de reikwijdte en de hoogte van de beheerskosten, en de verdeling van de beheerskosten tussen de GRNR en Ridderkerk kunnen afspraken worden vastgelegd over de betaling van de jaarlijkse termijnen en de ingangsdatum.

1d. Hiermee ontstaat een gelijkwaardige verhouding tussen de deelnemers

Ridderkerk heeft gedurende de looptijd van de GRNR-inkomsten uit de OZB. Dat zijn OZB-inkomsten die Ridderkerk van de GRNR ontvangt voor bouwrijpe grond en OZB-inkomsten van te vestigen bedrijven. Behalve dat nieuwe OZB geheven kan worden, wordt Ridderkerk gekort op de algemene uitkering vanwege een toegenomen belastingcapaciteit. Daarnaast is er zonder grondexploitatie ook al een OZB-opbrengst. De OZB-opbrengsten onder aftrek van de oorspronkelijke OZB-opbrengsten en de korting op de algemene uitkering moeten de beheerskosten dekken.

OZB-opbrengst gedurende de looptijd van de grondexploitatie

Opbrengst ozb gebied Nieuw Reijerwaard	Bedrag
OZB opbrengst GRNR	€ 2.800.000
OZB opbrengst bedrijven (excl. OZB GRNR)	€ 14.952.000
OZB opbrengst oude situatie	€ -630.000
Korting algemene uitkering	€ -5.946.000
Netto opbrengst ozb	€ 11.176.000

De gewijzigde afspraken over de fasering betekent dat de percelen langer bouwrijp zijn, en daarmee sprake is van een hogere OZB-aanslag voor de GRNR. Dit is geraamd op een bedrag van € 2,8 miljoen.

De OZB-inkomsten komen nu ten goede aan één partner, terwijl de andere partijen ook de risico's dragen van de ontwikkeling Nieuw-Reijerwaard. De totale OZB-opbrengsten zijn door Deloitte berekend op € 11.176.000,-. Voor balans tussen opbrengsten en risico's is het niet meer dan redelijk om over dit onderwerp nadere afspraken te maken en de OZB-inkomsten tijdens de looptijd van de grondexploitatie in te zetten voor investeringen die de ontwikkeling van dit gebied ten goede komen.

Verrekening beheerskosten en OZB-opbrengsten

Uitgangspunt is dat in een bepaald jaar, de vergoeding aan de GRNR nooit groter is dan de werkelijke OZB-opbrengst in dat jaar.

Voor de verrekening worden jaarlijks de netto OZB-opbrengsten bepaald. Vervolgens worden daar de beheerskosten afgetrokken. In het geval de netto OZB-opbrengsten uit het gebied van Nieuw-Reijerwaard groter zijn dan de beheerskosten in dat gebied wordt voorgesteld het overschot beschikbaar te stellen voor investeringen die de ontwikkeling in dit gebied ten goede komen.

De OZB-opbrengsten en de beheerskosten zijn afhankelijk van de ontwikkeling van de grondexploitatie. Jaarlijks worden de ramingen van de OZB-opbrengsten en de kosten voor het beheer en onderhoud aan de hand van de geactualiseerde grondexploitatie in de begroting opgenomen. Omdat de kosten niet groter mogen zijn de OZB-opbrengsten, heeft dit geen gevolgen voor het saldo van de begroting tijdens de looptijd van de grondexploitatie. Zie onderstaande tabel.

Opbrengsten gemeente	€ 11.176.000	
		€ 11.176.000
Kosten beheer en onderhoud	€ 5.050.000	
Beschikbaar voor investeringen in Nieuw Reijerwaard	€ 6.126.000	
		€ -11.176.000
Effect op begroting Ridderkerk		€ 0

1e. Hierdoor wordt de financiële vertaling verantwoord in de tussenrapportage en opgenomen in begroting

De ontwikkeling van de grondexploitatie wordt mede beïnvloed door externe factoren. Daarom zullen de kosten voorbeheer en onderhoud van de openbare ruimte en de OZB-opbrengsten jaarlijks worden geactualiseerd.

1f. Hiermee vereffenen de overschotten in de jaren na 2022 de tekorten in de jaren 2019 - 2021

De eerste jaren van de looptijd van de grondexploitatie, de periode 2019 tot en met 2021, zijn de beheerskosten hoger dan aan netto OZB-opbrengsten wordt gerealiseerd. In de periode na 2021 draait dat beeld en is de netto OZB-opbrengst hoger dan het bedrag dat nodig is voor de beheer en onderhoud van de openbare ruimte en kan de algemene reserve weer worden aangevuld.

1g. Hiermee wordt het bestuur van de GRNR geïnformeerd over het besluit van de raad.

Met de beantwoording van het verzoek van de gemeenschappelijke regeling Nieuw-Reijerwaard worden de afspraken over het beheer en de OZB-opbrengsten bevestigd.

Overleg gevoerd met

De portefeuillehouders Nieuw-Reijerwaard.

Kanttekeningen

Als er geen afspraken worden gemaakt over het beheer en de OZB-opbrengsten, dan blijft dit onderwerp discussie oproepen tussen de deelnemende partijen in de GRNR.

Uitvoering/vervolgstappen

Op basis van zijn bevoegdheid en binnen de door de raad gestelde kaders sluit het college een nadere overeenkomst met de GRNR over de uitvoering van het beheer van de openbare ruimte door de GRNR.

Evaluatie/monitoring

N.v.t.

Financiën

Zie de financiële toelichting bij de argumenten.

Juridische zaken

Voor het opstellen van een nadere overeenkomst met de GRNR wordt juridisch advies ingewonnen.

Duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Het bestuur van de GRNR wordt na het besluit van de raad geïnformeerd via bijgevoegde antwoordbrief.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Brief GRNR.pdf
2. Antwoordbrief raad.pdf
3. Rapport Waal en Partners.pdf

CONCEPT BESLUIT

Onderwerp: Verzoek van de gemeenschappelijke regeling Nieuw-Reijerwaard over beheer, beheerskosten en OZB- opbrengsten	Gemeenteraad: 21 februari 2019	Zaaknummer: 37709
	7 februari 2019	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van College van burgemeester en wethouders op 8 januari 2019,
gelet op
N.v.t.

BESLUIT:

1. Het beheer van Nieuw-Reijerwaard tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie uit te laten voeren door de gemeenschappelijke regeling Nieuw-Reijerwaard.
 2. De berekening van de beheerskosten na woonrijp maken uit het rapport van Waal en Partners te gebruiken als uitgangspunt voor de hoogte van de beheerskosten.
 3. De kosten die gemoeid zijn met het beheer na woonrijp maken tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie jaarlijks te vergoeden aan de GRNR met ingang van 1 januari 2019.
 4. Een bedrag ter hoogte van de totale OZB-opbrengsten vanuit het gebied tijdens de looptijd van de grondexploitatie van de GRNR, gecorrigeerd met de korting op het gemeentefonds, de oorspronkelijke jaarlijkse OZB-opbrengsten en de beheerskosten tijdens de looptijd van de grondexploitatie, in te zetten voor investeringen die de ontwikkeling van dit gebied ten goede komen.
 5. De financiële vertaling voor 2019 op te nemen in 1^e tussenrapportage 2019. Deze vertaling uit te werken en deze te betrekken in de begroting gedurende de periode van de grondexploitatie.
 6. Het nadelig saldo van de beheerskosten en de OZB-opbrengst in de periode 2019 – 2021 van totaal € 365.000, te dekken uit de algemene reserve en deze reserve weer aan te vullen uit het positieve saldo van de periode 2022 tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie.
 7. De antwoordbrief aan het bestuur van de GRNR vast te stellen en te versturen.
-

