



**Buck  
Consultants  
International**

# Case gemeentehaven Boven-Hardinxveld

**Irene van Dongen**

**Senior adviseur**

Den Haag, 10 november 2011  
Masterclass IV Provincie Zuid-Holland  
Natte bedrijventerreinen en binnenhavens

Buck Consultants International  
Postbus 1456  
6501 BL Nijmegen  
Telnr : 024 379 02 22  
Mobiel : 06 30 03 03 77  
E-mail : [irene.dongen@bciglobal.com](mailto:irene.dongen@bciglobal.com)



## **Buck Consultants International**

- Private opdrachtgevers: Strategie-ontwikkeling, Locatiekeuzes, Vastgoed en Supply chain optimalisatie
- Publieke opdrachtgevers: Ontwikkeling van zeehavens, luchthavens, knooppunten (greenports, terminals) en transport en infrastructuur
- Ruim 25 jaar actief in meer dan 50 landen
- 65 full-time professionals

## **Aandachtsgebieden**

- Multimodaal vervoer (weg, spoor en binnenvaart)
- Rail- en binnenvaarterminals
- Ontwikkeling en beheer van binnenhavens

## **Activiteiten in Zuid-Holland**

- Toekomstvisie gemeentehaven Boven-Hardinxveld
- Opzet MPI-programma binnenvaart Zuid-Holland
- Atlas watergebonden bedrijventerreinen Zuid-Holland
- Slimme en schone binnenvaart regio Drechtsteden



- 1 Gemeentehaven Boven-Hardinxveld**
- 2 Business case**
- 3 Maatschappelijke effecten**
- 4 Mogelijke risico's**
- 5 Conclusies en vervolgstappen**

# 1 Gemeentehaven Boven-Hardinxveld



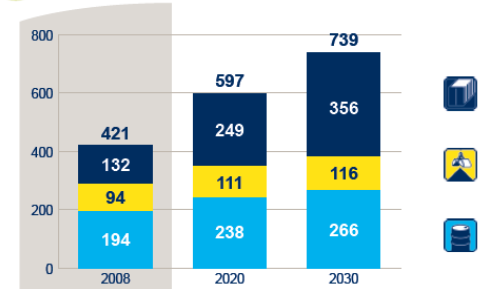
**Buck  
Consultants  
International**



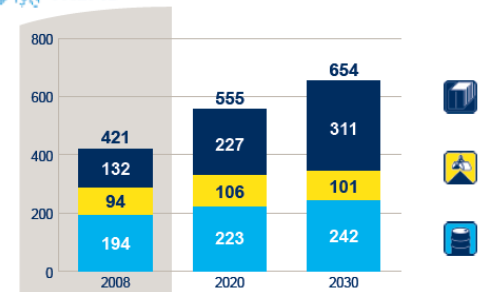
# Actueel beeld

- Goederenvervoer in de havens van Rotterdam en Antwerpen groeit sterk:
  - Minimaal verdubbeling...maximaal verdrievoudiging van containeroverslag in 2030
  - Schaalvergroting in binnenvaartvloot zichtbaar
- Rijkswaterstaat zoekt extra ligplaatsen voor binnenvaart
- Gemeentehaven vervult belangrijke functie:
  - Niet zozeer in goederenoverslag
  - Maar wel in scheepsbouwactiviteiten
  - Mogelijk ook ligplaatsen voor de binnenvaart

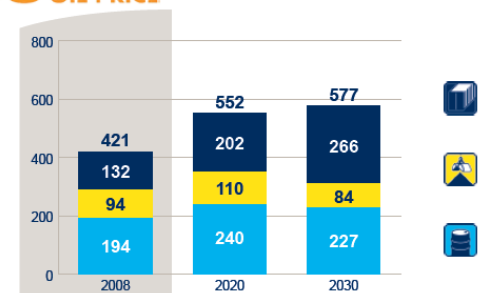
 GLOBAL  
ECONOMY



 EUROPEAN  
TREND



 HIGH  
OIL PRICE





# Achtergrond

- Gemeente Hardinxveld-Giessendam ziet gemeentehaven in 2008 als een belangrijke economische motor, maar potentieel onvoldoende benut
- Gemeente gaat op zoek naar kwaliteitsverbetering en economische impuls gemeentehaven en industrieterrein
- Voornemen om structurele lasten om te buigen naar positief resultaat
- BCI ondersteunt de gemeente bij:
  - Verzamelen van feiten en cijfers (vastgelegd in Atlas gemeentehaven Boven-Hardinxveld)
  - Het opstellen van een Toekomstvisie
- Gemeenteraad stemt in september 2008 in met Toekomstvisie

# Drie ontwikkelingsvarianten in Toekomstvisie (2008)



## 1. *Industriële ontwikkeling*

- Aandacht voor scheepsbouw, betonijzerindustrie, waterbouw en overige watergebonden en –gerelateerde industriële activiteiten
- Herontwikkeling strekdam en parkeerplaats voor industriële bedrijfsactiviteiten

## 2. *Multimodale ontwikkeling*

- Gemeentehaven wordt ingericht voor op- en overslagactiviteiten

## 3. *Recreatie en toerisme ontwikkeling*

- Toeristische activiteiten zijn moeilijk inpasbaar in de haven
- Compensatiemogelijkheden zijn elders onderzocht

Industriële ontwikkeling

Multimodale ontwikkeling

Toerisme & Recreatie



***Voorkeursvariant = combinatie van de ontwikkelingsvarianten***

- Terrein ontwikkelen voor industriële- en multimodale activiteiten
- Compensatie voor recreatie buiten het gebied

## 2 Business case

### Doelstelling

- Ondersteuning bij de besluitvorming over de toekomstige ontwikkelingen van de gemeentehaven Boven-Hardinxveld op basis van financiële kengetallen

### Aanpak

- Financiële doorrekening op basis van scenario's: verkoop, ruil, uitkoop
- Inschatting van de maatschappelijke effecten

### Resultaat

- Kosten en opbrengsten van de ontwikkelingsvarianten



# Zes varianten in business case

- Variant 0: Niets doen (autonome ontwikkeling)
- Variant 1: Volledige verkoop havengebonden gemeentepercelen (uitsluitend de droge percelen, dus excl. water)
- Variant 2: Volledige verkoop havengebonden gemeentepercelen (droge en natte percelen, dus incl. water)
- Variant 3: Ruil bedrijfspercelen en gemeentepercelen
- Variant 4: Verkoop van de gemeentewerkplaats
- Variant 5: Uitkopen van niet-havengebonden percelen



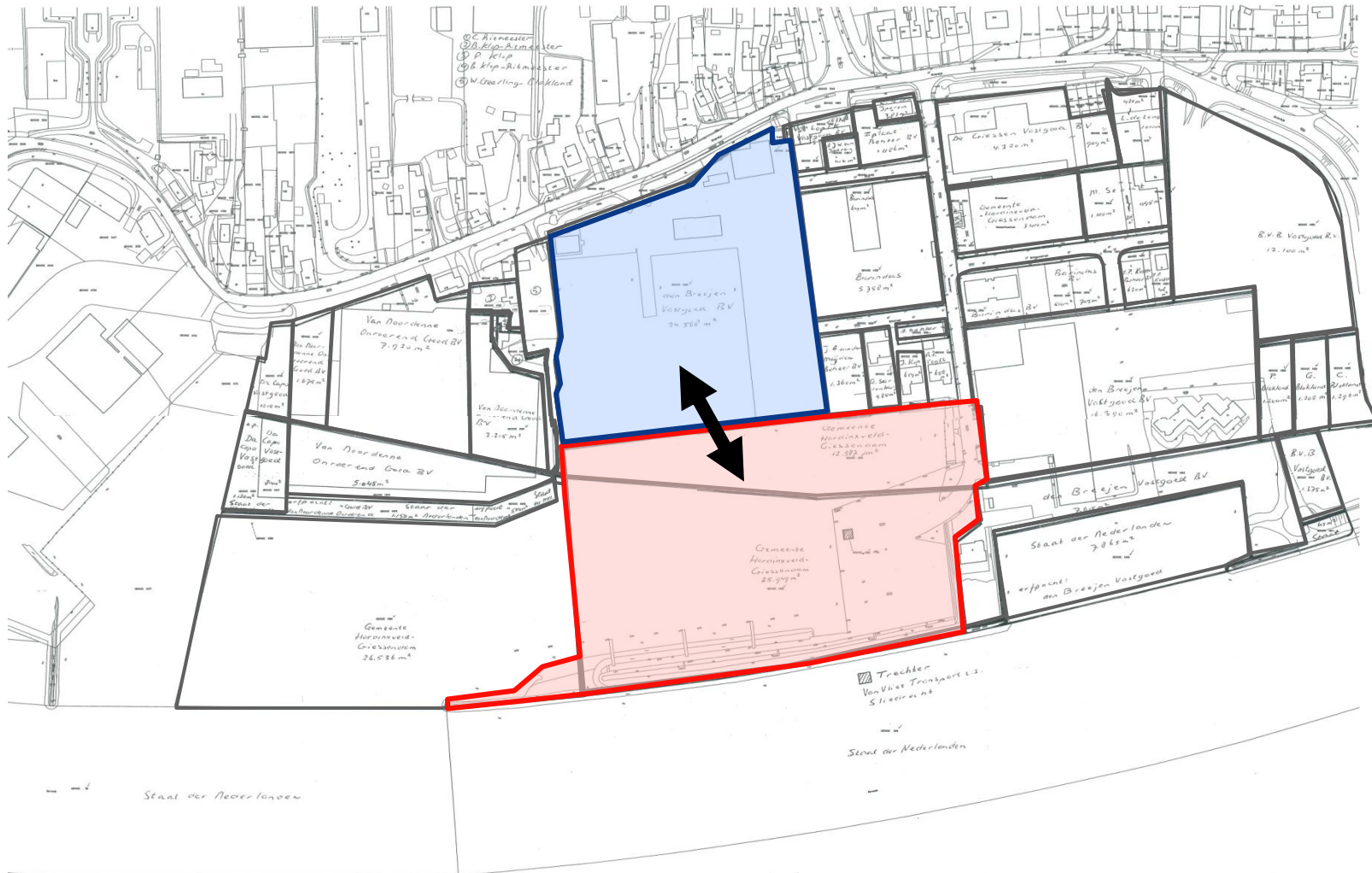






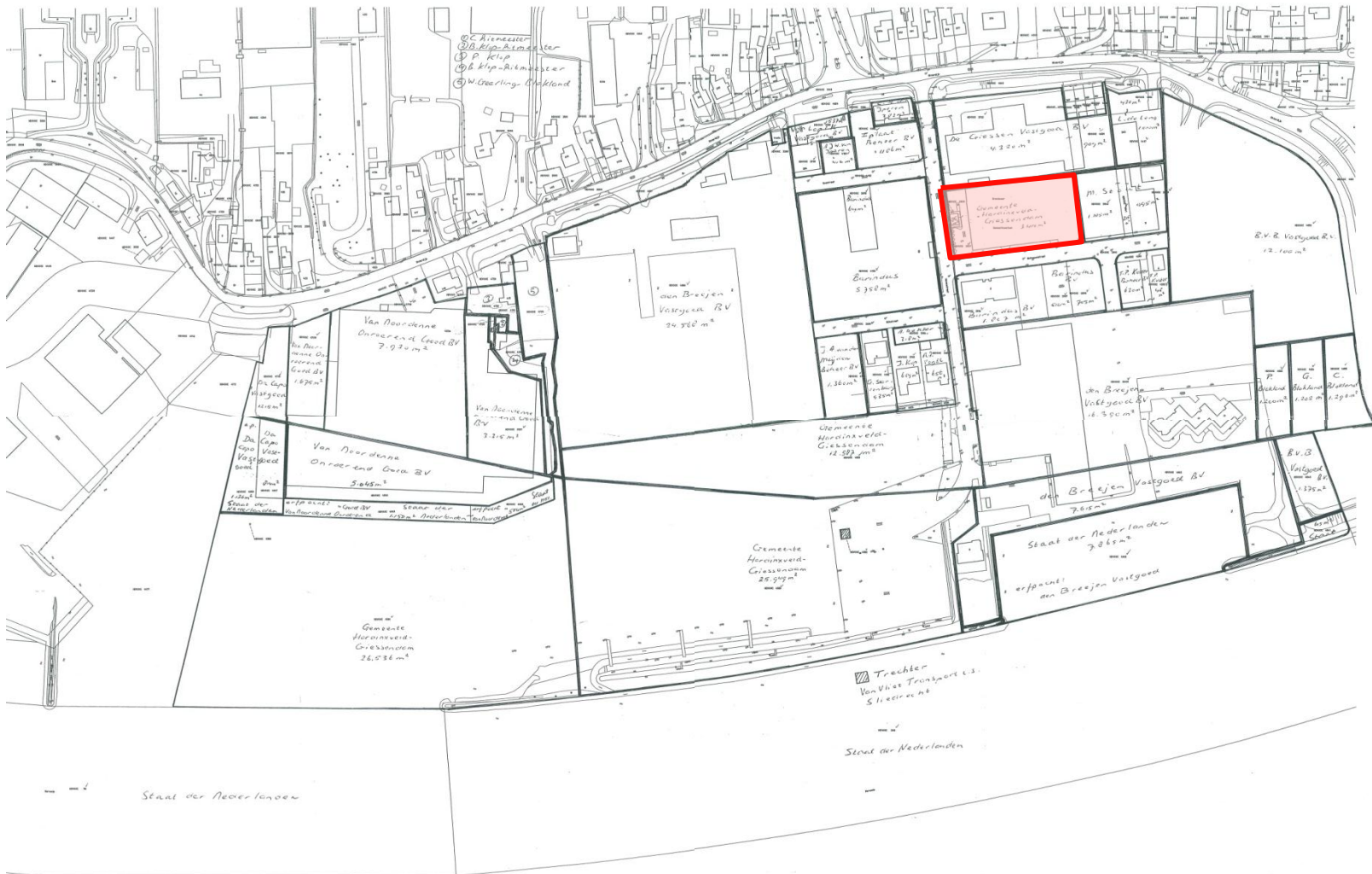
# Variant 3

## ● Ruil bedrijfspercelen en gemeentepercelen



# Variant 4

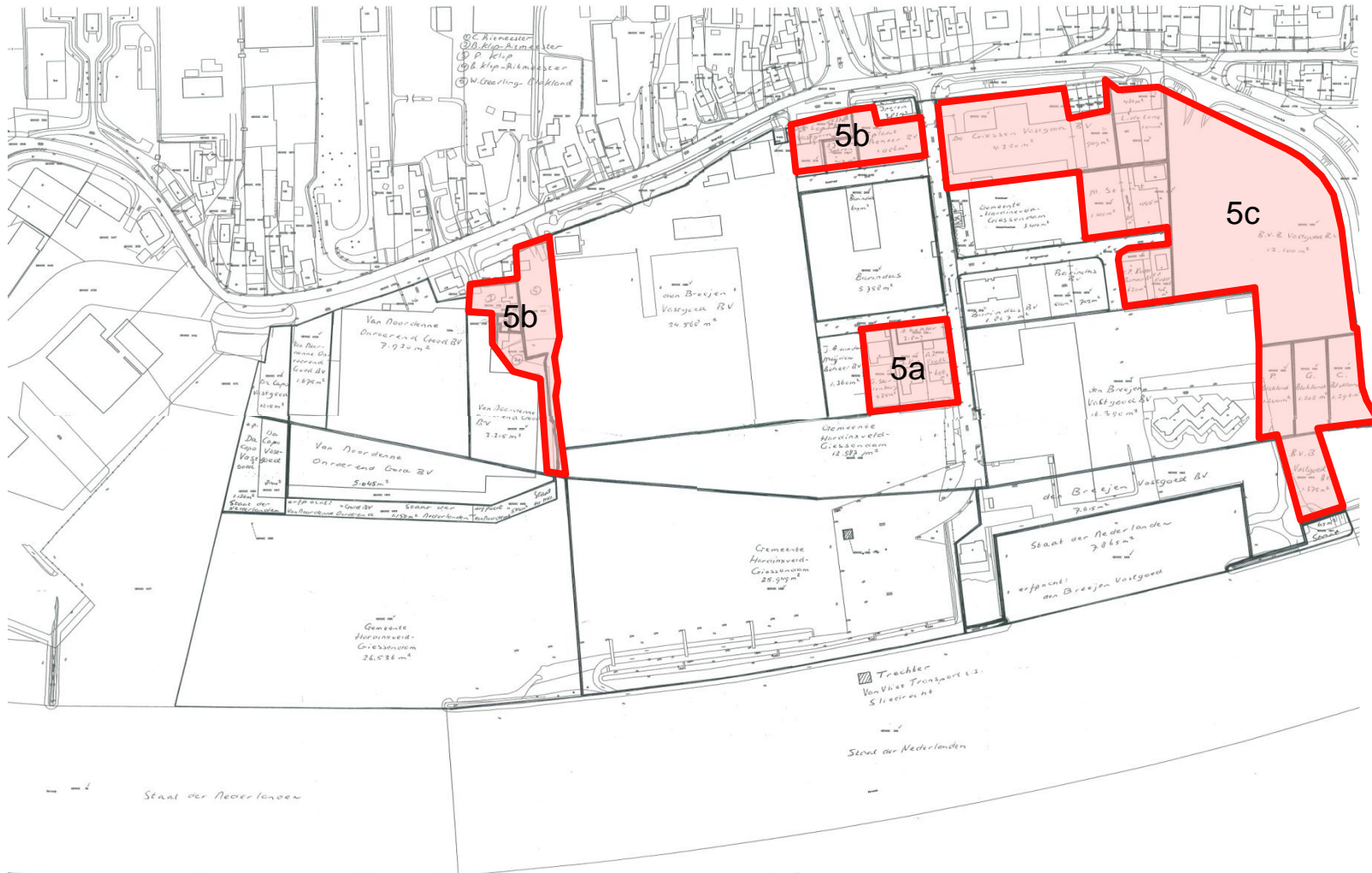
## ● Verkoop van de gemeentewerkplaats





# Variant 5

- Uitkopen van niet-havengebonden (bedrijfs)percelen



# Vergelijking van kosten en baten

## Kosten

- Eenmalige kosten (aankoop, compensatie, sloopkosten)
- Exploitatie kosten (salarissen, energie, onderhoud en beheer, overhead, belastingen, kapitaallasten, doorbelastingen en kostenverdelingen)
- Kostenstijgingen

## Baten

- Eenmalige opbrengsten (verkoop percelen)
- Exploitatie opbrengsten (pacht, havengeld, kadegeld, ligplaatsgeld, trechtergeld)
- Opbrengstenstijgingen

# Uitkomst business case per variant

- **Verkoop** van de havengebonden percelen resulteert in een positief business case saldo
- De **ruilvariant** is ook financieel positief
- De **uitkoopvarianten** kunnen niet gerealiseerd worden zonder extra financiering

# 3 Maatschappelijke effecten



## Maatschappelijke effecten

- Arbeidsplaatsen
  - Bruto arbeidsplaatsen
  - Netto arbeidsplaatsen
  - gemonetariseerde arbeidsplaatsen (mln €)
- Spin-off (agglomeratie-effect)
- Parkeerdruk
- Waardestijging (grond en onroerend goed)
- Welvaartsverlies (mn. omgeving)

# Uitkomst verkenning maatschappelijke effecten

- CE Delft heeft in opdracht van de provincie Zuid-Holland voor de verschillende uitvoeringsvarianten een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) opgesteld
- In alle uitvoeringsvarianten zijn de maatschappelijke baten groter dan de kosten. Alle varianten zijn vanuit maatschappelijk oogpunt dus aantrekkelijk
- Een belangrijke factor voor dit positieve saldo is de extra werkgelegenheid die de transformatie met zich meebrengt
- Positief effect is ook de verbetering van de werk- en leefomgeving

# 4 Mogelijke risico's

## Verkoop gemeentepercelen

### Organisatorisch

- Verkoop van de haven heeft directe organisatorische gevolgen. Onderhoud en beheer geen taak meer van de gemeente

### Planologisch

- Strekdam niet meer openbaar toegankelijk

### Politiek-bestuurlijk

- Verlies zeggenschap in de haven waardoor de gemeente minder handvatten heeft om de ontwikkeling van de haven te waarborgen.
- Ruimtelijke visie en bestemmingsplan blijven sturingsinstrumenten die ontwikkeling kunnen waarborgen.





# Ruil bedrijfs- en gemeentepercelen

## **Financieel-economisch**

- Mogelijke compensatie bedrijfsperceel

## **Planologisch**

- Strekdam niet meer openbaar toegankelijk

## **Politiek-bestuurlijk**

- Verlies zeggenschap in de haven waardoor de gemeente minder handvatten heeft om de ontwikkeling van de haven te waarborgen.
- Ruimtelijke visie en bestemmingsplan blijven sturingsinstrumenten die ontwikkeling kunnen waarborgen.

# Uitkoop niet-havengebonden bedrijven/bewoners

## Financieel-economisch

- Kosten als gevolg van saneren van grond
- Tegenvallende opbrengsten uit heruitgifte van de verworven percelen

## Planologisch

- N.v.t.

## Politiek-bestuurlijk

- Weerstand van de huidige eigenaren
- Negatieve business case

## Juridisch

- Problematische grondtransacties
- Gelimiteerde productie van geluid door beperkte geluidscontour

# 5 Conclusies en vervolgstappen



## Conclusies

- Wanneer er geen ontwikkelingen plaatsvinden blijft de exploitatie onrendabel
- Varianten verkoop en ruil (variant 1, 2, 3 en 4) zijn financieel positief
- Het uitkopen van niet-havengerelateerde activiteiten (variant 5) laat een financieel tekort zien
- Verkoop of ruil betekent minder zeggenschap van de gemeente over de haven, maar ruimtelijke visie en bestemmingsplan blijven sturingsinstrumenten die gewenste ontwikkeling kunnen waarborgen
- Verkoop, ruil en uitkoop leveren maatschappelijke baten op
- Een gefaseerde aanpak om de voorkeursvariant uit toekomstvisie te realiseren lijkt de meest aantrekkelijke mogelijkheid



# Hoe nu verder?

1. Verkoop/ruil gemeentelijke gronden
  - a. Verkoop gemeentewerkplaats afwickelen
  - b. Onderzoek ruil grondposities aan de haven met bedrijfsleven
  - c. Heruitgifte geruimd perceel m.b.v. een ruimtelijke visie
2. Onderzoeken mogelijkheden verwerven woningen
  - a. Verkennen minnelijke verwerving niet-bedrijfsgebonden woningen
  - b. Op termijn uitkoop overige woningen
3. Positie havengerelateerde bedrijvigheid in haven versterken

