

1. Waarom een aangepast voorstel?

Gehoord de vragen en wensen van de commissie hebben wij besloten het voorstel tijdelijk terug te trekken en een aangepast voorstel aan u voor te leggen. Het is van belang dat gemeente Ridderkerk de vraagstelling van GR Nieuw-Reijerwaard op korte termijn beantwoordt. Dit is van belang omdat er inmiddels meerdere percelen gereed liggen aan verschillende bedrijfslanen, inclusief de bijbehorende openbare ruimte. Om deze reden is op korte termijn duidelijkheid nodig over het beheer en de beheerskosten. Dit is van belang voor de verdere ontwikkel- en uitgifte strategie. Ook dient er duidelijkheid te zijn qua investeringsperspectief op duurzaamheid, leefbaarheid en mobiliteit.

2. Wat is het verschil met het vorige voorstel?

Wij hebben geconstateerd dat de behoefte bestaat om financiële onderbouwing duidelijker voorgelegd te krijgen, zodat het inhoudelijke gesprek beter kan plaatsvinden. Om deze reden hebben wij gekozen voor scenario's.

3. Wat is het verschil tussen scenario 1 en 2?

De uitvoering van het beheer en onderhoud komt in scenario 1 voor rekening en risico van gemeente Ridderkerk. In dat geval is het beheer in het gebied versnipperd. Wat nog niet is opgeleverd, wordt namelijk onderhouden door de GRNR. Dit kan discussies opleveren tussen de gemeente en de GRNR over de kwaliteit van de door de GRNR over te dragen openbare ruimte aan het einde van de van de grondexploitatie.

In scenario 2 is het beheer en onderhoud voor rekening en risico van GR Nieuw-Reijerwaard, en vergoedt Ridderkerk de beheerskosten aan de GRNR. Op deze manier wordt de openbare ruimte aan het einde van de grondexploitatie op het juiste kwaliteitsniveau aan gemeente Ridderkerk overgedragen.

4. Welke beheerskosten zijn in de grondexploitatie van Nieuw-Reijerwaard opgenomen?

In artikel 5 lid 1b van de Gemeenschappelijke Regeling is bepaald dat de Gemeenschappelijke Regeling als deeltaak heeft: "Het voeren van (tijdelijk) beheer, in de ruimste zin van het woord met betrekking tot verworven gronden". Dit zijn beheerskosten die de GRNR maakt tot het moment dat de openbare ruimte woonrijp is. De beheerskosten woonrijpe openbare ruimte komen ten alle tijde ten laste van de gemeente Ridderkerk.

5. Is het een optie om de uitgifte van kavels volgens het oude plan te laten verlopen waarbij 'straat voor straat' wordt ontwikkeld?

Bedrijven hebben in de praktijk een duidelijke voorkeur voor de exacte plaats van vestiging. Zij laten zich niet leiden door een vooraf bepaalde fasering. Omwille van de voortgang in de uitgifte is het van belang om deze expliciete voorkeuren te faciliteren.

Los daarvan kan worden gesteld dat nog niet alle gronden in het gebied door de GRNR zijn verworven. Kosten efficiënte uitgifte is het uitgangspunt, maar is tegelijkertijd niet realistisch bij expliciete wensen van bedrijven die zich willen vestigen.

6. Hoe werkt het met de voorgestelde bestemmingsreserve Nieuw-Reijerwaard?

- Het college, de gemeenteraad en het algemeen bestuur van de GR kan verzoeken middels een concreet voorstel om te investeren in Nieuw-Reijerwaard
- Het college besluit daarop en doet een voorstel aan de raad
- De raad is eigenstandig bevoegd om te besluiten op verzoeken

7. Waarom ontstaat er bij de scenario's 1, 2 en 3 mogelijk op korte termijn een tekort in de GREX en komt dit dan ten laste aan alle deelnemers, waaronder Ridderkerk?

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 bedrijven in het gebied. Als gevolg van de gewijzigde fasering zijn de percelen eerder en langer bouwrijp, met als gevolg een hogere OZB-aanslag voor de GRNR. Deze komen ten laste van de grondexploitatie. Aangezien er geen rekening is gehouden met deze onvoorziene omstandigheid, is het risico aanwezig dat een tekort ontstaat in de grondexploitatie. Tekorten in de grondexploitatie zullen uiteindelijk door de deelnemers elk voor 1/3 moeten worden aangevuld.

8. Als er niet voor wordt gekozen een bestemmingsreserve te creëren (scenario 4), wat kan dat dan betekenen voor Nieuw-Reijerwaard?

In de grondexploitatie zijn geen kosten opgenomen voor eventuele bijdrages in onrendabele businesscases rond bijvoorbeeld mobiliteit, duurzaamheid, leefbaarheid, energievoorziening en parkmanagement. Dit betekent dat bijdragen van de deelnemers, andere overheden en marktpartijen noodzakelijk zijn om bovengenoemde ambities te realiseren.

Als Ridderkerk geen bestemmingsreserve creëert kan dat betekenen dat de GR geen investeringsvoorstellen doet en dat bij ontbreken van investeringsbudget de (door)ontwikkeling van Nieuw-Reijerwaard niet optimaal wordt benut. Als toekomstig eigenaar van Nieuw-Reijerwaard is dit niet in het voordeel van gemeente Ridderkerk.

9. Waarom moeten we de eerste jaren de algemene reserve aanspreken?

Het uitgangspunt is dat Ridderkerk altijd de beheerskosten in een bepaald jaar aan de GRNR vergoedt op basis van de gemaakte afspraken. De beheerskosten worden vergoed uit de OZB-opbrengsten. Voor de verrekening worden jaarlijks de netto OZB-opbrengsten bepaald. Vervolgens worden daar de beheerskosten afgetrokken. In de periode 2019 tot en met 2021 zijn de beheerskosten hoger dan de netto OZB-opbrengsten. 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. Om deze reden wordt voorgesteld om in deze jaren het geraamde bedrag van € 367.000,- te onttrekken uit de algemene reserve.

10. Klopt het dat de extra investeringen in Nieuw-Reijerwaard uiteindelijk (toch) ten goede komen aan Ridderkerk?

Ja, dat klopt. Ridderkerk verkrijgt na beëindiging van GR Nieuw-Reijerwaard dit gebied 'teruggeleverd'. Het college stelt dat extra investeringen in Nieuw-Reijerwaard een langjarig positief effect zullen hebben op de aantrekkelijkheid van het gebied wat zowel de uitgifte faciliteert en resulteert in een duurzaam, innovatief en vitaal vestigingsgebied. De waarde van deze (extra) investeringen gaan de looptijd van de GR ver voorbij.

Om deze reden kiest het college er niet voor om de extra OZB-inkomsten in de algemene reserve te laten vloeien.

11. Gaat de gemeente Ridderkerk over de besteding van de eigen OZB-inkomsten?

Het heffen van OZB en de besteding van de OZB-inkomsten is een autonome bevoegdheid van de gemeente Ridderkerk.

12. Waarom worden er geen "harde" getallen genoemd in het voorstel?

Alle bedragen in het voorstel zijn gebaseerd op de fasering van de grondexploitatie in oktober 2018. Toekomstige wijzigingen in de grondexploitatie, de fasering of uitgifte tempo kunnen gevolgen hebben voor de hoogte van de bedragen. Na iedere herziening van de grondexploitatie moeten de ramingen gecontroleerd en indien nodig worden bijgesteld. De geraamde bedragen zijn gebaseerd op de huidige bekende omstandigheden.

