

2019-15445

Beëindigen samenwerking project Noordoevers

14 mei 2019

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147, lid 2 en artikel 169, lid 4 te besluiten tot:

1. Kennis te nemen van het besluit van het college om de samenwerkingsovereenkomst Project Noordoevers te ontbinden, onder de voorwaarde dat de andere partijen in deze samenwerkingsovereenkomst een gelijkluidend besluit nemen;
2. Het beschikbaar stellen van een krediet ter grootte van € 478.466,= en dit bedrag als voorbereidingskosten voor de toekomstige grondexploitatie te activeren als immateriële vast activa.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Huizinga, J.
informatie: Martin Hoogendoorn
telefoon: 078 770 36 93
e-mail: mhoogendoorn@zwijndrecht.nl
bijlagen: Vertrouwelijk Specificatie afrekening Noordoevers
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

De gemeenteraad maakt zich sterk voor het tot ontwikkeling komen van Noordoevers binnen de huidige raadsperiode. Noordoevers kan door mogelijkheden om woningen in het hogere segment te realiseren een bijdrage leveren aan de uitvoering van het raadsprogramma en de regionale groeiagenda, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Letterlijk staat er in het raadsprogramma: "In de komende vier jaar komt het project Noordoevers tot ontwikkeling. Hiervoor maken wij ons sterk. Noordoevers kan door mogelijkheden om (dure) woningen te realiseren een bijdrage leveren aan de groeiagenda."

Algemeen kan gesteld worden dat Noordoevers voor de Zwijndrecht de kans biedt om een voor Zwijndrecht en de regio uniek woonmilieu toe te voegen.

Deze opdracht van de gemeenteraad van Zwijndrecht is voor ons de leidraad voor de aanpak van Noordoevers. Voor Noordoevers is in 2013 een Samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht, Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht. In de overeenkomst zijn (financiële) afspraken gemaakt over de gezamenlijke Toekomstige Ontwikkeling en het Tijdelijk Beheer (de beheerexploitatie). In de stuurgroep Noordoevers (bestuurlijke vertegenwoordiging van de vier gemeenten) is gesproken over hoe de toekomstige ontwikkeling van Noordoevers vorm te geven. Snelheid en eigen verantwoordelijkheid waren belangrijke punten in deze gesprekken over Noordoevers. In de stuurgroep is vrij snel en unaniem de conclusie getrokken dat het project door de verantwoordelijke gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht zelfstandig ontwikkeld moet worden. Dit komt naar de mening van de stuurgroep, maar ook naar onze mening, de snelheid van de ontwikkeling ten goede. Daar waar nodig kunnen allianties gezocht worden met Hendrik-Ido-Ambacht en de regio.

De samenwerkingsovereenkomst bepaalt dat als de samenwerking voor het project Noordoevers beëindigd wordt voordat het project (volledig) tot ontwikkeling is gebracht afgerekend wordt op basis van getaxeerde verkoopwaarde van de grond verminderd met de opgenomen boekwaarden. De waarde van de grond in Zwijndrecht, de voormalige gemeentewerf, is ook getaxeerd (opbrengstwaarde bedrijfsground). Deze opbrengstwaarde is betrokken bij de eindafrekening van de samenwerking. Per saldo moet Zwijndrecht nog een bedrag van € 478.466,= betalen.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

In 2013, adviesnota 2013-11673, heeft de gemeenteraad ingestemd met onder andere het deelnemen aan toekomstige ontwikkelingen en met het in eigendom nemen respectieve houden van de gronden met bijhorende boekwaarde.

Beoogd resultaat

De in het raadsprogramma gewenste ontwikkeling van Noordoevers snel en voortvarend op te kunnen pakken.

Argumenten (30 secondenregel)

1. *Kennis te nemen van het besluit van het college om de samenwerkingsovereenkomst Project Noordoevers te ontbinden, onder de voorwaarde dat de andere partijen in deze samenwerkingsovereenkomst een gelijkluidend besluit nemen;*
 - 1.1. Het college is bevoegd overeenkomsten te sluiten of te beëindigen
 - 1.2. Het beëindigen van de samenwerking gericht op het tijdelijk beheer, is de meest snelle en efficiënte manier om tot de gewenste ontwikkeling van het gebied te komen. Mede omdat op basis van de samenwerkingsovereenkomst besluiten alleen unaniem genomen worden en gebleken is dat de belangen van de verschillende deelnemers te ver uit elkaar liggen om een voortvarende ontwikkeling mogelijk te maken.
2. *Het beschikbaar stellen van een krediet ter grootte van € 478.466,= en dit bedrag als voorbereidingskosten voor de toekomstige grondexploitatie te activeren als immateriële vast activa.*
 - 2.1. Voor het beëindigen van de samenwerking is een bedrag van € 478.466,= nodig; Het is aan de gemeenteraad om dit bedrag beschikbaar te stellen. Met deze afrekening wordt het voor ons mogelijk om onze gronden in het plangebied Noordoevers zelfstandig te ontwikkelen. Het te betalen bedrag van € 478.466,= wordt als voorbereidingskosten voor de toekomstige ontwikkeling geactiveerd als immateriële vaste activa en zal te zijner tijd opgenomen worden in de grondexploitatie.

Kanttekeningen/risico's

Het vooraf afrekenen op basis van een taxatie, terwijl er nog geen duidelijk beeld is over de verdere invulling, is een risico. Er kan dan ook nog geen garantie gegeven worden voor een kostendeekkende exploitatie, want er is nog geen uitgewerkte financiële onderbouwing waaruit blijkt dat dit bedrag terug verdiend kan worden met de ontwikkeling van woningen. Alles overwegende is het college van mening dat in dit geval het gewenste resultaat opweegt tegen de risico's en de kosten voor het beëindigen van de samenwerking.

(Extern) draagvlak

nvt

Duurzaamheid

nvt

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst met de vier gemeenten zal in een aantal stappen een masterplan/nota van uitgangspunten aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Gestreefd wordt om in oktober/november 2019 het masterplan/nota van uitgangspunten in besluitvorming te brengen.

Communicatie/publicatie

nvt

Personeel/organisatie/SCD

nvt

Financiën

Bij de beëindiging van de samenwerking dient Zwijndrecht een bedrag van € 478.466,= te betalen. In de vertrouwelijke bijlage (afrekenvoorstel) is een specificatie van de afrekening opgenomen.

Met deze afrekening wordt het voor ons mogelijk om onze gronden in het plangebied Noordoevers zelfstandig te ontwikkelen. Het te betalen bedrag van € 478.466,= wordt dan ook als voorbereidingskosten voor de toekomstige ontwikkeling geactiveerd als immateriële vaste activa. De rentelasten (ca.€ 10.000,= per jaar) daarvan komen ten laste van de exploitatie.

De voorbereidingskosten voor de grondexploitatie mogen volgens de voorschriften (BBV) maximaal vijf jaar geactiveerd blijven. Na maximaal vijf jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie (dus uiterlijk in 2024 een grondexploitatie door uw raad vast te stellen) zo niet dan worden deze kosten afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

Wij verwachten ruim voor het einde van de genoemde termijn een grondexploitatie ter vaststelling aan uw raad te kunnen voorleggen. Op basis van de taxatie zou een sluitende exploitatie mogelijk moeten zijn. Of dat inderdaad zo zal zijn is echter op dit moment niet met zekerheid te zeggen. Daarvoor is nog te weinig zicht op de uiteindelijke planvorming, de werkelijk te verwachten kosten, de mogelijke opbrengsten en de benodigde tijd. Als blijkt dat een sluitende of positieve exploitatie mogelijk is, is er dus ook een dekking voor de te maken

kosten. Als dat niet zo is dan zal er, bijvoorbeeld ten laste van de reserve gerealiseerde winst van het grondbedrijf, een voorziening voor het verwachte verlies getroffen moeten worden. De komende tijd zal de planvorming worden uitgewerkt en zullen we een haalbaarheidsstudie doen naar de financiële mogelijkheden. Op basis daarvan zal een voorstel gedaan kunnen worden over de vast te stellen grondexploitatie. Om dat vervolg te kunnen uitvoeren zal u op korte termijn gevraagd worden hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.