

Drechtsteden

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de (plv.) leden van de Drechtstraad
in afschrift aan de colleges van burgemeester en
wethouders van de Drechtstedengemeenten

Bezoekadres

Noordendijk 250
3311 RR Dordrecht

Postbus 619
3300 AP Dordrecht

BNG 28.51.27.748

Telefoon (078) 7704274

Fax 078-7708091

E-mail : g.van.oost@dordrecht.nl

Behandeld door G. van Oost / J. van den Ban

Onderwerp Niet actief ontwikkelen Project Noordoevers; duiding financiële afwikkeling

Datum 8 mei 2013

Ons kenmerk BDR/13/ 1005564

Bijlage(n) geen

Geachte (plv.) leden van de Drechtstraad,

Inleiding

Na de berichtgeving over het door het Drechtstedenbestuur voorbereide voorgenomen besluit van eind 2012 het project Noordoevers niet actief te ontwikkelen – een gevolg van de conclusie dat ontwikkeling van het gebied onder de huidige marktomstandigheden niet haalbaar was binnen de gestelde kaders – is de detailuitwerking van de financiële consequenties van dit voorgenomen besluit ter hand genomen.

De complexiteit en de historie van het dossier, maar vooral ook de directe effecten waarmee de gemeenten te maken zouden krijgen, vereisten een uiterste zorgvuldigheid in deze uitwerking. Om die reden heeft het ook enige tijd geduurd voordat de Stuurgroep Noordoevers een eensluidend standpunt aan het Drechtstedenbestuur kon voorleggen over de financiële afwikkeling van het project.

7 mei 2013 heeft de Stuurgroep in een afrondende vergadering een voor alle bestuurlijk vertegenwoordigers van de gemeenten aanvaardbaar en verdedigbaar voorstel bereikt. Het Drechtstedenbestuur heeft dit voorstel vervolgens overgenomen. Met deze raadsinformatiebrief informeert het Drechtstedenbestuur u over de voorgenomen financiële afwikkeling van het project Noordoevers.

In een informerende Drechtstraadvergadering op 14 mei a.s. is er gelegenheid nader van gedachten te wisselen met de regionaal portefeuillehouder Noordoevers over het feitenrelaas met een overzicht van de gang van zaken rondom het project zoals dat op 26 april jl. via de lijst van ingekomen stukken van de Drechtstraad is geagendeerd voor de vergadering van 14 mei, alsook over deze raadsinformatiebrief. De bevoegdheid ten aanzien van het voorgenomen besluit tot niet actief ontwikkelen van het project en de financiële afwikkeling daarvan, ligt bij de gemeenteraden. Na de informerende Drechtstraad van 14 mei zal het Drechtstedenbestuur de stukken doorgeleiden naar de lokale colleges, met het verzoek deze ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraden.

Voorafgaande aan het voorstel aan de gemeenten met betrekking tot de financiële afwikkeling wordt eerst een opsomming gegeven van de uitgangspunten waarop de uitwerking is gestoeld, en wordt nadere

toelichting gegeven op de gemaakte kosten en risico's. Voor de goede orde wordt, om de basis van de afspraken uit maart 2012 weer in herinnering te brengen, begonnen met een overzicht van de in maart 2012 overeengekomen procentuele verdeling over de gemeenten van de dekking van het tekort en het risicoprofiel.

Na deze toelichtende schetsen wordt vervolgens een nadere duiding gegeven van de, op basis van dit alles, gevoerde verkenningen van de Stuurgroep Noordoevers, en wordt ten slotte het in de Stuurgroep overeengekomen voorstel toegelicht.

Besluitvorming maart 2012

Bij de besluitvorming van maart 2012 over de uitname van het project Noordoevers is ter dekking van het geprognosticeerde tekort en de risico's de volgende procentuele verdeling overeengekomen:

Aankoop + verlies		solidair verdeeld	
n.b. inzet deel (€ 2.000.000) van de GRD Landsbanki-gelden wordt ingezet t.b.v. bijdrage Dordrecht			
H-I-Ambacht	14,30%	€	1.000.000
Zwijndrecht	23,30%	€	1.629.630
Dordrecht	62,40%	€	4.370.370
Totaal		€	7.000.000

Risicoprofiel	o.b.v. inwoners	risico's	
H-I-Ambacht	10,20%	€	460.227
Zwijndrecht	16,70%	€	750.000
Dordrecht	44,70%	€	2.011.364
Alblasserdam	7,20%	€	323.864
Papendrecht	12,10%	€	545.455
Sliedrecht	9,10%	€	409.091
Totaal		€	4.500.000

Daarnaast hadden de gemeenten gezamenlijk € 1 miljoen gereserveerd voor de overname van het project van de ROM-D. De algemene vergadering van aandeelhouders van de ROM-D van 13 december 2012 heeft deze koopsom verlaagd tot € 1,-.

Uitgangspunten voor de financiële afwikkeling

Voor de uitwerking van de financiële consequenties als gevolg van het voorgenomen besluit het project niet actief te ontwikkelen werd een aantal uitgangspunten benoemd.

- De ontwikkeling van de Noordoevers wordt uitgesteld naar de toekomst.
- Alle gemaakte kosten worden in de financiële afwikkeling met elkaar verrekend.
- Bij de afrekening van de gemaakte kosten wordt uitgegaan van een boekwaarde van de gronden van nul euro. Daarbij is wel gesteld dat dit niet los kan worden gezien van de bestemming en toekomstige ontwikkeling van het gebied, met bijbehorende risico's en mogelijke opbrengsten.
NB: op een later moment is voorgesteld de boekwaarde van de gronden niet volledig af te waarderen (zie verderop in deze raadsinformatiebrief).
- De berekende korte termijn risico's van derden worden bij de zes gemeenten gereserveerd in het weerstandsvermogen. In het verlengde hiervan is gesteld dat duidelijkheid moet komen over de omgang met risico's die al wel bekend zijn maar nog niet gekwantificeerd kunnen worden.
- De gronden blijven in beginsel gereserveerd voor (toekomstige) woningbouw, echter, een andere bestemming blijft, in lijn met de besluitvorming van maart 2012, mogelijk. De besluitvorming hierover zal plaatsvinden in gezamenlijkheid door de voor het project verantwoordelijke gemeenten.

Overzicht van kosten, uitkomende op een verwachte boekwaarde per 1 juli 2013

De verwachte boekwaarde per 1 juli 2013 is opgebouwd uit de nu bekende kosten en opbrengsten. De definitieve administratieve afronding van het project kan nog tot een, zeer beperkte, aanpassing van dit bedrag leiden. Daarom is in de berekening een post onvoorzien van € 250.000,- opgenomen.

De verwachte boekwaarde per 1 juli 2013, inclusief verwervingen, rente en plankosten, wordt geschat op €10,4 miljoen. In de overzichten die ten behoeve van de besluitvorming in maart 2012 aan de gemeenteraden en de Drechttraad waren voorgelegd (bijlage 1 bij de raadsinformatiebrief van 13 februari 2012) was sprake van een af te boeken bedrag van € 14,7 miljoen bij beëindiging van het project. Het

verschil in af te boeken bedrag van € 4,3 miljoen wordt met name veroorzaakt doordat in de berekening van maart 2012 een bedrag van € 5 miljoen was opgenomen als risicoprofiel. Het risicoprofiel wordt nu geschat op € 850.000,-, zie hieronder voor een nadere toelichting, en valt buiten de berekening van de verwachte boekwaarde, als af te boeken bedrag.

De geprognosticeerde boekwaarde is als volgt opgebouwd:

- kosten gemeente Hendrik-Ido-Ambacht (verwerving)	€ 5.095.000
- rentekosten gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.....	€ 194.000
- kosten gemeente Zwijndrecht (gemeentewerf en plankosten).....	€ 3.120.000
- rentekosten gemeente Zwijndrecht.....	€ 1.104.000
- voorbereidingskosten saneringsplan	€ 260.000
- ISVsubsidie (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) voorbereidingskosten bodemsanering	€ -/- 260.000
- plankosten 1 april 2012 tot en met 30 juni 2013	€ 650.000
- onvoorzien	€ 250.000
Totaal verwachte boekwaarde per 1 juli 2013 (afgerond).....	€ 10.400.000

Risico's

Net als bij een actieve grondexploitatie hoort bij deze berekeningen ook een risicoprofiel. Omdat herontwikkeling voor de lange termijn wordt uitgesteld, blijft het risico tot aan de start van een dergelijke herontwikkeling beperkt tot het korte termijn risico en niet de risico's die voort kunnen vloeien uit toekomstige ontwikkelingen.

Het risicoprofiel wordt geschat op € 850.000,-. De bijstelling van het risicoprofiel komt met name doordat:

- is meegewerkt aan de wensen van een particuliere grondbezitter bij de totstandkoming van het conserverende bestemmingsplan Ringdijk;
- een juridische procedure inzake het niet verwerven van een bedrijf door de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is gewonnen.

Inmiddels is het bestemmingsplan De Volgerlanden Oost onherroepelijk geworden en ondervindt de ontwikkeling van De Volgerlanden geen risico meer als gevolg van ontwikkelingen in het gebied Noordoevers, ook niet nu bedrijven gehandhaafd blijven.

De verkenningen van de Stuurgroep Noordoevers in de opmaat naar de financiële afwikkeling

De Stuurgroep heeft, gezien de aard en complexiteit van de materie, in zijn vergaderingen, volgend op het voorgenomen besluit van het Drechtstedenbestuur van eind 2012 het project Noordoevers niet actief te ontwikkelen, het vraagstuk uiteengegafeld in drie zogenoemde 'boxen'.

- box 1: verdeling van het te verwachten af te boeken bedrag van € 10,4 miljoen,
- box 2: verdeling van het risicobedrag van € 850.000,-,
- box 3: toekomstige betrokkenheid bij de ontwikkeling van het plangebied, inclusief de verdeling van toekomstige verliezen en winsten.

De 'boxen' 1 en 2 betreffen specifiek de financiële afwikkeling van het project Noordoevers.

Bij het overleg ter verdeling van de kosten van € 10,4 miljoen en de risico's van € 850.000,- heeft de Stuurgroep uiteindelijk de volgende punten in overweging genomen:

- de besluitvorming van maart 2012 en de daarin gewenste uitgangspunten voor de verdeling van de kosten en risico's,
 - de door gemeenten maximaal acceptabel geachte bijdrage,
 - de reeds in de risicoparagrafen van de gemeentelijke begrotingen verantwoorde voorzieningen en opgenomen bedragen,
 - de inzet van de vrijvallende voorziening Landsbanki bij de GR Drechtsteden voor een deel van de financiële problematiek rondom Noordoevers, conform het besluit van de Drechttraad in 2012 bij vaststelling van de jaarrekening 2011,
 - verdeling en reservering van de kortetermijnrisico's (geschat op € 850.000,-) op basis van inwoneraantal; verrekening voor de werkelijke bedragen zal pas plaatsvinden wanneer de risico's zich daadwerkelijk voordoen,
 - er mag een administratieve boekwaarde resteren voor de gronden van € 1,5 miljoen.
- NB: dit is een wijziging van de uitgangspunten, zoals waren benoemd voor de uitwerking van de financiële consequenties van het niet actief ontwikkelen van het project. De belangrijke onderliggende

reden voor deze wijziging is dat gronden, ook in de huidige marktomstandigheden, nooit zonder enige waarde zijn en dat het bedrag, op basis van de huidige inzichten, een administratieve boekwaarde voor de gronden in het gebied mag worden geacht. Uitgaande van de totale oppervlakte aan publieke gronden in het gebied is dit een administratieve boekwaarde van circa € 18,50 per m². In geval van een toekomstige ontwikkeling zal, zoals gebruikelijk, een realistische marktconforme waarde worden gehanteerd.

Voorstel voor de financiële afwikkeling

Hieronder is het overzicht opgenomen met het, op basis van het overleg in de Stuurgroep Noordoevers voor alle partijen aanvaardbaar en verdedigbaar voorstel, met de bijdragen aan de kosten per gemeente, en het aandeel in de risico's per gemeente. Ten behoeve van het inzicht in de bedragen zijn in dit overzicht ook de reeds in de risicoparagrafen van de gemeentelijke begrotingen verantwoorde voorzieningen en opgenomen bedragen vermeld.

Gemeente	Bijdrage € 10,4 miljoen	Aandeel in risico van € 850.000 + P.M.	Totaal + P.M.	Aanwezige Voorziening	Bestemmings- reserve Noordoevers	Risico- paragraaf
Alblasserdam	€ 263.000	€ 61.000	€ 324.000	€ 71.000	-	€ 324.000
Dordrecht	€ 3.294.000	€ 380.000	€ 3.674.000	€ 2.800.000	-	€ 2.011.000
H-I-Ambacht	€ 974.000	€ 86.000	€ 1.061.000	€ 1.000.000	-	€ 460.000
Papendrecht	€ 442.000	€ 103.000	€ 545.000	€ 121.000	€ 1.122.000	€ 0
Sliedrecht	€ 332.000	€ 77.000	€ 409.000	€ 332.000 wordt gevormd tlv res. 2012	-	€ 409.000
Zwijndrecht	€ 1.595.000	€ 142.000	€ 1.737.000	€ 1.796.000	-	€ 750.000
Drechtsteden	€ 2.000.000	€ 0	€ 2.000.000	€ 1.271.000	-	€ 0
Activeren	€ 1.500.000	€ 0	€ 1.500.000	€ 0	-	€ 0
Totaal	€10.400.000	€ 850.000 + P.M.	€ 11.250.000 + P.M.	€ 7.391.000	€ 1.122.000	€ 3.955.000

Ten slotte: eventuele afwijkingen bij de eindafrekening (positief of negatief) zullen naar rato van de bijdrage worden verrekend. Het betreft hier uitsluitend de al bekend zijnde risico's en niet de risico's die voort kunnen vloeien uit toekomstige ontwikkelingen.

De toekomst van het plangebied

Het voorstel over de financiële afwikkeling van het project Noordoevers is een totaal en op zichzelf staand voorstel, maar de invulling daarvan kan tegelijkertijd niet volledig los worden gezien van hoe zou kunnen worden omgegaan met een toekomstige ontwikkeling van het gebied en de betrokkenheid daarbij van de Drechtstedengemeenten. Op voorhand hebben twee gemeenten, Alblasserdam en Sliedrecht, aangegeven niet meer te willen participeren in een toekomstige ontwikkeling van het plangebied, en dus ook af te zien van financiële betrokkenheid daarbij.

Zoals hiervoor al is aangegeven heeft de Stuurgroep in zijn overleggen om te komen tot een voorstel, het vraagstuk uiteengezet in drie zogenoemde 'boxen'. 'Box' 3 betreft specifiek de toekomst van het plangebied.

De Stuurgroep heeft in zijn eerste verkenning al een aantal uitgangspunten benoemd. Op hoofdlijnen betreft deze eerste verkenning de volgende punten. Het plangebied zal, conform de eerdere besluitvorming over en opzet van het plangebied, in eerste instantie behouden blijven voor kwalitatief hoogwaardige woningbouw. In lijn met de eerdere besluitvorming zal voor de precieze invulling van het toekomstige programma ingespeeld worden op de ontwikkelingen van de markt. Participatie in toekomstige ontwikkelingen in het plangebied Noordoevers betekent deelnemen in toekomstige winsten en verliezen. Naar het oordeel van de Stuurgroep zijn het alleen de participerende gemeenten die afspraken maken over de onderdelen die betrekking hebben op een toekomstige ontwikkeling. Wel is het

volgens de Stuurgroep voorstelbaar dat toekomstige resultaten binnen een beperkte periode worden verrekend op basis van inwoneraantal tot het maximum van de bij de financiële afwikkeling gedragen risico's.

De Stuurgroep Noordoevers stelt voor dat over de toekomstige ontwikkelingen van het plangebied met de betrokken gemeenten een samenwerkingsovereenkomst zal worden voorbereid. Daarin zullen ook afspraken moeten worden gemaakt over de verdeling van toekomstige winsten en verliezen, alsook over de bestuurlijke organisatie voor het project. De samenwerkingsovereenkomst zal vanzelfsprekend met inachtneming van de bevoegdheid en positie van de deelnemende gemeenten en hun gemeenteraden, ter besluitvorming aan de betreffende gemeenten worden voorgelegd.

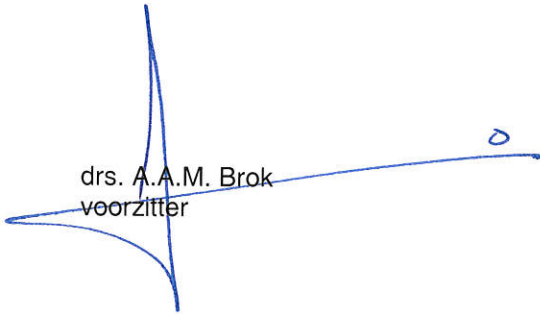
Ten slotte

Met deze raadsinformatiebrief hopen wij u voldoende duiding te hebben gegeven over de voorgestane financiële afwikkeling van het huidige project, alsook een eerste beeld te hebben gegeven van de wijze waarop met een mogelijke toekomstige ontwikkeling van het plangebied zou kunnen worden omgegaan. Formele besluitvorming over zowel het voorgenomen besluit tot niet actief ontwikkelen van het project en de financiële afwikkeling daarvan, alsook over de wijze van omgaan met en betrokkenheid bij toekomstige planontwikkeling, is voorbehouden aan de lokale gemeenteraden. Een definitief voorstel aan de colleges respectievelijk de gemeenteraden wordt op korte termijn voorbereid onder verantwoordelijkheid van het Drechtstedenbestuur.

Hoogachtend,
het Drechtstedenbestuur



drs. M.J.A. van Bijnen MBA
secretaris



drs. A.A.M. Brok
voorzitter