

Raadsvoorstel



Onderwerp **Conceptbegroting 2016 gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark Rengers**
Registratienr. 5061374 Steller Martijn Doornbosch Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder

Joost van Keulen

Raadscommissie
W & I

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. geen gebruik te maken van de gelegenheid een zienswijze in te dienen;
- II. het bestuur van de GR Rengers daarvan in kennis te doen stellen.

Samenvatting

Dit is de begroting 2016 van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Rengers. In deze begroting zijn de wensen voor 2016 opgenomen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Voor u ligt de begroting 2016 van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Rengers. In deze begroting zijn de beleidsvoornemens voor 2016 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 Hoogezand, 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 2016 is gebaseerd op de vastgestelde grondexploitatie 2014. Wij hebben de jaarschijf 2016 en de meerjarenbegroting jaarschijven 2017-2019 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 (6,7 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.

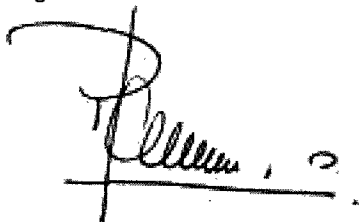
Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Eind 2037 is de verwachte einddatum van de grondexploitatie Rengers. De Grondexploitatie wordt vastgesteld door het AB van de GR Rengers en niet zoals gebruikelijk bij de gemeentelijke Grexen door de gemeenteraad van de gemeente Groningen. Dit is conform de statuten van de GR Rengers.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Bestandsnaam:

Afschriften aan:

BIJLAGE

Gemeenteraad Groningen
Postbus 20001
9700 PB GRONINGEN

Geachte raadsleden,

Hierbij bied ik u de primitieve begroting 2016 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 Nico Stok

onderwerp

datum

datum verz.

uw kenmerk

uw brief van

ons kenmerk

bijlagen

contactgegevens

Dhr. B. Dijk

T 0598 425624

Postbus 13

9620 AA Slochteren

Hoofdweg 10A

9621 AL Slochteren

T 0598 425 555

E algemeen@slochteren.nl

www.slochteren.nl

BNG 28 50 07 866

BEGROTING 2016

BEDRIJVENPARK

RENGERS

April 2016

I N H O U D

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

1. Voorwoord.

Voor u ligt de begroting 2016 van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Rengers. Basis voor deze begroting is de herziene grondexploitatie van november 2014. In deze begroting zijn de beleidsvoornemens voor 2016 opgenomen.

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 2015-2037.

In de herziene exploitatiebegroting fase 3 & 4 van november 2014 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 2016 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.

In de herziene grondexploitatie bedrijvenpark Rengers – fase 3+4 is een tweetal risico's omschreven dat het huidige geprognosticeerde financieel eindresultaat zou kunnen beïnvloeden:

- 1) Het niet halen van het verwachte gemiddelde uitgiftetempo per jaar;
- 2) Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m² uit te geven grond.

Ad 1)

Blijft de vooraf begrote (gemiddelde) jaarlijkse gronduitgifte in de praktijk sterk achter, dan loopt het huidige (negatieve) rentesaldo ook verder op.

Andersom (lees: kans) geldt hetzelfde principe: wordt de (gemiddelde) jaarlijks gronduitgifte in de praktijk juist ruimschoots overtroffen, dan loopt het huidige negatieve rentesaldo juist sterk(er) terug.

Een ander bijkomend effect is dat door het oprekken van de looptijd de planontwikkelingskosten kunnen oplopen. Wanneer de looptijd door een sneller uitgiftetempo juist wordt ingekort, dan vallen de planontwikkelingskosten mogelijk lager uit.

Van de bovenstaande situatie is een risico- en kans scenario doorgerekend.

Bij het risicoscenario geldt het uitgangspunt: *uitgiftetempo (gemiddeld) factor 0,75 langzamer (risico) dan huidige aanname uitgiftefasering.*

Het resultaat bij dit scenario is bijna € 2,0 miljoen minder voordelig ten opzichte van het huidig verwacht eindresultaat.

Bij het kans scenario geldt het uitgangspunt: *uitgiftetempo (gemiddeld) factor 1,25 sneller (kans) dan huidige aanname uitgiftefasering.*

Het resultaat bij dit scenario is een circa € 0,5 miljoen gunstiger verwacht eindresultaat.

Ad 2)

Binnen de herziene grondexploitatie is de omvang in vierkante meters voor de twee uitgiftecategorieën niet aangepast, wel is de begrote (gemiddelde) uitgifteprijs per m² per categorie naar beneden bijgesteld als gevolg van de introductie van 5% uitgifterisico.

Als risicoscenario is doorgerekend wat de gevolgen zijn voor het verwachte eindresultaat op het moment dat de grondopbrengsten nog eens 10% lager uitvallen dan nu is begroot. Het resultaat bij dit scenario is ruim € 2,0 miljoen minder voordelig ten opzichte van het huidig verwacht eindresultaat.

Als kans scenario is doorgerekend wat het verwachte eindresultaat is wanneer die 5% uitgifterisico in de praktijk niet hoeft te worden ingezet.

Bij dit scenario is het resultaat ruim € 1,0 miljoen voordeliger ten opzichte van het huidig verwacht eindresultaat.

De risico's worden als aanvaardbaar beschouwd, omdat deze door de kansen (deels) gecompenseerd kunnen worden én omdat de grondexploitatie een positief resultaat verwacht van € 6,7 miljoen op eindwaarde 31 december 2037.

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.

De belangrijkste risicocategorieën zijn:

- Vertraging in de gronduitgifte
- De- of inflatie grondopbrengsten.

In november 2014 is de grondexploitatie fase 3&4 herzien. Deze herziening heeft een looptijd tot 31-12-2037 en sluit met een positief resultaat op eindwaarde van ca. 6,7 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.

6. Verbonden partijen.

De GR Rengers kent drie verbonden partijen: de gemeenten Groningen, Hoogezand 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.

Begroting 2016 fase 3 & 4 .

UITGAVEN

	gerealiseerd v/m 2014	herziene begroting 2015	begroting 2016	begroot 2017	begroot 2018	begroot 2019
Bodemonderzoek	43.680					
Verwerving	3.866.238					
Bouwrijpmaken	1.519.737					
Woonrijpmaken	0	63.400	64.700	66.000	67.300	68.700
Groenvoorzieningen	0					
Planontwikkeling	491.411	72.400	66.300	67.600	60.900	62.100
Voorbereiding en toezicht	358.530	12.600	12.800	13.100	13.400	13.600
Exploitatielasten	18.490	-700	6.600	14.700	14.700	14.600
Rente	816.635	116.900	108.500	100.000	91.100	79.100
Onvoorzien						
Totalen	7.114.721	264.600	258.900	261.400	247.400	238.100

INKOMSTEN

	gerealiseerd v/m 2014	herziene begroting 2015	begroting 2016	begroot 2017	begroot 2018	begroot 2019
Opbrengsten grondverkoop	1.617.004	505.400	505.400	510.400	515.500	665.700
Opbrengst verkoop overig						
Bijdrage fase 1+2	2.044.976					
Optoevergoedingen						
Ontvangen verkooprente						
Boekwaarde	3.452.741	-240.800	-246.500	-249.000	-268.100	-427.600
Totalen	7.114.721	264.600	258.900	261.400	247.400	238.100

Toelichting begroting 2016.

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 2016 heeft betrekking op:

UITGAVEN

Woonrijp maken (€ 64.700)

Gelijk met het uitgifte tempo van de grond zal ook gewerkt worden aan het woonrijp maken van deze grond. Dit zal dus over een langere periode lopen.

Planontwikkeling (€ 66.300)

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

Vorbereiding & Toezicht (€ 12.800)

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

Exploitatielasten (€ 6.600)

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

Rente (€ 108.500)

Dit is de rente vergoeding over de boekwaarde.

INKOMSTEN

Grondverkoop (€ 505.400)

Verwacht wordt dat er in 2016 circa 6.000 m2 grond zal worden verkocht.

Boekwaarde (€ -246.500)

De boekwaarde zal in 2016 met ca. 246 duizend euro afnemen als gevolg van lagere begrote uitgaven ten opzichte van de begrote verkoopopbrengsten en zal eind 2016 2,965 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 van november 2014 opgenomen. Eind 2037 is de verwachte einddatum van deze grondexploitatie.