

RAADSVoorSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk RO 11 2518416

Registratienummer GR 11

Ingekomen op

Onderwerp herziene exploitatiebegroting Zernike Science Park 2010

Groningen, **31 MRT 2011**

Aan de raad,

Het Zernikegebied bestaat uit het bedrijventerrein Zernike Science Park in het noordelijke deel en de (onderwijs)campus aan de zuidkant. Op de campus zijn grote delen van de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool Groningen gevestigd. Het bedrijventerrein is een gemeentelijke ontwikkeling waarvoor op 14 augustus 2007 de grondexploitatie Zernike Science Park is vastgesteld, tegelijkertijd met het bestemmingsplan voor het totale gebied.

Daar waar de Campus een metamorfose ondergaat, komt de ontwikkeling van het Zernike Science Park vooralsnog onvoldoende van de grond. Binnen het nieuwe Akkoord van Groningen 20, dat eind juni 2009 in Den Haag werd ondertekend, is de ontwikkeling van Zernike dan ook een belangrijke opgave. Zernike is ook een van de ruimtelijk-economische speerpunten van de gemeente, zoals verwoord in het structuurplan (2010). De stuurgroep Akkoord van Groningen heeft in 2009 de stuurgroep Zernike samengesteld waarin alle bestuurders zijn vertegenwoordigd van de samenwerkende partijen (Rijksuniversiteit Groningen (RUG), Hanzehogeschool en de gemeente). De stuurgroep is verantwoordelijk voor het opstellen van de visie en verkent de ontwikkelingsmogelijkheden van Zernike. Dit traject heeft ingrijpende gevolgen voor de grondexploitatie. Daarom is bij de start van de ontwikkeling van het masterplan besloten, het masterplan voor het totale gebied af te wachten voordat een herziene grondexploitatie op wordt gesteld. Het huidige tempo van de ontwikkeling van het masterplan is zodanig dat het masterplan langer op zich laat wachten dan vorig jaar is voorzien. Reden hiervoor is dat de stuurgroep Zernike heeft besloten om eerst de mogelijkheden te onderzoeken voor een meer private ontwikkeling en management van het gebied, naar voorbeeld van andere science parken in Nederland. Diverse richtingen worden onder de loep genomen, waaronder de energiesector, onderzoeksinstituten en bedrijfsverzamelgebouwen.

In afwachting van het masterplan leggen wij u een nieuwe herziene grondexploitatie ter besluitvorming voor, gebaseerd op het huidige bestemmingsplan. Tevens geven we u inzicht in de financiële kansen en risico's. Deze zijn tevens van belang ingeval het nieuwe masterplan leidt tot nieuwe ontwikkelingen. In deze herziening zijn de volgende wijzigingen verwerkt.



2575439

- 1 Stagnerende gronduitgifte
 - 2 Aangepaste grondprijzen
 - 3 Gestegen exploitatielasten
 - 4 Uitstel werkzaamheden bouwrijp en woonrijp maken
- Onderstaand volgt een nadere toelichting op deze vier ontwikkelingen

Stagnerende gronduitgifte

De stagnerende ontwikkeling van het gebied heeft tot gevolg dat er nauwelijks grond wordt uitgegeven. Van de geraamde uitgifte van circa 1 hectare per jaar is ongeveer 10% gerealiseerd in de afgelopen 3 jaar. De huidige economische teruggang biedt bovendien weinig uitzicht op het aantrekken van de investeringen in het gebied op korte termijn. In voorliggende grondexploitatie is de geplande jaarlijkse uitgifte voor de eerstkomende vier jaar ongeveer 2 300 vierkante meter. Deze loopt in drie stappen op tot circa 8 100 vierkante meter aan het eind van de looptijd. In 2013 is los hiervan de gronduitgifte voor de tramremise op Zernike gepland. Bovenstaande uitgangspunten leiden tot een grondverkoop van ongeveer 13 hectare tot het einde van de looptijd. Daarna resteert er nog ongeveer 10 hectare bouwrijpe grond. Voor de resterende gronden is de economische waarde in 2030 geschat op nihil. De verwachting is dat er geen vraag meer is naar gronden voor bedrijfsmatig gebruik.

Aangepaste grondprijzen

In het kader van het samenwerkingsverband Regio Groningen-Assen zijn afspraken gemaakt over onder meer de afstemming van de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de bandbreedtes waarbinnen de grondprijzen zich per locatie bewegen. Voor Zernike houdt dit in dat de grondprijzen zijn verhoogd van € 63-84 per vierkante meter naar € 80-110.

Gestegen exploitatielasten

Een groot gedeelte van de uit te geven gronden zijn sinds enige jaren bouwrijp en liggen klaar voor uitgifte. Dit betekent dat er sprake is van een bouwterrein en dat over de grondwaarden Onroerende Zaak Belasting (OZB) geheven wordt. De boekwaarde is hierdoor sinds de vorige herziening opgelopen met circa € 100 000,--. Voor de rest van de exploitatieperiode is een reservering opgenomen voor OZB ter grootte van € 600 000,--. Omdat de grond als gevolg van de bijgestelde planning van de gronduitgifte langer in ons bezit blijft is daarnaast rekening gehouden met circa € 300 000,-- extra beheerslasten.

Het rentepercentage is in voorliggende grondexploitatie aangepast van 5,5% naar 4,25%, wat het standaard percentage is voor langlopende grondexploitaties.

Uitstel werkzaamheden bouwrijp en woonrijp maken

Het afronden van het bouwrijp maken en het woonrijp maken van het terrein zijn in voorliggende grondexploitatie uitgesteld om het oplopen van de boekwaarde zover als mogelijk in te perken. De looptijd van het project is verlengd met vier jaar tot 2030.

Financiën.

Alle genoemde wijzigingen zijn verwerkt in de voorliggende grondexploitatie. Het geraamde exploitatieresultaat is gedaald van budgettair neutraal naar € 4 500 000,-- (op startwaarde per 1-7-2011) nadelig. Ter dekking van het tekort is een bijdrage uit de reserve grondzaken in 2010 opgenomen ter grootte van dat bedrag waarmee het resultaat weer sluitend is. De bijdrage van € 4,5 miljoen leidt tot een nadeel in de gemeenterekening 2010 op het bijzondere resultaat Grondzaken. De raad wordt voorgesteld dit nadeel te dekken uit de bestemmingsreserve Grondzaken (via voorstel resultaatbestemming).

De totale kosten worden geraamd op € 28 354 000,-- (op eindwaarde), de gemaakte kosten per 31 december 2010 bedragen circa € 16 340 000,--. Het beschikbare krediet bedraagt € 26 997 000,--. Tot en met 2012 is een krediet benodigd van € 18 250.000,--. Derhalve kan het krediet worden verlaagd met € 8 747 000,--.

Op basis van de herziening kan een aantal conclusies worden getrokken en een aantal beslispunten worden geïdentificeerd.

- Binnen deze herziening wordt circa 10 hectare grond afgewaardeerd omdat de verwachting is dat, op basis van het huidige bestemmingsplan, niet alle beschikbare grond binnen de duur van de exploitatieperiode wordt verkocht.
- Het afwaarderen van de grond is rekenkundig verwerkt. Er is geen nieuw ontwerp gemaakt waarin deze consequentie is verwerkt. De grondexploitatie heeft daarom als uitgangspunt dat het hele gebied conform bestemmingsplan bouw- en woonrijp wordt gemaakt.
- De grondprijzen per vierkante meter zijn verhoogd van € 63-84 naar € 80-100 in overeenstemming met het grondprijzenbeleid 2010-2012 (dat ook in regionaal verband is vastgelegd).
- Een groot gedeelte van de uit te geven gronden zijn sinds enige jaren bouwrijp en liggen klaar voor uitgifte. Dit betekent dat er sprake is van een bouwterrein en dat over de grondwaarden Onroerende Zaak Belasting (OZB) geheven wordt. De boekwaarde is hierdoor sinds de vorige herziening opgelopen met circa € 100 000,-- tot circa € 400 000,--. Voor de rest van de exploitatieperiode is een reservering opgenomen voor OZB ter grootte van circa € 600 000,--.
- Omdat de grond als gevolg van de bijgestelde planning van de gronduitgifte langer in ons bezit blijft, is daarnaast rekening gehouden met circa € 300 000,-- extra beheerslasten.
- Zodra de Stuurgroep de Visie op de ontwikkeling, vermarkting en uitgifte van Zernike Science Park oplevert, wordt er een nieuwe herziening van de grondexploitatie opgesteld met een nieuwe kredietaanvraag.

Risico's.

Aan de grondexploitatie zijn risico's verbonden die ertoe kunnen leiden dat de kosten en opbrengsten afwijken van de begrote opbrengsten en kosten. De belangrijkste risico's zijn vertraging van de gronduitgifte (o.a. voor de tramremise), rentestijging, lagere opbrengstenstijging en hogere kostenstijging. Op dit moment zijn de financiële effecten die kunnen voortvloeien uit het masterplan nog niet meegenomen in de grondexploitatie, omdat nog niet bekend is welke effecten dit zijn. Zodra het masterplan gereed is, zullen de financiële effecten hiervan meegenomen worden in een herziening van de grondexploitatie.

Begrotingswijziging 2011							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ						
Raadsvoorstel	herziening grondexploitatie Zernike Science Park						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Investering						
Tijdsplanning krediet	2011 ev						
Financiële begrotingswijziging		Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
21	Ruimte voor bedrijvigheid	-8 747 000	-8 747 000				
Totalen begrotingswijziging		8 747 000	8 747 000	-		-	

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten

- I de herziene exploitatiebegroting van het project Zernike Science Park 2010 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 28 354 000,--,
- II de kosten te dekken uit de bronnen die in de grondexploitatie Zernike Science Park 2010 zijn opgenomen, te weten
 - 1 grondopbrengsten (€ 21 659 000,--),
 - 2 subsidies (€ 1 942 000,--),
 - 3 bijdragen derden (€ 253 000,--),
 - 4 bijdrage uit de reserve grondzaken 2010 van € 4 500 000,--,
- III het beschikbaargestelde krediet van € 26 997 000,-- te verlagen met € 8 747 000,-- naar een opgeknapt uitvoeringskrediet van € 18 250 000,-- voor de periode tot en met 2012,
- IV de gemeentebegroting 2011 te wijzigen,
- V de waarde van 10 hectare grond af te waarderen naar nihil

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

