

## Raadsvoorstel

Onderwerp: uitgifte kadeterrein Grote Hout

<b>Datum raadsvergadering</b>	6 juni 2013	<b>Portefeuillehouder</b>	A. Verkaik
<b>Registratienummer</b>	Rs13.00434	<b>Ambtenaar</b>	GO M. Maartens
<b>Datum carrousel</b>	23 mei 2013	<b>Telefoon</b>	0255 567441
<b>Raadsbesluit nr.</b>	R13.048	<b>E-mailadres</b>	mmaartens@Velsen.nl



### Voorgesteld raadsbesluit

Krediet beschikbaar te stellen voor een investering door het college in het herstellen van de zeekade conform het bedrag in de geheime bijlage *Financiële informatie over het herstellen van de zeekade*, waarvoor dekking gevonden kan worden binnen de lopende grondexploitatie Grote Hout maar die de grens van 3 mio euro zoals vastgesteld in de gemeentelijke kadernota ontwikkeling zal overschrijden.

### Samenvatting

B&W stelt aan de raad voor om als gemeente zelf te investeren in het zo spoedig mogelijk herstellen van de zeekade en hiervoor krediet beschikbaar te stellen. Op deze manier kan de gemeente de risico's voor marktpartijen beperken en daarmee de uitgifte van het kadeterrein bevorderen, de subsidies behouden, en de economie, de bouw en de werkgelegenheid stimuleren.

### Aanleiding

Eind 2011 heeft het college van B&W besloten om te kiezen voor een ontwikkelmodel voor het kadeterrein van Grote Hout waarbij alleen de zeekade wordt vernieuwd en deze kade geëxploiteerd wordt door een havenbedrijf (ontwikkelmodel 2). Hierbij is besloten dat dit besluit heroverwogen kan worden indien de keuze voor dit model niet voor eind 2012 tot een haalbaar resultaat heeft geleid. Het afgelopen jaar heeft de gemeente gewerkt aan de overname van Grote Hout door een havenbedrijf. Havenbedrijf Amsterdam en gemeente Beverwijk hebben om verschillende redenen geen voorstellen gedaan voor de overname van Grote Hout. Met Zeehaven IJmuiden is uitgebreid overlegd en onderhandeld maar in goed overleg is geconstateerd dat Zeehaven onvoldoende financiële mogelijkheden heeft om het kadeterrein van Grote Hout over te nemen tegen een marktconform bedrag. Het bijbehorende risico blijkt voor hen te groot. Hoewel we als gemeente een voorkeur hebben voor een samenwerking met Zeehaven IJmuiden voor het kadeterrein Grote Hout is dit niet haalbaar gebleken.

### Programma

9

### Kader

- Bestemmingsplan Grote Hout, vastgesteld in 2008
- Collegebesluit uit 2007 om het havengebonden terrein van Grote Hout in erfpacht uit te gaan geven
- Economische agenda, meer in het bijzonder deel 1 hiervan, vastgesteld in 2011
- Visie op Velsen 2025, vastgesteld in 2011
- De Nota Grondprijzen, vastgesteld in februari 2012
- De Kadernota Ontwikkeling vastgesteld in september 2012
- Collegebesluit december 2011 om voor de ontwikkeling van het kadeterrein van Grote Hout te kiezen voor het model waarbij alleen de zeekade wordt vernieuwd en deze kade geëxploiteerd wordt door een havenbedrijf (model 2), is als achtergrondinformatie bij dit raadsvoorstel gevoegd.

### Beoogd doel en effect van het besluit

# GEMEENTE VELSEN

Ontwikkelen van Grote Hout als havengebonden bedrijventerrein dat zo intensief mogelijk wordt gebruikt en met een zo hoog mogelijke toegevoegde waarde voor de regionale economie. Het uitgeven van het kadeterrein Grote Hout aan één of meer geschikte eindgebruikers en daarmee de financiële lasten en risico's van Grote Hout voor de gemeente terugbrengen tot een optimaal niveau.

## **Directe maatschappelijke consequenties**

---

Zorg dragen voor een ontwikkeling die de leefbaarheid van de omringende woongebieden niet aantast en waarborgen dat de gemeente voldoende invloed houdt op de toekomstige ontwikkelingen.

## **Argumenten**

---

Uitgifte van het terrein met de kade in de huidige staat betekent dat een geïnteresseerde partij de gronden inclusief kade in erfpacht moet verwerven en financieren en daarna nog een financiering moet treffen voor het herstel van de kade. Particuliere ondernemingen kunnen de voor het herstel van de kade beschikte subsidies niet verkrijgen. Bovendien geldt voor twee subsidies (bij elkaar ± 2 mio euro) de voorwaarde dat het herstel voor het einde van dit jaar moet starten. Het is voor een bedrijf praktisch onmogelijk hieraan te voldoen aangezien de gronduitgifte nu pas start. Alles bij elkaar redenen om als gemeente te overwegen om zelf te investeren in het herstellen van de zeekade.

Er zijn een aantal goede argumenten om als gemeente zelf te investeren in het herstel van de zeekade:

- o Als de gemeente zelf opdracht geeft om de zeekade te herstellen is verwerving in erfpacht van terrein met kade voor bedrijven aantrekkelijker. Hoewel de grondprijs in dat geval hoger is, kan men dan direct starten met de beoogde business en is voorfinanciering voor het herstel van de kade niet noodzakelijk.
- o De gemeente heeft de mogelijkheid de door de provincie beschikte subsidies en ook de door de provincie gereserveerde extra subsidie in te zetten voor het herstel van de kade. De kans bestaat dat een deel van de door het rijk voor Grote Hout beschikte Toppersubsidie ook hiervoor ingezet kan worden. De financiering van het niet gesubsidieerde deel van de investering door de gemeente naar verwachting mogelijk en de kosten hiervan kunnen gedekt worden binnen de grondexploitatie.
- o Voorwaarde voor zowel de WED (= Water als Economische Drager) subsidie als de extra subsidie (samen ± € 2 mio) is dat het herstel van de kade voor 1-1-2014 van start gaat. Benutten van deze subsidies door een andere nog te zoeken partij is daarmee praktisch onmogelijk, alleen als de gemeente zelf het initiatief neemt is het mogelijk snel genoeg te starten met de werkzaamheden en zodoende deze subsidies benutten.
- o Bij het op korte termijn aanbesteden van het herstel van de kade is gezien de huidige markt een prijstechnische gunstig aanbod te verwachten
- o De investering vanuit de gemeente met subsidiebijdragen vanuit de provincie en mogelijk het rijk in het herstel van de kade stimuleert de bouw, de economie en de werkgelegenheid op de korte termijn. Ook zal bij de aanbesteding van dit werk door de gemeente de voorwaarde van social return gesteld worden hetgeen mensen uit de bijstand aan werk helpt en opleidingsplaatsen genereert.
- o Het op korte termijn herstellen van de kade faciliteert een toename van de havengebonden bedrijvigheid in het gebied wat aansluit bij de visie op Velsen 2025 en bij het masterplan Noordzeekanaalgebied

Het voorstel is om als gemeente alleen de zeekade te herstellen. Aan deze kade kunnen vervolgens zowel zee- als binnenvaartschepen aanleggen.

Nadeel van het door de gemeente herstellen van de zeekade is dat de risico's van de grondexploitatie Grote Hout toenemen. De voornaamste risico's zijn dat de investering hoger uitkomt dan begroot en dat de meeropbrengst van het achterliggende terrein niet zeker is. Daar staat tegenover dat de risico's als de gemeente niet zelf de zeekade herstelt ook groot zijn namelijk de kans op het verliezen van een aanzienlijk bedrag aan subsidies en het risico dat uitgifte van het kadeterrein minder vlot verloopt of minder opbrengt doordat bedrijven het herstellen van de kade als een (te grote) belemmering ervaren.



## **Inspraak, participatie etc.**

---

Is niet van toepassing voor dit onderdeel en deze fase van het project Grote Hout.

Bij de bestemmingsplanprocedure in 2008 zijn er verschillende inspraakmogelijkheden geweest, het vastgestelde bestemmingsplan vormt nu het kader.

## **Alternatieven**

---

Een alternatief voor het herstellen van de zeekade door de gemeente is uitgifte van deze kade in de huidige staat aan een marktpartij. Het voordeel daarvan is dat de gebruiker van de kade deze zo kan herstellen dat de kade optimaal geschikt is voor de geplande bedrijfsactiviteiten. Hier staat tegenover dat een groot deel van de marktpartijen niet in aanmerking kan komen voor subsidies omdat dit staatssteun zou betekenen. De grond met een kade in slechte staat zal weliswaar goedkoper zijn, daar staat een noodzakelijke investering in het herstel van de kade tegenover. Voor de grond bestaat de mogelijkheid om een jaarlijkse erfpachtcanon te betalen waardoor geen grote eenmalige investering noodzakelijk is. Wanneer de koper zelf de kade moet herstellen is deze eenmalige investering wel noodzakelijk. In de huidige markt waarin financiering door banken slechts beperkt mogelijk is vormt dit een nadeel. Dit alles zal betekenen dat verwerving van terrein inclusief zeekade in de huidige staat voor marktpartijen minder aantrekkelijk is.



## **Risico's**

---

- Risico dat subsidies niet ingezet kunnen worden doordat de gemeente niet kan voldoen aan de voorwaarden van de subsidies.
- Risico dat de werkelijke kosten van de zeekade hoger zijn dan begroot.
- Risico dat de werkelijke kosten van de zeekade lager zijn dan begroot. (Kans)
- Risico dat rentekosten toenemen door verhoogde boekwaarde (investering kade minus subsidies) en doordat het kadeterrein later wordt uitgegeven.
- Risico dat aangelegde zeekade niet helemaal aansluit op wensen en eisen van toekomstige gebruiker/erfpachtnemer.

## **Financiële consequenties**

---

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie Grote Hout zal naar verwachting positiever worden als de gemeente zelf investeert in het herstellen van de zeekade. Dat komt doordat een deel van de investering in de zeekade gedekt kan worden uit subsidies. Tegenover de investering staat dat de grond met een kade in goede staat meer waard is, namelijk een bedrag ter grootte van de investering in de kade.

Het uiteindelijke resultaat van de gronduitgifte/grondexploitatie is afhankelijk van wat de markt werkelijk biedt en de snelheid dat de grond wordt uitgegeven.

Aangezien de omvang van de voorgestelde investering in het herstel van de zeekade hoger is dan de in de kadernota ontwikkeling genoemde grens van 3 mio euro stellen wij de raad voor om voor deze investering een krediet beschikbaar te stellen conform de in de geheime bijlage genoemde bedragen. De dekking voor dit krediet kan gevonden worden in de lopende grondexploitatie Grote Hout

De investering in de zeekade minus de ontvangen subsidies wordt na uitvoering toegevoegd aan de boekwaarde van de Grote Hout. De boekwaarde zal hierdoor aanzienlijk stijgen. Als gevolg hiervan zullen de rentekosten ook toenemen. Op het moment dat de gronden van het kadeterrein uitgegeven zijn zal de boekwaarde van zowel de grond als de herstellende kade naar verwachting goed gemaakt worden door de grondopbrengsten zodat vanaf dat moment geen sprake meer is van jaarlijkse rentekosten.

De investering in de zeekade, de beschikbare subsidies en de gewijzigde grondwaarde worden bij de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2014 verwerkt, waarbij een nieuw geprognosticeerde resultaat wordt gepresenteerd. Naar verwachting zal de verliesvoorziening van de jaarrekening 2013 hiermee lager worden (door het behouden van de restant subsidies).

## **Uitvoering van besluit**

---

# GEMEENTE VELSEN

De uitgifte van de gronden en de voorbereidingen van het herstel van de zeekade zullen gelijktijdig starten. Het proces van gronduitgifte zal enige tijd in beslag nemen vanwege het complexe proces van het afstemmen van de bedrijfsactiviteiten en de milieuraandvoorwaarden. Het gaat bovendien om grote investeringen van bedrijven waarbij de onderhandeling en besluitvorming de nodige tijd in beslag neemt. Gedurende dit proces van gronduitgifte kan het herstel van de zeekade gestart worden zodat deze kade naar verwachting gereed is op het moment dat nieuwe gebruikers zich vestigen op het terrein.

De kennis op gebied van herstellen van kaden zal op korte termijn door de gemeente ingekocht worden bij ofwel een onafhankelijke deskundige, ofwel bij één van de havenbedrijven in onze regio. Kennis op gebied van aanbestedingsprocedures wordt momenteel aan de gemeente geleverd door de stichting Rijk die ook bij deze aanbesteding betrokken zal worden. We verwachten op deze manier de voorbereiding, aanbesteding en realisatie van het herstel van de kade goed te kunnen uitbesteden.

Bij de aanbesteding kunnen we ervoor kiezen om zowel het ontwerp van de kade als de realisatie hiervan in één keer aan te besteden (design & construct).

De globale planning (uitgaande van een raadsbesluit begin juni) van het herstellen van de kade is:	
mei 2013	inhuren team, voorbereiden aanbesteding
juni - sept 2013	Europese aanbestedingsprocedure
oktober 2013	vergunning werk
Eind december 2013	start werkzaamheden aan kade
Medio 2014	kade gereed

## **Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit**

---

- o Geheime bijlage voor B&W en raad met financiële informatie over het herstellen van de zeekade.(bijlage 1)

## **Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie**

---

- o Collegebesluit over Grote Hout uit 2011
- o Collegebericht

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,                      De burgemeester,

D. Emmer                              F.M. Weerwind

