

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Vervolg liquidatie OMMIJ per 30-6-2016		Agendapunt:
Commissie:		e-mailadres opsteller:
Portefeuillehouder: Marco Goedknecht		Openbaar
BBVKenmerk:	Raadsvoorstelnr.:	Raadsbesluitnr.:

ONDERWERP

Vervolg liquidatie OMMIJ per 30-6-2016

GEADVISEERDE BESLISSING

1. Overnemen van de buitenplanse gronden ad € 2,6 miljoen en op te nemen in de vaste activa.
2. Overnemen van de restpercelen ad € 120.000,- en op te nemen in de vaste activa.
3. Overnemen van de gronden bedrijventerrein Portlandse Hoek ad € 7,25 miljoen en op te nemen in de voorraad gereed product en handels goederen.
4. Een voorziening te vormen van circa € 3,- miljoen voor de nog uit te voeren werkzaamheden.
5. Een voorbereidingskrediet te voteren van 100.000,-, met als dekking de winst van de OMMIJ.
6. In de raad van september de grondexploitatie bedrijventerrein Portlandsehoek voor te leggen.
7. De risico's op te nemen in de begroting 2017.
8. De verwachte winst van de OMMIJ minus € 100.000,- aan plankosten circa € 1,68 miljoen toe te voegen aan de reserve Ontwikkelingsprojecten.
9. Vanuit de Reserve ontwikkelingsprojecten een afdracht te doen aan de Algemene Reserve van € 1,34 miljoen.
10. De verwachte kapitaallasten van circa € 100.000,- tot 31-12-2016 te dekken uit de algemene reserve.
11. De geheimhouding op de financiële bijlage, zoals door het college opgelegd, conform artikel 25 gemeentewet, te bekrachtigen.

INLEIDING

Op 16 november jl. heeft u besloten tot de liquidatie van de Ontwikkelmaatschappij Midde-IJsselmonde per 30-6-2016. In het toen voorliggend raadsvoorstel is inzicht gegeven in de te verwachten restant werkzaamheden en de gemeentelijke financiële verplichtingen per 30-6-2016. Dit raadsvoorstel geeft inzicht in de huidige stand van zaken om tijdig budgetten te creëren en tijdig aan de financiële verplichting te kunnen voldoen. Een inhoudelijke toelichting op de stand van zaken wordt gedaan bij de behandeling van de jaarrekening van de OMMIJ.

BEOOGD EFFECT

De restant werkzaamheden van de OMMIJ voortzetten en een juiste financiële verwerking in de begroting.

ARGUMENTEN

1.1 Er is afgesproken dat de gronden voor een vast bedrag worden overgenomen.

Voor de overname van de Buitenplanse gronden is afgesproken dat de gemeente € 2,6 miljoen betaald. De gronden worden toegevoegd aan de vaste activa.

2.1 De aankoopwaarde van de restpercelen komt overeen met de taxatiewaarde

De OMMIJ heeft deze percelen recent getaxeerd en geeft een aankoopbedrag van afgerond € 120.000,-. De gronden worden toegevoegd aan de vaste activa.

3.1 De aankoopwaarde van de gronden voor het bedrijventerrein komt overeen met de taxatiewaarde.

De gronden van het bedrijventerrein Portlandse Hoek zijn getaxeerd en worden overgenomen voor afgerond € 7,25 miljoen. Er wordt voorgesteld om deze gronden toe te voegen aan de voorraad gereed product en handels goederen. Volgens de concept jaarrekening van de OMMIJ is er al een kavel in optie gegeven en is de verwachting dat andere kavels snel volgen.

Doordat voor dit project de openbare ruimte nog moet worden aangelegd, kan het een overweging zijn om dit later om te zetten naar een grondexploitatie. Na de liquidatie wordt aan de hand van de stand van zaken op dat moment een keuze gemaakt.

4.1 Om zorg te dragen dat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd

Er dienen nog de volgende werkzaamheden/uitgaven verricht te worden:

- Inrichting Portlandse Hoek
- Inrichting bedrijventerrein Portlandse Hoek
- Inrichting Bakkersdijk
- Bijdrage Verlengde Zuiderparkweg

Om deze werkzaamheden/betalingen te verrichten wordt voorgesteld om een voorziening te creëren voor een bedrag van circa € 3 miljoen.

5.1 Om te zorgen dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden

Voor een goede verkoop van de gronden en de uitvoering van de projecten is een inschatting gemaakt voor € 100.000,-. Een verdere analyse van de werkzaamheden moet een betere inschatting geven van de werkzaamheden en de benodigde kosten.

6.1 Voor een juiste financiële beheersing

Voor het project bedrijventerrein Portlandsehoek moet de grond nog verkocht worden en moeten er nog investeringen gedaan worden in de openbare ruimte. Deze werkzaamheden worden normaal gesproken ondergebracht in een grondexploitatie. Doordat de stand van zaken en werkzaamheden pas duidelijk zijn per 30-6 wordt voorgesteld om aan de hand van deze gegevens een grondexploitatie op te stellen en aan de raad in september voor te leggen.

7.1 Zodat de risico's geborgd zijn.

De verkoop van de gronden en de uitvoering van de projecten brengt risico's met zich mee. Daarnaast is in het MPO 2016 als risico aangegeven dat de buitenplanse gronden een lagere waarde kunnen hebben. Na de liquidatie en overdracht kan er een goede risico inschatting gemaakt en worden deze risico's in de begroting 2017 opgenomen.

8.1 Dit bedrag valt vrij.

Doordat de OMMIJ een gebiedsontwikkeling is, valt de winst ten gunste aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten.

9.1 De Reserve Ontwikkelingsprojecten is te hoog

Conform de spelregels van de Reserve Ontwikkelingsprojecten doet de Reserve Ontwikkelingsprojecten een afdracht aan de Algemene reserve zodra de vrije reserve boven de 15% komt. Door de toevoeging van de winst van de OMMIJ komt de Vrije Reserve op 54%, hierdoor kan een afdracht plaatsvinden van circa 1,34 miljoen.

10.1 De projecten binnen de begroting worden geactiveerd.

Doordat de projecten niet als grondexploitaties worden opgenomen mag er geen kapitaallasten aan de boekwaarde worden toegevoegd en dienen de kapitaallasten gedekt te worden uit de begroting. Het te betalen bedrag is 5,4 miljoen en geeft een kapitaallast van 100.000,- van 1-7-2016 tot 31-12-2016.

11.1 De financiële bijlage bevat informatie die bij openbaarheid de gemeente kan schaden

De financiële bijlage is niet openbaar. De gemeente schaadt haar onderhandelingspositie in ernstige mate wanneer zij deze gegevens openbaar maakt. Denkt u aan onderhandelingsposities en aanbestedingstrajecten. Om deze reden is geheimhouding op grond van artikel 10, tweede lid, Wet openbaarheid van bestuur dan ook gerechtvaardigd. Daarom leggen wij u geheimhouding op ten aanzien van de financiële bijlage en adviseren wij u deze geheimhouding te bekrachtigen.

KANTTEKENINGEN

Het is beter om een grondexploitatie te openen

Een mogelijkheid is om een totale grondexploitatie te openen of voor een aantal deelprojecten een grondexploitatie te openen. Echter doordat het merendeel van de gronden niet ontwikkeld worden, worden de gronden niet zagezegd geëxploiteerd en is het logischer om deze te activeren in de post vaste activa. Alleen voor het bedrijventerrein Portland is dit een overweging en wordt een grondexploitatie in september aan de raad voorgelegd.

OVERLEG GEVOERD MET

De BAR, financieel adviseur Regieteam en de directeur van de OMMIJ.

FINANCIËN

In de raadsbehandeling van 16 november jl. is in het bijbehorende raadsvoorstel inzicht gegeven in het te verwachten betalen bedrag. Er is toen een bandbreedte aangegeven van 4,5 miljoen en 7,5

miljoen. Op basis van de stand van zaken van dit moment is het te betalen bedrag circa 5,4 miljoen, zie hiervoor de geheime bijlage.

Het precies te betalen bedrag is bekend op het moment van liquidatie en indien dit afwijkt zal in de tussenrapportage hier verantwoording over afgelegd worden.

De risico's van deze vervolgacties op de liquidatie zijn de waarde van de buitenplanse gronden en de uitvoering door de BAR-organisatie.

Zoals vermeld in het MPO 2016 is de verwachting dat de buitenplanse gronden een lagere waarde heeft dan waarvoor het nu overgenomen wordt. De komende periode wordt gebruikt om na te gaan welke waarde deze gronden heeft en aangezien deze gronden in het project Buitenland ligt wordt nagegaan op welke wijze de provincie deze gronden wilt overnemen.

Elke overdracht geeft een voortgangsrisico. Daarbij zal het voor de BAR-organisatie lastig zijn op dezelfde wijze te werken als de huidige OMMIJ organisatie. Om dit risico te beperken wordt getracht om de mensen werkzaam bij de OMMIJ zoveel mogelijk bij de projecten te houden, na de liquidatie.

COMMUNICATIE

Nvt

UITVOERING

De restant werkzaamheden/betalingen worden bij de BAR-organisatie belegd. Aan de OMMIJ organisatie wordt een overdrachtsdocument en begeleiding gevraagd om een goede overdracht te regelen. Omdat de werkzaamheden nauw met elkaar samenhangen is aan de BAR gevraagd om één coördinator aan te stellen die de werkzaamheden coördineert.

Gezien de grootte van de financiële verplichtingen wordt getracht om de gronden zo snel mogelijk te verkopen. Via de tussenrapportages wordt u op de hoogte gehouden.

BIJLAGEN

In de bijlage treft u een overzicht van de financiële onderbouwing per 9 mei 2016.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de loco - secretaris, de burgemeester,



Dick Mol



drs. Jan Pieter J. Lokker (wnd)