

**RAADSVOORSTEL:**

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2539806

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene exploitatiebegroting Westpoort - fase 1

Groningen, - 7 OKT 2011

Aan de raad,

Via dit raadsvoorstel wordt u de herziene grondexploitatie *Westpoort (fase 1)* ter vaststelling aangeboden.

Vooraf – stand van zaken uitgifte tempo.

Tot voor kort ging het met het uitgifte tempo niet zo goed op Westpoort. In 2010 is geen kavel verkocht. Echter de interesse trekt weer aan. Momenteel is 1 kavel verkocht (0,2 ha). Daarnaast hebben nog een drietal andere bedrijven een reservering genomen op een kavel. Het gaat om de volgende oppervlaktes 0,8 ha, 2,0 ha en 0,3 ha. In totaal gaat het dus om 3,5 ha. Wanneer ook al deze opties zullen leiden tot verkoop dan is het geprognosticeerde aantal uit te geven ha voor 2011 gehaald. Voor 2011 is deze vastgesteld in de GREX Westpoort op 1 ha om te komen tot een sluitende grondexploitatie Westpoort.

De gronden welke nog niet zijn uitgegeven in fase 1A en B zullen tot op het moment van verkoop een duurzaam(groen) karakter krijgen in de vorm van grasvegetatie en of ecologisch kruidenmengsel, zodat het terrein er verzorgt en netjes uitziet.

Inleiding/geschiedenis.

Westpoort kent drie deelgebieden. Het eerste te ontwikkelen gebied is gelegen tussen de A7 en Hoendiep, het tweede tussen Hoendiep en Aduarderdiep, het derde ligt tussen Vierverlatenweg en het Aduarderdiep. De exploitatiebegroting van Westpoort omvat het eerste in uitvoering te brengen deelgebied, namelijk het gebied A7 en Hoendiep, met een omvang van circa 134 ha bruto. De exploitatieperiode van dit eerste deelplan heeft een resterende looptijd tot en met jaar 2026. Het bouwrijp maken van dit terrein vindt gefaseerd plaats. Fase 1A is sinds 2009 bouwrijp. Binnen fase 1A is circa 28 ha uitgeefbaar terrein. Van deze 28 ha uitgeefbaar terrein is eind 2008 vier ha verkocht aan Logistiek Centrum Westpoort (LCW). In 2009 en 2010 hebben geen verkopen plaatsgevonden. De fases 1B en 1C worden in een latere fase bouwrijp gemaakt. Wel is inmiddels gestart met de grondwerkzaamheden voor fase 1B. Dit heeft enerzijds te maken dat de werkzaamheden nu nog subsidiabel zijn en anderzijds het nodig is voor de verplichte "watercompensatie toets" voor fase 1A.

Op 19 oktober 2005 is door u de oorspronkelijke grondexploitatie van *Westpoort (fase 1)* vastgesteld.

Op 20 februari 2008 heeft u de eerste herziening van deze grondexploitatie vastgesteld, de tweede herziening volgde vorig jaar in de raadsvergadering van 27 januari 2010.

De wijzigingen.

Aan krediet is door u tot op heden een bedrag van € 118.442.000,-- beschikbaar gesteld. Deze herziening laat zien dat het totaal aan investeringen 0,7 miljoen euro hoger uitvalt dan het huidig beschikbaar gestelde krediet.

Echter, het beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet wordt via deze herziening teruggebracht tot een lager opgeknipt uitvoeringskrediet, namelijk: boekwaarde tot en met 2010 (= € 61.830.000,--) plus vervolgekrediet voor de jaren 2011 en 2012 (= € 8.922.000,--). Het totale opgeknipte uitvoeringskrediet is daarmee € 70.752.000,-- ofwel een verlaging van het uitvoeringskrediet met € 47.690.000,--. Dit is overeenkomstig met het raadsvoorstel gemeenteraad aan het stuur.

Kortom: wij stellen u voor de totale kosten van de herziene exploitatiebegroting Westpoort (fase 1) 2011 vast te stellen op € 119.153.000,--, echter wij vragen u een aangepast uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 70.752.000,--, zie tabel voor begrotingwijziging.

Voor de herziene grondexploitatie zelf en de inhoudelijke toelichting hierop verwijzen we kortheidshalve naar de bijlage. Deze ligt als een vertrouwelijk stuk ter inzage in de visietrommel. In dit stuk wordt ook ingegaan op de verschillen ten opzichte van de vorige herziene grondexploitatie.

Binnen deze herziening zijn alleen opbrengstenstijgingen te verwachten uit de te verkopen gronden.

Gezien de hoogte van de grondprijzen en de lange looptijd is binnen de vorige herziening ervoor gekozen de opbrengstenstijging te laten staan op jaarlijks 1,5% in plaats van de veelal gehanteerde 2%. Deze lijn wordt vastgehouden binnen deze herziening. Voor het jaar 2011 wordt nog niet gerekend met een opbrengstenstijging.

Voor deze herziene grondexploitatie is de kansen- en risicoparagraaf geactualiseerd. De risico's kunnen leiden tot een verlies van circa 11,5 miljoen euro. Veel is afhankelijk van het te realiseren uitgiftetempo.

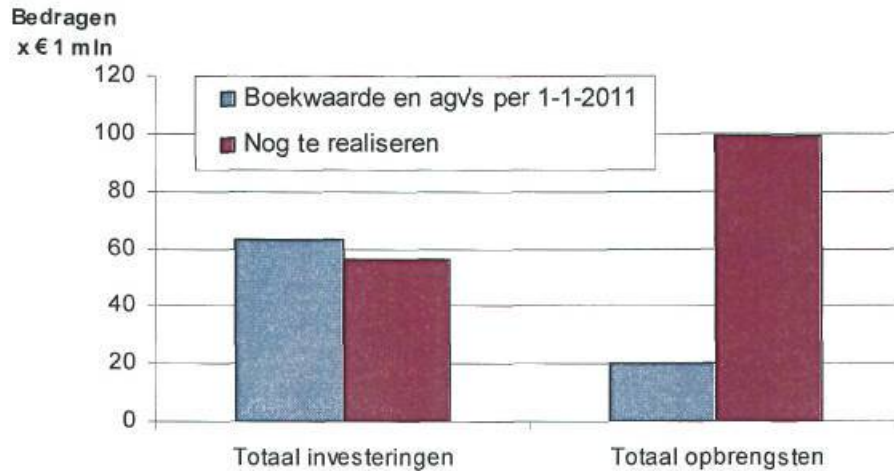
Hieronder volgt een doorkijk op hoofdlijnen puur kijkend naar de financiële strekking van deze herziene grondexploitatie.

*Investerings versus opbrengsten.*

Allereerst laat figuur 1 zien wat er tot en met 2010 is uitgegeven en binnengekomen en wat er vanaf 2011 nog te verwachten is aan te verwachten investeringen en te realiseren opbrengsten.

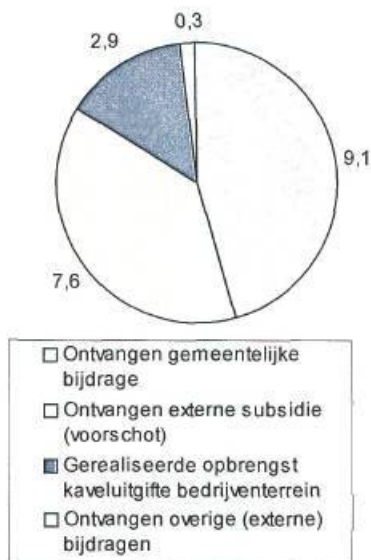
Tot 1 januari 2011 is voor ruim 61,8 miljoen euro aan kosten gemaakt en is voor ruim 1,3 miljoen euro aan verplichtingen weggezet. Daarmee is meer dan de helft van het beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet besteed. Wat resteert, is 56 miljoen euro bij de nog te verwachten investeringen.

*Figuur 1: vergelijking investeringen versus opbrengsten grondexploitatie Westpoort – fase 1*

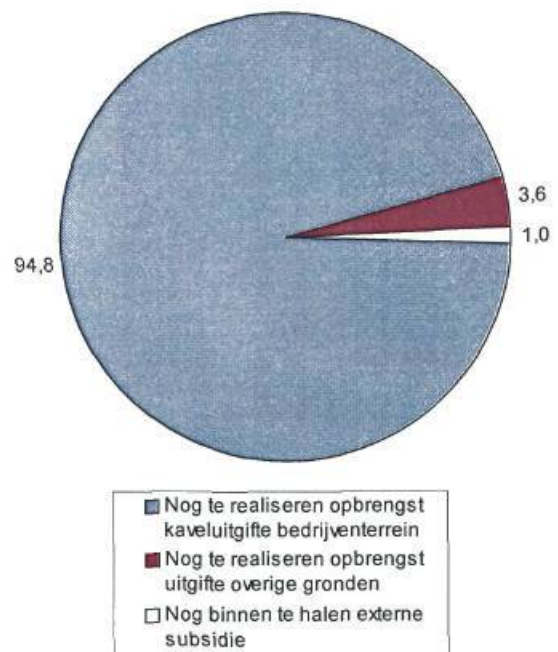


Tegenover deze ruim 63 miljoen euro aan uitgaven en aangepane verplichtingen staat per 1 januari 2011 een bedrag van (afgerond) 20 miljoen euro aan gerealiseerde opbrengsten. Aan opbrengsten moet nog circa 100 miljoen euro aan opbrengsten worden gerealiseerd. Een onderverdeling van zowel de gerealiseerde als van de nog te realiseren opbrengsten ziet er als volgt uit:

*Figuur 2a: onderverdeling van de gerealiseerde opbrengsten per 1 januari 2011, x 1 miljoen euro*



*Figuur 2b: onderverdeling van de nog te realiseren opbrengsten per 1 januari 2011, x 1 miljoen euro*



De onderverdeling in figuur 2b geeft duidelijk weer waar het bij de nog te realiseren opbrengsten hoofdzakelijk om draait: het verkopen van de al uitgeefbare en toekomstig uitgeefbare kavels.

De afwikkeling van inkomsten uit externe subsidies levert naar verwachting voor dit jaar nog zo'n 1,0 miljoen euro op. De verwachte opbrengst van overige gronden (3,6 miljoen euro) staat binnen de grondexploitatie gefaseerd voor de jaren 2014/2015 en is gekoppeld aan de verwerving van de nog aan te kopen gronden in fase 1C.

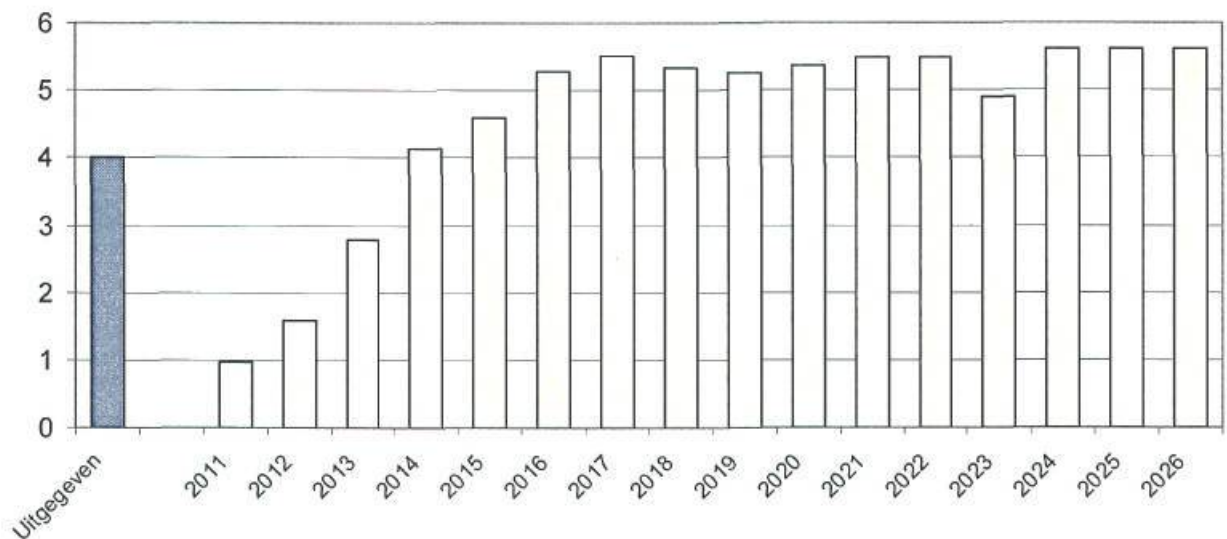
#### *De fasering/uitgifte tempo.*

De fasering voor de opbrengsten uit kaveluitgifte is moeilijker in te schatten. Met 94,8 miljoen euro gaat het echter wel om de grootste opbrengstcategorie binnen de grondexploitatie - zowel relatief als absoluut gezien. De daadwerkelijk gerealiseerde kaveluitgifte per jaar zal daarmee behoorlijk van invloed zijn op het verloop van het nog te verwachten (negatieve) rentesaldo (zie figuur 3).

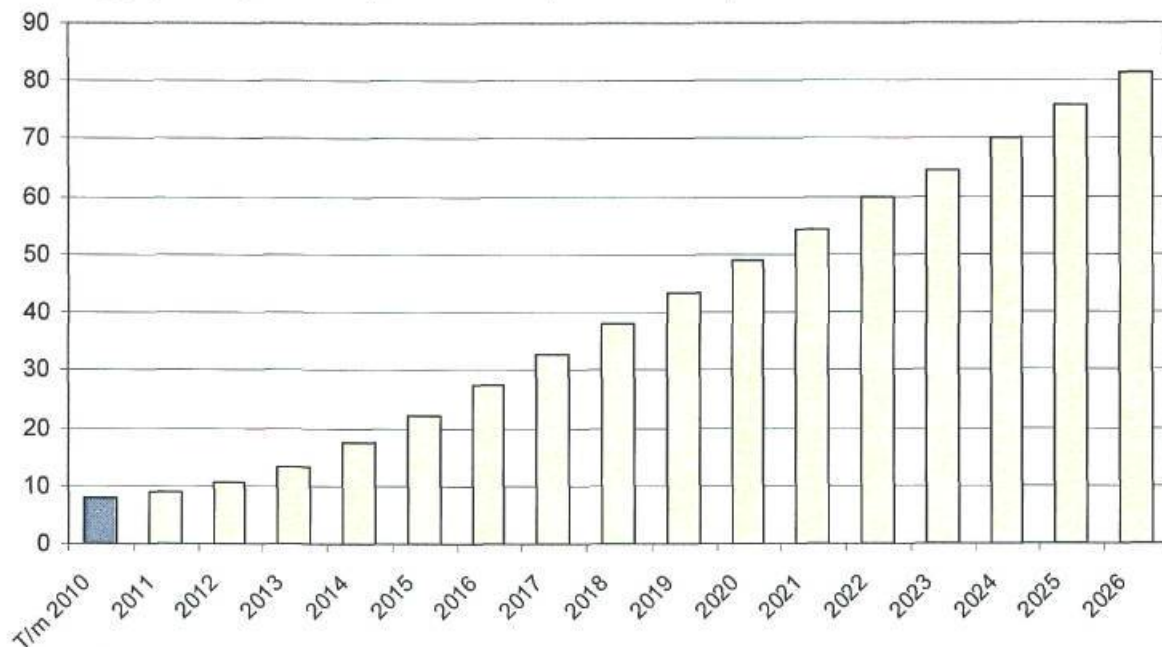
Binnen deze herziene grondexploitatie zijn de volgende aannames gedaan voor de uitgiftefasering (zie ook de figuren 3 en 4):

- voor de periode 2011 - 2015 een zeer gestaag oplopende kavelverkoop van 1 ha richting 5 ha per jaar;
- vanaf 2016 tot en met einde van de looptijd jaarlijks minimaal 5 ha.

*Figuur 3: uitgiftefasering per jaar - in hectares (= x 10.000 m<sup>2</sup>)*



Figuur 4: uitgiftefasering cumulatief - in hectares (= x 10.000 m<sup>2</sup>)



In 2008 heeft één kaververkoop plaatsgevonden. Dit betrof de verkoop aan Logistiek Centrum Westpoort, maar omvatte wel meteen 40.000 m<sup>2</sup>. Over 2009 en 2010 zijn geen kavels verkocht. De oppervlakte van de resterende uitgifbare kavels binnen Westpoort - fase 1 is 73,5 ha.

De oorspronkelijke grondexploitatie uit 2005 ging uit van een jaarlijkse uitgifte van gemiddeld 7,5 ha. De daarop volgende herzieningen, inclusief deze herziening, hebben de uitgiftefasering steeds verder naar beneden bijgesteld. Al deze bijstellingen betekende voor de looptijd van deze grondexploitatie een verlenging van oorspronkelijk eind 2017 naar nu eind 2026.

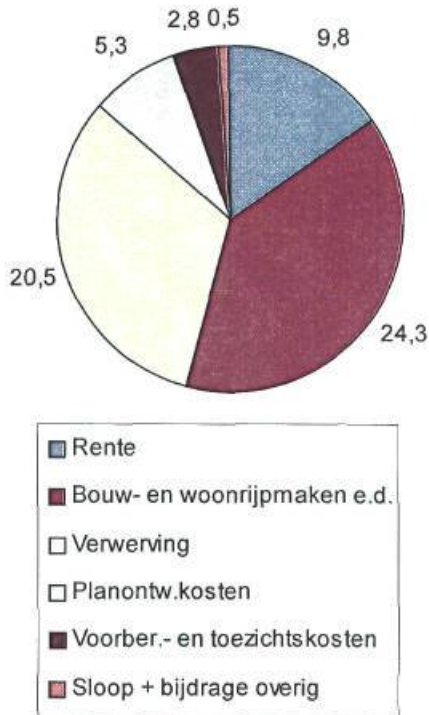
Het is goed om hier te benadrukken dat wanneer deze bijgestelde uitgiftefasering in de praktijk mocht tegenvallen, dat het verwachte eindresultaat ook zeer negatief kan uitpakken.

Bij de nog te verwachten investeringen gaat het om 56 miljoen euro. Figuur 5b laat zien naar welke activiteiten deze 56 miljoen euro naar verwachting is toe te delen.

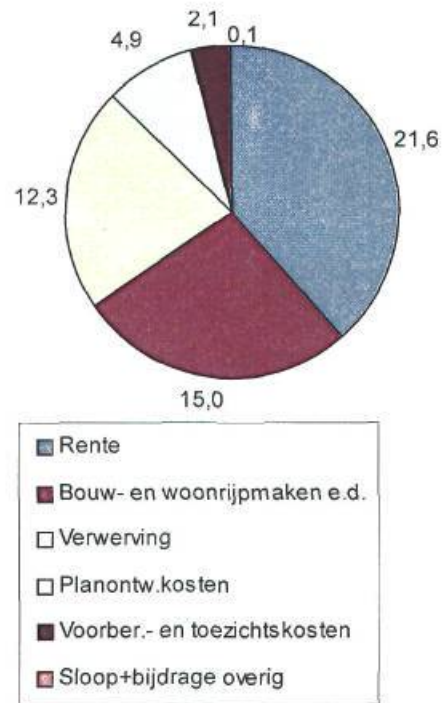
Kabels en leidingen.

Zoals per brief 6 juni 2011 aan u is gemeld, zijn wij overeengekomen met de nutsbedrijven dat de nutsvoorzieningen deels verlegd zullen worden. Alle kabels en leidingen die in uitgifbaar terrein liggen worden verlegd. Dit betekent dat alle uit te geven percelen vrij van kabels en leidingen worden opgeleverd, waarvoor de gemeente (inclusief Gronet) een vergoeding van € 17.640,- (excl. btw) betaalt. Deze kosten zijn een bijdrage in de materialen en toezicht.

*Figuur 5a: onderverdeling van de gemaakte kosten en aangeane verplichtingen per 1 januari 2011, x 1 miljoen euro*



*Figuur 5b: onderverdeling van de nog te verwachten kosten per 1 januari 2011, x 1 miljoen euro*



Zoals aangegeven in figuur 1, is binnen deze grondexploitatie op dit moment aanzienlijk meer uitgegeven dan binnengekomen. Hierdoor vallen de nog door te belasten rentelasten naar verwachting zo hoog uit. Binnen deze herziening komen de nog door te belasten rentelasten naar verwachting uit op 21,6 miljoen euro, zie figuur 5b. Bij een huidige rentestand van 3,75% en een uitgavensaldo per 1 januari 2011 van ruim 40 miljoen euro zijn de jaarlijkse bij te schrijven rentelasten zo'n 1,6 miljoen euro.

Volgend jaar (4<sup>de</sup> kwartaal 2012) komen we in ieder geval weer terug met de volgende herziene grondexploitatie. Hier zullen we dan opnieuw ingaan op de ondervonden ontwikkelingen van het betreffende jaar en op de dan te verwachten ontwikkelingen en opgedane inzichten. Ook zullen we bedrijventerrein monitor starten zodat we een betere prognose kunnen geven van het uitgifte-tempo.

#### Risico's.

Het grootste risico is momenteel het uitgifte-tempo. Dit tempo is moeilijk te beïnvloeden, maar heeft zeer veel invloed op het financiële resultaat. Daarnaast zijn er ook nog andere risico's te benoemen. Hierna vindt u in willekeurige volgorde de overige risico's. Voor de inhoudelijke toelichting hierop verwijzen we kortheidshalve naar de bijlage. Deze ligt als een vertrouwelijk stuk ter inzage in de visietrommel.

1. Opbrengsten grondverkoop bedrijfspercelen.
2. Uitgifte-tempo grondverkoop.
3. Kosten bouw- en woonrijpmaken.
4. Planontwikkelingskosten.
5. Rente.
6. Duurdere verwerving gronden SuikerUnie (vm. CSM).
7. Niet verwerven gronden SuikerUnie (vm. CSM).
8. Bijdrage SNN-subsidie.

### Begrotingswijziging 2011

Begrotingswijziging 2011						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	herziene exploitatiebegroting Westpoort-fase I					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2011					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	47.690.000,-	47.690.000,-	-	-	-	-
<b>Totale begrotingswijziging</b>	<b>47.690.000,-</b>	<b>47.690.000,-</b>	-	-	-	-


Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de herziene exploitatiebegroting Westpoort - fase 1 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 119.153.000,-;
- II. de kosten uit de herziene exploitatiebegroting Westpoort - fase 1 te dekken uit:
 

1. Opbrengst kaveluitgifte bedrijventerrein	→ € 97.753.000,-
2. Opbrengst uitgifte overige gronden	→ € 3.608.000,-
3. Nieuw beleid	→ € 9.077.000,-
4. Externe subsidie	→ € 8.664.000,-
5. Overige (externe) bijdragen	→ € 212.000,-
<b>Totaal</b>	<b>→ € 119.314.000,-</b>
- III. voor het project Westpoort - fase 1 het totale uitvoeringskrediet van € 118.442.000,- te verlagen met € 47.690.000,- naar een opgeknipt uitvoeringskrediet van € 70.752.000,- voor de jaarschijven 2011 en 2012;
- IV. de gemeentebegroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

16 

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

