



Aan
de Gemeenteraad

| | | |
|------------------------------|--|-------------------|
| Nr. | SO/2008/3600 | Datum 2 juni 2008 |
| Onderwerp | project revitalisering zeehavengebied, business case Prins Willem Alexander kade, verharding achterliggend terrein Sarens Nederland B.V. | |
| Begrotingsprogramma en thema | Ondernemerschap en Bereikbaarheid Ontwikkelen, beheer en herstructurering bedrijventerreinen | |

Inleiding

In het door u op 22 mei 2007 vastgestelde Masterplan zijn een 5-tal business cases opgenomen. Deze business cases zijn de "concrete" projecten die het hart vormen van de revitalisering van de zeehaven.

Eén van deze business cases is de Prins Willem Alexander kade (PWA-kade). Actuele ontwikkelingen nopen tot eerdere besluitvorming, waardoor in dit voorstel specifiek op deze business case wordt ingegaan. In een separaat raadsvoorstel zal voor de overige business cases apart krediet worden aangevraagd.

Actuele stand van zaken verharding Prins Willem Alexanderkade

Tijdens de openbare selectieprocedure ten behoeve van de tijdelijke ingebruikname van de PWA-kade zijn private partij(en) benaderd en geselecteerd. Uiteindelijk zijn 2 private partijen overgebleven uit deze selectieprocedure. De overeenstemming met deze partijen wordt in een huurcontract vastgelegd, welke gesloten voor het gebruik van een gedeelte van de kade en het achterliggende terrein voor een periode van minimaal 2 jaar, tot het het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt.

De inkomsten voor het gebruik van de kade en achterland zijn marktconform. Immers, deze zijn gerealiseerd door het volgen van een openbare procedure. In deze tijdelijke situatie is bij het selecteren van een partij en het in gebruik geven van het terrein zoveel als mogelijk rekening gehouden met de doelstellingen van het Masterplan.

Na vaststelling van het paraplu- en bestemmingsplan en daarmee de toekenning van de definitieve geluidsruimte kan worden uitgegaan van een volledige benutting van de mogelijkheden van de kade. Het gebruik van de kade en het achterland zal dan wederom op de markt worden gezet. In deze situatie kunnen we op basis van de kandidaten een definitieve afweging maken welke partij wij het meest geschikt achten gebruik te laten maken van de PWA-kade, rekening houdend met de doelstellingen van het Masterplan.

Tijdens de onderhandelingen over het huurcontract is onder andere het aspect verharding van het te verhuren terrein aan de orde gekomen. Hieruit blijkt dat beide partijen hun activiteiten niet kunnen uitvoeren zonder verhardingen bovenop de momenteel braakliggende grond. De private partijen zullen niet investeren in een verharding gezien de zeer korte looptijd van het contract.

De gemeente is uitgegaan van zeer beperkte aanleg van verharding voor de tijdelijke huurperiode ter voorbereiding op de definitieve in gebruikname van de kade na 2 jaar. De gedachte was dat de partijen daarnaast zelf de voor hen noodzakelijke geachte verharding aan zou brengen. Dit blijkt dus niet het geval. De beperkte aanleg van de gemeente bestaat uit het aanbrengen van de

(puin)fundering (repac) van de kadestroom: 50 m over de gehele lengte van de kade a 430 m. Daarnaast zal de toegangsweg tussen de openbare Pieter Hoebeéweg en de semi- openbare kade in rijplaten worden uitgevoerd. Het overige terrein wordt in het uitgangspunt van tijdelijke verhuur niet verhard of bouwrijp gemaakt. Voor deze verharding van de kadestroom en de toegangsweg is het bestek reeds gereed. De gemeenteraad heeft voor de verharding van de kadestroom en toegangsweg op 26 juni 2007 reeds krediet van € 328.000,- verstrekt. Dit krediet valt ten laste van de bijdrage Drechtsteden (Investeringsfond Mande Maken I).

Zoals gezegd blijken de overgebleven partijen uit de selectieprocedure andere eisen te hebben met betrekking tot de verharding in tijdelijke situatie dan hiervoor is beschreven. Momenteel zijn we hierover in onderhandeling met één van de 2 overgebleven private partijen, Zeehavenbedrijf Dordrecht (ZHD). ZHD heeft een verharding van asfalt of klinkers op de kadestroom en het achter de kadestroom gelegen terrein benodigd ten behoeve van hun op- en overslag van bulkgoederen. Momenteel wordt bezien welke verharding er met het oog op de permanente uitgifte van de kade en het terrein voor de gemeente de beste investeringskeuze zal zijn. Wanneer de huurovereenkomst met ZHD getekend is, zal er een separaat raadsvoorstel worden ingediend voor de door de gemeente aan te leggen verharding van ZHD en de permanente verharding van de kadestroom.

De andere overgebleven private partij is Sarens Nederland B.V. Hiermee zijn onlangs de onderhandelingen over het huurcontract afgerond en is een huurovereenkomst getekend. Sarens huurt in de tijdelijke periode een gedeelte van de kadestroom van 38 meter breed en 50 meter lang. Daarnaast huurt Sarens in de tijdelijke periode een oppervlakte van 7.500 m² (100 m x 75 m), gelegen achter de kadestroom.

Sarens heeft, anders dan ZHD, voor de projectladingen een terrein met breekpuin repac verharding nodig. Voor de tijdelijke verharding van de gehele kadestroom (50 meter lang en 430 meter breed) en de toegangsweg naar de kade toe is, zoals hiervoor genoemd, reeds een bedrag van € 328.000,- door de raad beschikbaar gesteld ten laste van de subsidie van Drechtsteden (investeringsfonds Manden Maken I). Dit betekent dat de verhardingskosten voor repac van de door Sarens gehuurde kadestroom uit dit budget gedekt wordt. **Voor de kadestroom is derhalve geen extra investeringskrediet benodigd. Het beschikbare krediet voor de kadestroom en de toegangsweg kan echter niet worden aangewend voor de verharding van het achter de kadestroom gehuurde terrein a 7.500 m².**

Naar aanleiding van bovenstaande willen wij voorstellen om tegemoet te komen aan de verhardingseis van Sarens om het achter de kadestroom gehuurde terrein van 7.500m² voor Sarens met repac te verharden. Deze verharding zal na de tijdelijke huurperiode als geschikte bouwrijpe grond op de markt worden aangeboden. Hierbij loopt de gemeente weinig risico, aangezien repac als fundering geschikt is voor elke andere toekomstige verharding.

De extra verhardingskosten zijn deels verdisconteerd in de huurprijs voor de komende minimaal 2 jaar. De door de gemeente aan te brengen repac voor het achter de kadestroom gelegen terrein dat Sarens huurt betekent het volgende:

- kosten terrein a 7.500 m² bouwrijpmaken: € 30.000,-;
- kosten terrein a 7.500 m² verharden met breekpuin repac: € 27.500,-.

De totale investering bedraagt derhalve € 57.500,-. De dekking van deze investering vindt plaats middels huurinkomsten over dit terrein in 2 jaar. De huurinkomst per jaar bedraagt € 39.375,- over de 7.500 m². Het terrein wordt voor 2 jaar verhuurd, derhalve bedragen de totale huurinkomsten voor het achterliggende terrein € 78.750,-.

De gehele investering a € 57.500,- zal plaatsvinden in 2008. De huurinkomsten over deze 7.500 m² verharding zullen over 2 jaren geïnd worden. Dit betekent dat 2008 over deze verharding met een negatief saldo wordt afgesloten. Dit negatieve saldo wordt met de huurinkomsten over 2009 gecompenseerd met het positieve saldo in dat jaar (alleen huurinkomsten, geen uitgaven) waardoor de investeringen die in 2008 zullen plaatsvinden volledig zijn gedekt na 2 jaar.

Binnen de reserve van de Strategische Investeringen (SI) is een post opgenomen waaruit het risico van inkomsten uit havengelden voor de PWA-kade kan worden afgedekt. Sarens heeft voor de tijdelijke verhuur geen overslaggarantie afgegeven, waardoor dit risico blijft bestaan. Door de ingebruikname van het achterliggende terrein kan en zal er echter meer overslag over de gehuurde kadedeel plaats gaan vinden. Het havenbedrijf zal in de jaarrekening van 2008 nader ingaan op de overslag van Sarens en in welke mate de risicoreservering hierin is verlaagd.

De andere partij, ZHD, heeft wel een overslaggarantie opgegeven. In het raadsvoorstel van de extra investering ten behoeve van de verharding van de kadestrook en het achter de kadestrook gelegen terrein dat ZHD voornemens is te huren, zal nader worden ingegaan op de consequenties van de risicoreservering van de SI-gelden van de PWA-kade. Het streven is om dit voorstel voor het zomerreces van 2008 aan te bieden.

Wij stellen u voor ten behoeve van de verharding van het achterliggende terrein van de PWA-kade van 7.500 m² krediet te voteren ten bedrage van € 57.500,-, welke gedekt wordt door € 78.750,- huurinkomsten over 2 jaar.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de secretaris

de burgemeester


M.R. Schürink i.s.


R.J.G. Bandell