



VV - commissie Bestuur, Organisatie en Dienstverlening

Aard Voorstel
Vergaderdatum
Onderwerp

VV-Besluitnota

13-09-2017

Agendapuntnummer 5.b.

**Aanvullend krediet herbestemming Gemeenlandshuis
Spaarndam**

Collegevergadering
VV-vergadering
Portefeuillehouder
Corsanummer
BABS id
Bijlagen

22-08-2017

VV: 27-09-2017

R.A.M. van der Sande

17.049344

7087

(concept) De verenigde vergadering

1. In te stemmen met het bijgestelde financieringsplan voor de herontwikkeling van het terrein Gemeenlandshuis Spaarndam;
2. Hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 780.000.



VV-besluitnota

De verenigde vergadering

besluit:

1. In te stemmen met het bijgestelde financieringsplan voor de herontwikkeling van het terrein Gemeenlandshuis Spaarndam
2. Hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 780.000.

Context

Het terrein van het Gemeenlandshuis in Spaarndam is eigendom van Rijnland. Deze locatie is niet langer nodig voor de bediening van de sluis of op andere wijze voor de bedrijfsvoering. Vanwege de historische betekenis van het terrein en met name van het Gemeenlandshuis - met het Rijnlandshuis te Leiden het oudste eigendom van Rijnland - is eerder besloten het Gemeenlandshuis *niet* te verkopen.

Er is onderzocht of er een nieuwe bestemming voor het terrein gevonden kan worden met behoud van historische kenmerken, met een meer publiek karakter voor de omgeving en met een acceptabel rendement. De uitkomst is dat een tweedeling wordt gemaakt in het complex, waarbij enerzijds het Gemeenlandshuis als erfgoed eigendom van Rijnland blijft en kan worden verhuurd en anderzijds de overige grond en opstallen kunnen worden afgestoten.

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude werkt mee aan herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie. Met de gemeente is een zgn. "anterieure overeenkomst" gesloten. Daarin zijn o.a. afspraken gemaakt over het toekomstig beheer van het gebied en verdeling van de kosten. De gemeente heeft het (master)plan voor herontwikkeling van het terrein beoordeeld. Zij concludeert dat deze herontwikkeling een aantal goede kansen voor Spaarndam biedt. Zo kan in ieder geval aan het complex een gedeeltelijk openbare functie worden gekoppeld en via dit terrein een langzaam-verkeeroute (voor fiets- en voetgangers) worden gerealiseerd voor het achtergelegen woningbouwcomplex.

Argumenten

1.1 Het project verloopt volgens plan, maar de financiering niet.

In 2015 is reeds een krediet van € 181.500 voor de voorbereiding beschikbaar gesteld. Nu er zicht is op uitvoering van de voorbereide plannen, is het krediet ontoereikend voor de uitvoering. In 2014 is voor de herontwikkeling van het complex een plan opgesteld en op 11 maart 2015 heeft uw vergadering met dit voorstel ingestemd. Dit hield in dat een deel verhuurd wordt, dat het niet meer gebruikte terrein als bouwkavels verkocht wordt en er ruimte is voor een monumentale toepassing. In dit plan is echter alleen voorzien in financiering van de initiële kosten. Inmiddels is het plan volledig in uitvoering en verloopt succesvol. Naarmate de herontwikkeling vordert, is echter gebleken dat bij de opzet van het plan onvoldoende rekening is gehouden met de voorfinanciering tot aan de realisatie van de verkoopopbrengst. Hierdoor ontstaat een tijdelijk financieringstekort.

1.2 De lasten voor Rijnland nemen per saldo niet toe.

Realisering van het project zal naar verwachting circa € 50.000 per jaar aan huuropbrengsten opleveren die nodig zijn om de exploitatiekosten te dekken. Nu zijn er geen huuropbrengsten en zijn de (onderhouds- en beheer)kosten voor dit complex circa € 60.000 per jaar. Deze kosten worden betaald uit de exploitatiebegroting. De kredieten zullen niet worden afgeschreven maar worden gesaldeerd met de opbrengst van de verkopen.

1.3 Het gevraagde bedrag is nodig voor de voorfinanciering van de aanleg en inrichting .
Met het gevraagde bedrag worden met name de volgende uitgaven gefinancierd:

- Inrichting van het Gemeenlandshuis om het 'verhuurbaar' te maken;
- Inrichting van Gemeenlandshuis om het geschikt te maken voor een publieke functie;
- Aanleg van enkele parkeerplaatsen en opstelplaatsen voor fietsen;
- Schonen van het terrein;
- Aanleg verhardingen;
- Aanleg en herinrichting groen en water incl. beschoeiingen;
- Aanleg en aanpassing infrastructuur;
- Projectmanagement en toezicht houden.

2.1 Het aanvullend krediet is nodig om rechtmatig uitgaven te kunnen doen.

Dit voorstel wordt aan uw vergadering voorgelegd om rechtmatig uitgaven te kunnen doen. De hoogte van een krediet wordt immers altijd op basis van de bruto uitgaven vastgesteld waarbij geen rekening wordt gehouden met de inkomsten die later worden gerealiseerd.

Het aanvullende krediet van € 780.000 dat nu wordt gevraagd, is slechts een bedrag dat tijdelijk beschikbaar moet zijn voor uitvoering van de herinrichtingsplannen. Daardoor kan straks de geprognoseerde opbrengst gerealiseerd worden en kan dit bedrag direct weer worden afgelost. De oorspronkelijke businesscase blijft overeind.

2.2 Per saldo leidt dit project tot een opbrengst voor Rijnland.

De verkoop van de (bouw)kavels leidt tot de grootste opbrengst. Deze wordt nu geraamd op € 1,3 mln. Hiervan moeten de totale kosten van de voorbereiding en de herinrichting van het terrein worden afgetrokken. Deze worden geraamd op € 0,96 mln.

De verwachte netto-opbrengst bedraagt € 0,34 mln. Dit voordelig saldo zal in het jaar van realisatie ten gunste van het exploitatieresultaat worden gebracht zoals de boekhoudregels voorschrijven. Bij de winstbestemming aan het einde van het boekjaar kan uw vergadering besluiten wat er met dit positieve resultaat moet gebeuren. Dit project leidt dus per saldo niet tot kapitaallasten.

Risico's

1.1 De opbrengsten van de verkoop van de grond kunnen nog mogelijk wijzigen als gevolg van marktwerving.

Er blijft een risico dat Rijnland wel investeert maar dat het niet lukt om het vastgoed te verhuren. Gezien de interesse voor het project en de positieve adviezen van de makelaar, wordt dit risico als zeer klein beoordeeld. Doordat het project zich in een vergevorderd stadium bevindt, is het risico dat de verwachte opbrengsten niet worden gerealiseerd sterk afgenomen. De bezwaren vanuit de omgeving zijn nog niet helemaal verdwenen, maar wij verwachten die wel nog weg te kunnen nemen, o.a. door sturing in de verhuur voor ondernemingsactiviteiten. De verkoopopbrengst van het niet gebruikte terrein is ruim twee jaar geleden getaxeerd op € 1,3 mln. In mei van dit jaar is deze taxatie nog opnieuw beoordeeld en is gebleken dat deze nog valide is. Gezien de marktontwikkeling zijn de vooruitzichten gunstig.

1.2 Vertraging in de uitvoering van het werk

Voor het werk is een risicoanalyse opgesteld. Hieruit kwamen als belangrijkste risico's naar voren:

- De aansluiting op de riolering is complex en daardoor heel kostbaar om uit voeren;
- De benodigde vergunningen worden niet of niet tijdig verleend.

Deze risico's hebben mogelijk invloed op de doorlooptijd en de kosten. Voor wat betreft de eerste is er met de huidige inzichten voldoende onderzoek gedaan om aan de zorgplicht te voldoen.

Ook de kans dat er problemen optreden met de vergunningen is niet groot omdat de gemeente uitgebreid is meegenomen in het proces (zie onder context). Het is echter altijd mogelijk dat er nog met succes bezwaarprocedures door belanghebbenden worden ingesteld. Inmiddels is door één belanghebbende een zienswijze ingediend.



(concept) VV-besluit

De verenigde vergadering van het Hoogheemraadschap van Rijnland,
gelezen het voorstel van dijkgraaf en hoogheemraden van 22-08-2017, kenmerk
17.049344,
en gelet op artikel 99 Waterschapswet,

1. In te stemmen met het bijgestelde financieringsplan voor de herontwikkeling van het
terrein Gemeenlandshuis Spaarndam;
2. Hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 780.000.

Leiden, 27-09-2017.

De verenigde vergadering,

R.A.M. van der Sande
dijkgraaf

C.M. van de Wiel
secretaris

