

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2106248

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene exploitatiebegroting 2BB58 Westpoort – fase I

Groningen,

Aan de raad,

Herziene grondexploitatie.

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

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 tussen de A7 en Hoendiep, met een omvang van circa 134 hectare bruto. De exploitatieperiode van dit eerste deelplan heeft een resterende looptijd tot en met het jaar 2026. Het bouwrijp maken van dit terrein zal gefaseerd plaatsvinden. Het in de eerste fase bouwrijp te maken gebied heeft een omvang van bijna 58 hectare bruto - waarvan zo'n 18 hectare betrekking heeft op extra hoofdinfrastructuur, waaronder de realisatie van de verkeersaansluiting A7/Westpoort - en circa 28 hectare uitgeefbaar terrein. Deze 28 hectare uitgeefbaar terrein wordt momenteel uitgegeven. In een latere fase worden de overige fases bouwrijp gemaakt.

Op 20 februari 2008 heeft u de eerste herziening van deze grondexploitatie vastgesteld. Met dit raadsvoorstel bieden we u een tweede herziening aan van de grondexploitatie horende bij dit sleutelproject. Westpoort is namelijk één van de sleutelprojecten van de gemeente Groningen.

In deze tweede herziene grondexploitatie 2009 worden de totale kosten geraamd op €118.442.000,-- en de totale opbrengsten op €118.503.000,--. Het resultaat van deze herziene grondexploitatie is een verwacht licht positief resultaat van €61.000,-- op eindwaarde 31 december 2026. Wij stellen u voor deze herziene grondexploitatie *Westpoort (fase I)* vast te stellen.

Aan krediet is door u tot op heden een bedrag van €120.464.000,-- beschikbaar gesteld. De huidige herziening laat daarmee zien dat het totaal aan investeringen binnen het beschikbaar gestelde krediet blijft.

Ter wijziging van dit krediet wordt nu voorgesteld het totale uitvoeringskrediet te verlagen met €2.022.000,- tot een totaalbedrag van €118.442.000,-, inclusief kostenstijging en rentekosten (zie de tabel voor de begrotingswijziging).

Begrotingswijziging 2010						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Herziene exploitatiebegroting Westpoort					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						
	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.07 Bedrijventerreinen / Kantoren	2.022.000-	1.961.000-	61.000			61.000
Totale begrotingswijziging	2.022.000-	1.961.000-	61.000	-	-	61.000

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.

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

Tot 1 oktober 2009 is voor €54,1 miljoen aan kosten gemaakt en is voor €4,6 miljoen aan verplichtingen weggezet. Daarmee is circa de helft van het uitvoeringskrediet besteed. De andere helft zal naar verwachting worden aangewend gedurende de rest van de looptijd van de grondexploitatie.

In onderstaande tabel (tabel 1) wordt weergegeven aan welke activiteiten tot 1 oktober 2009 welke bedragen zijn uitgegeven.

	Tabel 1	Uitgegeven bedragen + aangegane verplichtingen per 1-10-2009 (box 1)	% van totaal
1.	Civieltechnische kosten (bouwrijpmaken fase 1A en hoofdinfrastructuur, aanleg viaduct A7, aanleg brug Hoendiep, etc.)	€22,7 mlj	38,7%
2.	Verwerving plus daaraan gerelateerde kosten	€20,0 mlj	34,1%
3.	(Negatieve) rentesaldo	€7,8 mlj	13,3%
4.	Planontwikkelingskosten	€5,1 mlj	8,7%
5.	Vorbereidings- en toezichtskosten	€2,5 mlj	4,3%
6.	Sloop	€0,3 mlj	0,5%
7.	Bijdrage aan overig	€0,2 mlj	0,3%
	Totaal * Bedragen excl. BTW	€58,7 mlj	100%

De posten civieltechnische kosten en verwerving nemen het leeuwendeel van de gemaakte kosten voor hun rekening, bijna 3/4 deel. En doordat deze kosten wel eerst

gemaakt moesten worden, voordat er bouwrijpe kavels voor de verkoop konden worden aangeboden, is de (negatieve) renteteller ook gaan lopen. Deze drie posten omvatten samen al €50,5 miljoen van de hiervoren gemelde €58,7 miljoen.

Tegenover deze €58,7 miljoen aan uitgaven en aangeane verplichtingen staat per 1 oktober 2009 een bedrag van €16,1 miljoen aan gerealiseerde opbrengsten, zie tabel 2.

	Tabel 2	Gerealiseerde opbrengsten per 1-10-2009 (box 1)	% van totaal
1.	Gemeentelijke bijdrage (keuzenotagelden)	€7,8 mlj	48,4%
2.	Opbrengst SNN-subsidie (voorschot)	€5,2 mlj	32,3%
3.	Opbrengst kaveluitgifte bedrijventerrein	€2,9 mlj	18,0%
4.	Overige (externe) bijdragen	€0,2 mlj	1,2%
5.	Opbrengst uitgifte overige gronden	-	-
	Totaal * Bedragen excl. BTW	€16,1 mlj	100%

Het totaal van de gemaakte kosten en aangeane verplichtingen minus de gerealiseerde opbrengsten per 1 oktober 2009 laat daarmee een uitgavensaldo zien van €42,6 miljoen.

Aan het eind van de looptijd van deze grondexploitatie (eind 2026) wordt verwacht dit huidige saldo minimaal kostendekkend te kunnen sluiten.

Binnen deze herziening komen de nog door te belasten rentelasten naar verwachting uit op €20,0 miljoen. Mede door de huidige stand van het uitgavensaldo van €42,6 miljoen vallen de nog door te belasten rentelasten hoog uit. Bij een rentestand van 3,75% en een uitgavensaldo van €42,6 miljoen zijn de jaarlijkse bij te schrijven rentelasten zo'n €1,6 miljoen.

De fasering van de inkomsten uit externe subsidies (€3,5 miljoen) en interne bijdragen (€1,3 miljoen) is voor de periode tot en met 2011 een redelijk hard gegeven en de verwachte opbrengst uit de uitgifte van overige gronden (€3,6 miljoen) staat binnen de grondexploitatie gefaseerd voor de jaren 2014/2015.

De fasering voor de opbrengsten uit kaveluitgifte is moeilijker te schatten.

Met €94,1 miljoen 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 de nog te verwachten (negatieve) rentesaldo.

Binnen deze herziene grondexploitatie zijn de volgende aannames gedaan voor de uitgiftefasering (tabel 3).

Tabel 3	Uitgiftefasering – in hectares (= x 10.000 m²)	Opbrengsten, excl. jaarlijkse opbr.stijging van 1% per 2011	Opmerking
2010	1,7 ha	€1,7 mlj	Over 2009 zijn geen kavels verkocht. Voor 2010 een behoudende aanname van kaveluitgifte.
2011	2,2 ha	€2,5 mlj	Voor 2011 lichte stijging van verwachte kaveluitgifte opgenomen ten opzichte van 2010.
2012	3,5 ha	€3,8 mlj	Teken van herstel in kaveluitgifte doorgevoerd binnen grondexploitatie gedurende jaarschijf 2012.
2013 – 2019	Minimaal 5 ha per jaar	Minimaal €5,8 mlj per jaar	Per 2013 minimaal 5 ha uitgifte per jaar opgevoerd binnen grondexploitatie.
2020 – 2021	3,2 ha per jaar	€4,1 miljoen per jaar	In deze periode wordt fase 1C ten zuiden van de huidige bouwweg bouwrijp gemaakt.
2022 - 2024	Minimaal 6,5 ha per jaar	Minimaal 7,1 mlj per jaar	Vanaf 2022 aanname doorgevoerd dat de kavels van fase 1C tzv stamweg in de verkoop gaan.
2025 – 2026	Resterende 2,9 ha	Resterende €3,7 mlj	Kaveluitgifte binnen Westpoort – fase I loopt op z'n eind.
Totaal	73,5 ha	€83,4 mlj, excl. €10,6 mlj opbrengstenstijging	Totale nog te verwachten opbrengsten incl. opbrengstenstijging is daarmee €94,1 mlj

In 2008 heeft één kavelverkoop plaatsgevonden. Dit betrof de verkoop aan Logistiek Centrum Westpoort, maar omvatte wel meteen 40.000 m². In 2009 zijn geen kavels verkocht. De oppervlakte van de uitgeefbare kavels binnen Westpoort - fase I komt daarmee uit op 77,5 hectare.

Daarnaast is er een kansen- en risicoparagraaf opgesteld voor deze herziene grondexploitatie. De kansen en risico's bevinden zich in een bandbreedte van circa €11,5 miljoen negatiever tot €7 miljoen positiever ten opzichte van het huidige verwachte resultaat.

Volgend jaar 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.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de herziene exploitatiebegroting 2BB58 Westpoort – fase I vast te stellen;
- II. het beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet van €120.464.000,-- met €2.022.000,-- te verlagen naar €118.442.000,-- met als dekking de in de herziene grondexploitatie genoemde opbrengsten;
- III. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.