

Raadsvoorstel



Onderwerp **Conceptbegroting 2015 gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark Rengers**
Registratienr. 4445346 Steller Martijn Doornbosch Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder

Joost van Keulen

Raadscommissie
W & I

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit de conceptbegroting van de gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark Rengers 2015 voor kennisgeving aan te nemen en geen gebruik te maken om een zienswijze in te dienen.

Samenvatting

Dit is de begroting 2015 van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Rengers. In deze begroting zijn de wensen voor 2015 opgenomen.

B&W-besluit d.d.: 10 juni 2014

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Voor u ligt de begroting 2015 van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Rengers. In deze begroting zijn de beleidsvoornemens voor 2015 opgenomen. Het Dagelijks Bestuur (DB) en het Algemeen Bestuur (AB) hebben op deze begroting vastgesteld en u krijgt nu de gelegenheid om binnen 6 weken na agendering eventueel uw zienswijze kenbaar te maken.

Kader

Bedrijvenpark Rengers bevindt zich tussen de A7 en het Winschoterdiep, ter hoogte van Kolham. Het terrein is in totaal 60 Hectare groot en ligt geheel op het grondgebied van de gemeente Slochteren. Het bedrijvenpark heeft een bovenlokale functie en is bedoeld voor representatieve bedrijven uit de regio. Het bedrijventerrein wordt gezamenlijk door de gemeenten Hogeveen, Groningen en Slochteren ontwikkeld. In 1994 is hiervoor een Gemeenschappelijke Regeling opgericht.

Doel van de Gemeenschappelijke Regeling.

Het doel van het bedrijvenpark Rengers is het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid rond het knooppunt Groningen door middel van het gezamenlijk ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige en uit financieel oogpunt aanvaardbaar intergemeentelijk bedrijvenpark.

Argumenten en afwegingen

Het financieel beheer is een taak van het bestuur van de GR. De gemeenteraden van deelnemende gemeenten krijgen jaarlijks de gelegenheid om hun gevoelens te laten blijken over de begroting.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

De begroting 2015 is gebaseerd op de vastgestelde grondexploitatie 2013. Wij hebben de jaarschijf 2015 en de meerjarenbegroting jaarschijven 2016-2018 in deze begroting opgenomen.

Rengers bestaat uit een viertal fasen. Fase 1 en 2 zijn inmiddels in zijn geheel verkocht. Deze begroting gaat dus feitelijk alleen om fase 3 en 4. De grondexploitatie sluit positief (6,6 miljoen euro) op eindwaarde 31 december 2037. Ook zijn er een paar financiële risico's te onderscheiden. Deze risico's zijn opgenomen in box 3 van de grondexploitatie 2013 fase 3 & 4. De risico's worden als aanvaardbaar beschouwd, omdat deze door kansen gecompenseerd kunnen worden (max 5,5 miljoen euro).

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Eind 2037 is de verwachte einddatum van deze grondexploitatie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

Bedrijvenpark **RENGERS**

Gemeenteraad Groningen
Postbus 20001
9700 PB GRONINGEN

GRIFFIE	
reg.nr.	4340940
ingek.	16 APR 2014
class.	- 2.07.51
te beh. door:	GR
kopie gez. aan:	

Geachte raadsleden,

Hierbij bied ik u de primitieve begroting 2015 van de gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark Rengers aan.

De gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark Rengers heeft tot doel de ontwikkeling van bedrijvenpark Rengers in Kolham. Het Algemeen Bestuur van de gemeenschappelijke regeling bestaat uit raadsleden en bestuurders uit de gemeenten Groningen, Hoogezand - Sappemeer en Slochteren.

U heeft binnen 2 maanden na dagtekening van deze brief de gelegenheid om uw gevoelens te laten blijken ten aanzien van de begroting. U kunt dit op de volgende manieren doen:

- schriftelijk: u kunt uw reactie richten aan het in deze brief genoemde adres
- telefonisch: via de secretaris van de gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark Rengers, de heer Bjorn Dijk, op 0598-425624
- via de mail: u kunt uw reactie richten aan bdijk@slochteren.nl

Met vriendelijke groet,

~~Namens het~~ Dagelijks Bestuur,
Voorzitter Jan Jakob Boersma

onderwerp

Primitieve begroting 2015

datum

11 april 2014

datum verzending

15 APR 2014

uw kenmerk

uw brief van

ons kenmerk

bijlagen

1

contactgegevens

Bjorn Dijk

T 0598 42 56 24

Postbus 13 -
0598-425555
info@bedrivers.nl
www.bedrivers.nl

BEGROTING 2015

BEDRIJVENPARK

RENGERS

Februari 2014

I N H O U D

1. Voorwoord
2. Beleidsbegroting
3. Programmabegroting
4. Weerstandvermogen
5. Grondbeleid
6. Verbonden partijen
7. Financiële begroting + toelichting
8. Meerjarenraming

1. Voorwoord.

Voor u ligt de begroting 2015 van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Rengers. In deze begroting zijn de beleidsvoornemens voor 2015 opgenomen.

De economische recessie heeft zijn weerslag op de grondexploitatie fase 3 & 4: de looptijd is verlengd vanwege het verlagen van het verwachte uitgiftetempo en loopt nu tot en met 2037.

2. Beleidsbegroting.

Doel van de Gemeenschappelijke Regeling.

Het doel van het bedrijvenpark Rengers is het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid rond het knooppunt Groningen door middel van het gezamenlijk ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige en uit financieel oogpunt aanvaardbaar intergemeentelijk bedrijvenpark.

3. Programmabegroting.

Het beleid is erop gericht om het bedrijventerrein zodanig te ontwikkelen dat voldaan wordt aan de doelstelling van het bedrijvenpark Rengers. Er is sprake van een gefaseerde ontwikkeling: fasen 1 en 2 zijn in 2011 slotgecalculeerd en fase 3 & 4 zijn in ontwikkeling. Het uitgiftetempo is gebaseerd op het voorzichtigheidsprincipe en loopt van 2013-2037.

In de herziene exploitatiebegroting fase 3 & 4 van augustus 2013 zijn de baten en lasten tot en met 2037 opgenomen. Per jaarschijf worden de baten en lasten door middel van de financiële begroting geautoriseerd. In deze begroting zijn de baten en lasten 2014 opgenomen.

4. Weerstandsvermogen.

Het weerstandsvermogen is afhankelijk van de benodigde weerstandscapaciteit – de ingeschatte risico's – en de beschikbare weerstandscapaciteit – de middelen die beschikbaar zijn om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. Het weerstandsvermogen wordt gevormd door de aanwezige middelen om de risico's op te vangen.

De benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald door:

- De verwachte impact van de aanwezige risico's
- De gewenste mate van zekerheid dat de risico's kunnen worden opgevangen
- De mate waarin de risico's al op een andere wijze zijn afgedekt.

De beschikbare weerstandscapaciteit is het totaal aan middelen en mogelijkheden waarover de gemeenschappelijke regeling kan beschikken om eventueel optredende niet begrote kosten af te dekken, zonder invloed op de uitvoering van taken.

Om de risico's die voortvloeien uit de grondexploitatie Rengers te kwantificeren wordt de risicoboxenmethode gebruikt. Box III geeft inzicht in de risico's van het project welke niet in de grondexploitatie zijn opgenomen. Het risico op een plantekort kan voortvloeien uit vertraging in het uitgiftetempo van gronden, uitgifte van gronden tegen lagere grondprijzen dan in de exploitatiebegroting is voorzien, aanbesteding van civieltechnische werken, vertraging in de realisering etc.

De al bekende risico's zijn opgenomen in box 3 van de grondexploitatie 2013 fase 3 & 4. Deze risico's worden als aanvaardbaar beschouwd, omdat deze door kansen gecompenseerd kunnen worden. Tevens sluit de grondexploitatie positief (6,6 miljoen euro) op eindwaarde 31 december 2037.

De risico's en kansen die geïdentificeerd zijn in de grondexploitatie fase 3 & 4 zijn wijzigingen in de rente parameter, kostenstijgingen, eerder of later uitvoeren van investeringen, wijzigingen in uitgifte prijzen en eerder of later realiseren van geprognoseerde uitgiftes.

In de onderstaande tabel zijn de kansen en risico's weergegeven:

<i>kansen en risico 's</i>			
<i>Omschrijving</i>	<i>Risico (-)</i>	<i>Kans (+)</i>	
1a Renteparameter(s) grondexploitatie na 2014 0,5% hoger (risico) en 0,5% lager (kans) dan huidige renteparameter(s)	-/- € 0,1 mln.	€ 0,1 mln.	
1b Renteparameter(s) grondexploitatie na 2014 1,0% hoger (risico) en 1,0% lager (kans) dan huidige renteparameter(s)	-/- € 0,3 mln.	€ 0,1 mln.	
2 Kostenstijging 1%-punt hoger (risico) en 1%-punt lager (kans)	-/- € 1,1 mln.	€ 1,0 mln.	
3 Resterende verwachte investeringen 10% lager (kans) / 10% hoger (risico) dan opgenomen binnen grondexploitatie	-/- € 1,3 mln.	€ 1,3 mln.	
4a Opbrengsten uitgeefbare m2's 10% lager (risico) en 10% hoger (kans)	-/- € 2,8 mln.	€ 2,8 mln.	
4b Opbrengsten uitgeefbare m2's 20% lager (risico) en 20% hoger (kans)	-/- € 5,5 mln.	€ 5,5 mln.	
5a Opbrengstenstijging 0,5%-punt lager (risico) en 0,5%-punt hoger (kans)	-/- € 1,3 mln.	€ 1,4 mln.	
5b Opbrengstenstijging 1,0%-punt lager (risico) en 1,0%-punt hoger (kans)	-/- € 2,6 mln.	€ 3,0 mln.	
6 Incidentele verkopen van 2 x 2 hectare gedurende de looptijd (in 2018 en 2026), verder vasthouden aan zelfde uitgiftefasering (kans)	nvt	€ 2,8 mln.	
7a Uitgiftetempo (gemiddeld) factor 1,1 sneller (kans) / factor 0,9 langzamer (risico) dan huidige aanname uitgiftefasering	-/- € 1,9 mln.	€ 0,9 mln.	
7b Uitgiftetempo (gemiddeld) factor 1,25 sneller (kans) / factor 0,75 langzamer (risico) dan huidige aanname uitgiftefasering	-/- € 3,1 mln.	€ 2,1 mln.	
8 Eerstvolgende kavelverkoop in 2018 ipv huidige aanname in 2015, verder vasthouden aan zelfde uitgiftetempo, maw 3 jaar vertraging (risico)	-/- € 3,0 mln.	nvt	

Bedragen op eindwaarde 31-12-2037

Een aantal verschillende risico's zijn afzonderlijke gebeurtenissen die gelijktijdig kunnen optreden. Ze kunnen echter ook grotendeels gecompenseerd worden door te sturen op de kansen. Om deze reden is hier niet voor gekozen om cumulatieve effecten zichtbaar te maken.

De omvang van de risico's in de grondexploitatie Rengers bedraagt maximaal 5,5 miljoen euro negatiever ten opzichte van het geprognoseerde voordelig resultaat ad. 6,6 miljoen euro op eindwaarde.

5. Grondbeleid.

Het grondbeleid van de gemeenschappelijke regeling is gericht op het tijdig realiseren van bouwlocaties. Grondbeleid kan actief, passief of met een tussenvorm gevoerd worden. Bij actief grondbeleid wordt de grond voor eigen rekening en risico aangekocht, bouw- en woonrijp genaakt en in eigen beheer worden uitgegeven. In de passieve vorm draagt de marktpartij het volledige risico. Bij de tussenvorm is er sprake van locatieontwikkeling in

samenwerking met de markt, waarbij het risico, de winst en de zeggenschap gedeeld wordt op wat wordt overeengekomen. Kern van het grondbeleid is de keuze voor een actief grondbeleid dat gebaseerd is op het ruimtelijk-economische beleidskader zoals geformuleerd in de structuurvisie.

Om uitvoering te kunnen geven aan het grondbeleid is een instrumentarium noodzakelijk. De publiekrechtelijke instrumenten zijn onder meer: de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, de Onteigeningswet en de Wet op de ruimtelijke ordening. Het privaatrechtelijke deel wordt vorm gegeven door middel van het (strategisch) aankopen, het bouw- en woonrijp maken en de verkoop van de grond.

We hebben spelregels kaveluitgifte fase 3 & 4 vastgesteld en onze grondprijzen sluiten aan bij de afspraken die de Regio Groningen – Assen heeft gemaakt.

Vanwege de complexiteit en omvang van het grondexploitatieproces en de beheersing hiervan wordt de risicoboxmethode gebruikt voor beheersing van risico's binnen de grondexploitatie.

Box 3 geeft inzicht in de kansen en risico's van het project, die niet opgenomen zijn in de projectbegroting. De belangrijkste risicocategorieën zijn:

- Kosten van bouw- en woonrijpmaken
- Vertraging in de gronduitgifte
- De- of inflatie grondopbrengsten
- Projectspecifieke kosten en opbrengsten die nog niet begroot of tentatief begroot zijn.

In september 2013 heeft het Algemeen Bestuur GR Rengers de grondexploitatie fase 3&4 2013 vastgesteld. Deze grondexploitatie heeft een looptijd tot 31-12-2037 en sluit met een positief resultaat op eindwaarde van ca. 6,6 miljoen euro. Bij het bepalen van kosten en opbrengsten is rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen gedurende de looptijd. Bepalend is in hoofdzaak het verwachte uitgiftetempo, dat conservatief geraamd is

6. Verbonden partijen.

De GR Rengers kent drie verbonden partijen: de gemeenten Groningen, Hogeveen en Slochteren. Ter bevordering van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid rond het knooppunt Groningen hebben zij het voornemen om te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling en exploitatie van een bedrijvenpark. Hiervoor is de GR Rengers opgericht. In de GR is opgenomen onder welke voorwaarden de samenwerking met private partijen wordt vormgegeven.

7. Financiële begroting.

Ter uitvoering van artikel 23 van de gemeenschappelijke regeling is een dienstverleningsovereenkomst met de gemeente Groningen gesloten: de managementovereenkomst. De kosten van deze uitvoeringstaken zijn opgenomen in de grondexploitatie.

UITGAVEN

Woonrijp maken (€ 45.200)

In 2013 is begonnen met het woonrijp maken van grond. Gezien het uitgifte tempo van de grond zal ook het woonrijp maken over een langere periode tot stand komen.

Planontwikkeling (€ 71.100)

Het betreft hier de kosten van de gemeenten Groningen, Slochteren en Hoogezand-Sappemeer voor projectleiding, planontwikkeling, administratie, communicatie, acquisitie, landmeetkundige werkzaamheden enzovoort.

Voorbereiding & Toezicht (€ 11.000)

Het betreft hier de kosten voor voorbereiding & toezicht die verband houden met het woonrijp maken van de grond

Exploitatielasten (€ 8.400)

Het betreft hier de kosten voor onder meer waterschapslasten en onderhoud bermen.

Rente (€ 139.000)

Dit is de rentevergoeding over de boekwaarde.

INKOMSTEN

Grondverkoop (€ 537.000)

Verwacht wordt dat er in 2015 circa 6.000 m2 grond zal worden verkocht.

Boekwaarde (€ -262.300)

De boekwaarde zal in 2015 met ca. 262 duizend euro afnemen als gevolg van lagere begrote kosten ten opzichte van de begrote verkoopopbrengsten en zal eind 2014 3,281 miljoen euro bedragen.

8. Meerjarenraming en toelichting.

In 2013 is begonnen met het woonrijp maken. Daarnaast is de verwachting dat er vanaf 2015 weer grond zal worden verkocht.

De meerjarenraming is in de vastgestelde grondexploitatie opgenomen. Eind 2037 is de verwachte einddatum van deze grondexploitatie.

Begroting 2015 fase 3 & 4 .

UITGAVEN

	gerealiseerd t/m 2013	herziene begroting 2014	begroting 2015	begroot 2016	begroot 2017	begroot 2018
Bodemonderzoek	43.680					
Verwerving	3.816.238	54.600				
Bouwrijpmaken	1.515.127	13.700				
Woonrijpmaken	0	43.900	45.200	46.600	48.000	49.400
Groenvoorzieningen	0					
Planontwikkeling	436.922	74.400	71.100	73.200	75.400	68.600
Vorbereiding en toezicht	354.431	10.700	11.000	11.300	11.600	12.000
Exploitatielasten	2.117	8.100	8.400	8.300	8.200	8.100
Rente	718.703	113.000	139.000	128.000	117.000	126.000
Onvoorzien						
Totalen	6.887.218	318.400	274.700	267.400	260.200	264.100

INKOMSTEN

	gerealiseerd t/m 2013	herziene begroting 2014	begroting 2015	begroot 2016	begroot 2017	begroot 2018
Opbrengsten grondverkoop	1.617.004		537.000	543.000	548.000	554.000
Opbrengst verkoop overig						
Bijdrage fase 1+2	2.044.976					
Optoevergoedingen						
Ontvangen verkooprente						
Boekwaarde	3.225.238	318.400	-262.300	-275.600	-287.800	-289.900
Totalen	6.887.218	318.400	274.700	267.400	260.200	264.100

Toelichting begroting 2015.

In 2008 is de grond voor fase 4 en in 2011 is de grond voor fase 3 aangekocht. Het bouwrijp maken van fase 4 is inmiddels afgerond en de eerste verkopen hebben inmiddels plaats gevonden. Fase 3 is in 2013 gedeeltelijk bouwrijp gemaakt, namelijk de noordelijke ontsluitingsweg binnen fase 3 als de fysieke aansluiting tussen de fasen 2 en 4.

De begroting van de uitgaven en inkomsten voor 2015 heeft betrekking op: