

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziening GREX Werklocaties 2018 Westpoort, Zernike, Eemspoort, Roodehaan**

Steller/telnr. Bert Horst, Jeroen Bos/ Bijlagen 4



Classificatie

Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder

Raadscommissie

Ruimte en wonen

Langetermijn agenda
(LTA) Raad

LTA ja: Maand Jaar

LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

- I. De herziene begroting van het project Westpoort vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 85.057.000,-
- II. De kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 9.060.000,-
 - b. opbrengsten grondverkoop € 64.185.000,-
- III. Het tekort van de grondexploitatie Westpoort vast te stellen op € 11.812.000,- (eindwaarde 31-12-2037) en € 8.107.000,- (startwaarde 1-1-2019). Dit tekort op startwaarde te dekken uit de verliesvoorziening grondexploitaties;
- IV. Voor de grondexploitatie Westpoort voor de jaren t/m 2020 het huidige krediet van € 78.202.000,- te verlagen met € 22.459.000,- (door een afname van € 23.000.569,- voor MVA die reeds in 2014 geactiveerd zijn én een toename van € 541.569,- voor nog te maken kosten). Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 55.743.000,-;
- V. Het krediet voor de materiële vaste activa Westpoort te verhogen met € 23.000.569,-;
- VI. De herziene begroting van het project Zernike vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 26.697.000,-
- VII. De kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 2.196.000,-
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 28.554.000,-
 - c. winstneming -/- € 1.686.000,-
- VIII. De winstverwachting van de grondexploitatie Zernike, met in achtneming van eerder gerealiseerde winstneming van € 1.686.000,- vast te stellen op € 2.367.000,- (eindwaarde) en € 1.725.000,- (startwaarde);
- IX. De verliesvoorziening voor de grondexploitatie Zernike ultimo 2018 ad 177.618,- vrij te laten vallen;
- X. Voor de grondexploitatie Zernike voor de jaren t/m 2020 het huidige krediet van € 22.387.000 te verlagen met € 795.000,- (door een afname van € 1.933.694,- voor MVA die reeds in 2014 is geactiveerd én een toename van € 1.138.694,- voor nog te maken kosten). Het totaal beschikbare uitvoeringskrediet komt daarmee op € 21.592.000,-;
- XI. Het krediet voor de materiële vaste activa Zernike (Blauwbörgje) te verhogen met € 1.933.694,-;
- XII. Kennis te nemen van het negatieve exploitatieresultaat dat samenhangt met de verwerking van de activering MVA, namelijk € 70.076,- (1.933.694 (geactiveerd bedrag) – 1.686.000 (winstneming mbt activering) – 177.618 (vrijval vvz) hetgeen bij de jaarrekening 2018 wordt voorgesteld ten laste te brengen van de reserve Grondzaken;
- XIII. De herziene begroting van het project Eemspoort vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 39.719.000,-.
- XIV. De kosten voor het project Eemspoort te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidies: € 2.026.000,-
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 42.649.000,-
 - c. winstneming -/- € 4.955.000,-
- XV. Kennis te nemen van de winst over 2018 van € 1.127.501 (€ 4.955.000,- minus € 3.827.499 winstneming m.b.t. activering) hetgeen bij de jaarrekening 2018 wordt voorgesteld toe te voegen aan de Reserve Grondzaken;
- XVI. Het tekort van de grondexploitatie Eemspoort vast te stellen op € 3.000,- (eindwaarde 31-12-2028) en € 2.000,- (startwaarde 1-1-2019).
- XVII. Voor de grondexploitatie Eemspoort voor de jaren t/m 2020 het huidige krediet van € 42.450.000 te verlagen met € 3.997.000,- (door een afname van € 3.827.499 voor MVA die reeds in 2014 is geactiveerd én een afname van € 169.501,- voor nog te maken kosten). Het totaal beschikbare uitvoeringskrediet komt daarmee op € 38.453.000,-;

Samenvatting

Jaarlijkse herziening grondexploitatie Werklocaties 2018 Westpoort, Zernike, Eemspoort en Roodehaan.

B&W-besluit d.d.: 12-03-2019

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

- XVIII. Het krediet voor de materiële vaste activa Eemspoort te verhogen met € 3.827.499,-;
- XIX. De herziene begroting van het project Roodehaan vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 21.457.000,-.
- XX. De kosten voor het project Roodehaan te dekken uit:
- a. bijdragen en subsidie: € 62.000,-
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 20.375.000,-
- XXI. het te kort van de grondexploitatie Roodehaan vast te stellen op € 1.020.000,- (eindwaarde 31-12-2028) en € 834.000,- (startwaarde 1-1-2019). Dit tekort op startwaarde te dekken uit de verliesvoorziening grondexploitaties;
- XXII. Voor het project Roodehaan voor de jaren t/m 2020 het krediet te verhogen met € 285.000,-. Het totaal beschikbare uitvoeringskrediet komt daarmee op € 19.125.000,-
- XXIII. de gemeentebegroting 2019 na vaststelling door de raad dienovereenkomstig te wijzigen
- XXIV. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlagen 1,2,3 en 4, op grond van artikel 10,lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Aanleiding en doel

Ontwikkeling bedrijventerreinen

Kader

Jaarlijks moeten wij onze gemeentelijke grondexploitaties herzien. Wij proberen dit altijd zo overzichtelijk mogelijk te doen. Ook dit jaar hebben wij ervoor gekozen om niet per afzonderlijke GREX een besluitnota te maken, maar om alles in één document te verantwoorden. Dit hebben wij in 2015 voor het eerst gedaan en werd door u als prettig ervaren. Dit jaar is sprake van een technische herziening.

Argumenten en afwegingen

Marktontwikkeling en verkopen

In een groeiende stad is het vinden van werk van groot belang. Het doel van het programma vestigingsklimaat is om de juiste randvoorwaarden te scheppen voor toekomstige groei van bedrijvigheid. Het realiseren van een goed aanbod aan bedrijventerreinen is de opgave, daarbij flexibel inspeland op de marktvraag. In het afgelopen jaar heeft dat geleid tot een concrete afzet van 3 ha. We constateren dat er voldoende belangstelling is, maar dat het langer duurt om de belangstelling ook daadwerkelijk om te zetten in een concrete afname op de verschillende bedrijventerreinen. Waarschijnlijk is dat te wijten aan de trend die niet volgens het jaargemiddelde verloopt (vorig jaar 22 ha voor de werklocaties). De prognose ligt op jaarlijks 5 ha.

In 2018 bleven de verkopen op Westpoort achter ten opzichte van de prognose en waren de bedrijfsvestigingen op Zernike en Eemspoort en Roodehaan volgens verwachting.

Reserveringen

Er is nog steeds serieuze belangstelling te melden voor Westpoort, Eemspoort, Roodehaan en Zernike. We verwachten dat de belangstelling zich deels zal vertalen in concrete grondtransacties.

Overzicht per werklocatie

1. Westpoort
2. Zernike
3. Eemspoort
4. Roodehaan

Ad. 1 Westpoort

De serieuze belangstelling voor grote datacenters op Westpoort hebben niet geresulteerd in een grondtransactie. Westpoort biedt nog steeds een gunstig vestigingsklimaat voor datacenters vanwege de aanwezigheid van een electriciteitscentrale.

Belangstelling is te melden van bedrijven uit de logistieke sector en aan deze bedrijfstak gerelateerde bedrijven. Na verkoop van ruim 1 ha in 2018 is de omvang van het huidige terrein een kleine 56 ha.

Ad. 2 Zernike

De ruimtelijke strategie en de samenwerking met RUG en HG werpt zijn vruchten af. Met een concrete afzet van 1,3 ha (Hanze Hogeschool) en een optie voor 0,8 ha, is Zernike ruim boven de prognose van 1 ha uitgekomen in 2018.

Ad. 3 Eemspoort

De belangstelling heeft in 2018 geresulteerd in een verkoop van 0,7 ha aan de bedrijven Slofstra en Veenstra & Van Marum.

Ad. 4 Roodehaan

Het verkoopcontract voor uitbreiding van de Stainkoeln is vorig jaar al gemeld. Het bedrijf heeft een omgevingsvergunning aangevraagd die momenteel in procedure is bij de provincie. Ook kunnen we melden dat er belangstelling is van een ander bedrijf uit de milieusector. In 2018 zijn er geen verkopen te melden.

Financiële consequenties

Begrotingswijziging Investerings 2019						
Herziene GREX Werklocaties 2018 Westpoort						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Herziene GREX Werklocaties 2018 Westpoort					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investing					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.3 Ruimte voor bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-22.459		22.459
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-22.459	0	22.459
Begrotingswijziging Investerings 2019						
Materiële vaste activa Westpoort						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Materiële vaste activa Westpoort					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investing					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.3 Ruimte voor bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	23.001		-23.001
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				23.001	0	-23.001

Overige consequenties

Begrotingswijziging Investerings 2019						
Materiële vaste activa Zernike (blauwbörgje)						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Materiële vaste activa Zernike (blauwbörgje)					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.3 Ruimte voor bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	1.934		-1.934
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.934	0	-1.934
Begrotingswijziging Investerings 2019						
Materiële vaste activa Zernike (blauwbörgje)						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Materiële vaste activa Zernike (blauwbörgje)					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.3 Ruimte voor bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	1.934		-1.934
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.934	0	-1.934
Begrotingswijziging Investerings 2019						
Herziene GREX Werklocaties 2018 Zernike						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Herziene GREX Werklocaties 2018 Zernike					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.3 Ruimte voor bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-795		795
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-795	0	795
Begrotingswijziging Investerings 2019						
Herziene GREX Werklocaties 2018 Eemspoort						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Herziene GREX Werklocaties 2018 Eemspoort					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.3 Ruimte voor bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-3.997		3.997
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-3.997	0	3.997

Begrotingswijziging Investerings 2019						
Materiële vaste activa Eemspoort						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Materiële vaste activa Eemspoort					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.3 Ruimte voor bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	3.827		-3.827
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				3.827	0	-3.827
Begrotingswijziging Investerings 2019						
Project Roodehaan						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Project Roodehaan					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.3 Ruimte voor bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	285		-285
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				285	0	-285

Overige consequenties

Zie raadsvoorstel

Ambtelijk advies (weging mogelijkheden, draagvlak en consequenties)

De raad de herziene grondexploitatie 2018 voor te leggen, inclusief de voorgestelde besluiten.

De raad van Groningen wordt gevraagd geheimhouding op te leggen op de bijlagen in verband met nog te realiseren verkopen.

Publiciteit

Geen, want vertrouwelijk

Vervolg

Voor de bedrijventerreinen is momenteel ruime belangstelling. Daarbij is het van belang dat er voldoende oog is voor de kwaliteit.

Lange Termijn Agenda

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Peter den Oudsten

Diana Starmans

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

