

Datum raadsvergadering 26-10-2013

Raadscommissie

Datum raadscommissie

Bijlagen 1

Registratienr. RO 13.3995340

Datum B&W besluit 19-11-2013

Portefeuillehouder

Steller Martijn Doornbosch

Telefoon 050-3678111

E-mail mar-  
tijn.doornbosch@groning  
en.nl

**Onderwerp**

Herziene grondexploitatie Westpoort 2013

**Concept raadsbesluit**

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Westpoort vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 112.188.000,--;
- II. de kosten te dekken uit:
  - a. bijdragen en subsidie: € 36.848.000,--;
  - b. opbrengsten grondverkoop: € 75.351.000,--;
- III. voor het project Westpoort het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 van € 71.624.000,-- met € 1.127.000,-- te verhogen tot € 72.751.000,--;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen.

## **(Publieks-)samenvatting**

---

Op 30 januari 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Westpoort vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2012. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Westpoort 2013 - gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2013 - vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2013, 2014 en 2015.

## **Inleiding**

---

Voor u ligt de herziene grondexploitatie Westpoort. Dit is een reguliere jaarlijkse herziening. In 2012 is door de STEC Groep en Bureau Louter een marktanalyse gedaan waaruit stagnatie van gronduitgifte duidelijk blijkt. Dit is nog steeds de basis waarop de gronduitgifte is geprognostiseerd voor Westpoort (totaal uitgeefbaar 62,3 ha – 4,8 ha verkocht = 57,5 ha). Momenteel zijn we druk bezig om een strategie uit te werken voor Westpoort op het gebied van profilering, flexibilisering, schaalverkleining, tijdelijke invullingen etc. – de "rode loper". Bij de eerstvolgende herziening nemen we deze inzichten mee.

In deze "rode loper" gedachte omschrijven we onze beleidsintenties voor de werklocaties en met als showcase Westpoort. We hanteren als centrale doelstelling: banen creëren door o.a. de vestigingsvoorwaarden voor ondernemers zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Dit doen we met een aantrekkelijk vraaggericht aanbod en een ondersteunend flankerend beleid. Daarmee zullen we de marktpotentie van Westpoort verbeteren. Kernbegrippen zijn: wervend, flexibel, lenig en transparant juridisch-planologisch instrumentarium. We vertrouwen op een passende invulling van Westpoort door ondernemers. Vertaald in operationele termen betekent dit:

- één stedenbouwkundig en juridisch-planologisch product waarin vraaggerichtheid centraal staat en waarin beeldkwaliteit, functionele flexibiliteit en mogelijkheden voor gebiedsdifferentiatie zijn opgenomen en volledig ten dienste staan van onze vraaggerichte houding;
- met een open werkwijze die zal moeten gaan functioneren als het "handelsmerk" van Westpoort;
- uitvoering van beide punten zal moeten resulteren in een imagoshift voor Westpoort.

## **Beoogd resultaat**

---

Het vaststellen van de herziene grondexploitatie Westpoort 2013, inclusief uitvoeringskrediet voor 2013, 2014 en 2015.

## **Kader**

---

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

## **Argumenten/afwegingen**

---

Op 30 januari 2012 is de laatste herziene grondexploitatie Westpoort vastgesteld. De interesse voor vestiging op Westpoort is momenteel beperkt. Momenteel zijn er drie bedrijven gevestigd op Westpoort (LCW, Pipelife en het nieuwe datacentrum van KPN/ODC), goed voor 4,8 hectare. Mogelijk vestigen één of meer datacentra zich op Westpoort. In de vorige herziening is een forse wijziging doorgevoerd van de gehanteerde uitgiftefasering, namelijk van 5,5 ha per jaar naar circa 2,5 ha per jaar. Vooralsnog houdt deze herziening vast aan dit tempo van 2,5 ha per jaar, vanaf 2015.

Ook is vorig jaar besloten om een aanzienlijk deel van fase 1C voorlopig niet langer meer te ontwikkelen naar bedrijventerrein en uit de exploitatie te halen. Van het betreffende deel is een groot deel hiervan in eigendom bij de SuikerUnie.

## **Maatschappelijk draagvlak/participatie**

---

Voor Westpoort is parkmanagement een belangrijke gesprekspartner. Elk bedrijf is hiervan verplicht lid op Westpoort. Belangrijke inhoudelijke wijzigingen qua beleid worden eerst besproken met parkmanagement.

**Financiële consequenties**

In de vorige herziene grondexploitatie was de verwachting dat het project per saldo met een budgettair neutraal resultaat zou sluiten. De hoogte van de totale verwachte investeringen en opbrengsten waren destijds nog € 114,5 miljoen gebaseerd op eveneens eindwaarde 31 december 2037.

Binnen deze herziene grondexploitatie zijn de totale verwachte investeringen met zo'n € 2,3 miljoen verlaagd naar € 112,2 miljoen. De opbrengsten zijn eveneens met circa € 2,3 miljoen gedaald naar € 112,2 miljoen.

Alle investeringen en opbrengsten uitgezet in de tijd, inclusief de kosten- en opbrengstenstijgingen en de toe te rekenen rente, laten zien dat het project naar verwachting opnieuw per saldo met een nagenoeg budgettair neutraal eindresultaat sluit op eindwaarde 31 december 2037.

De belangrijkste wijzigingen zijn voor het grootste deel toe te schrijven aan het verlagen van de renteparameter en het reserveren van € 2,0 miljoen voor eventuele prijs- en programma-aanpassingen als gevolg van de toekomstige introductie "rode loper". Vorig jaar stond in de grondexploitatie nog een renteparameter opgenomen van 4,3%, nu is dat 3,85%. Enkel door deze aanpassing viel het begrote (negatieve) rentesaldo in eerste instantie € 4,5 miljoen gunstiger uit. Een deel van deze scherpe daling van het negatieve rentesaldo is vervolgens weer teniet gedaan door de risicoreservering "rode loper" van € 2,0 miljoen.

Dit opnieuw verwachte budgettair neutrale eindresultaat is in feite te beschouwen als een broos tussentijdse momentopname. De grondexploitatie is en blijft namelijk een dynamische eindwaardeberekening, waarbij ontwikkelingen in de tijd het verwachte financiële eindresultaat continue blijven beïnvloeden.

Het totale investeringsniveau komt uit op € 112.188.000,--. Door de dekkingsomvang van € 112.199.000,-- is het financiële resultaat budgettair neutraal. Met deze herziening bedraagt het totale uitvoeringskrediet € 72.751.000,--.

Begrotingswijziging:

**Begrotingswijziging voor investeringskrediet**  
**Herziene grondexploitatie Westpoort 2013**

Betrokken dienst(en) RO/EZ  
 Soort wijziging Herziene grondexploitatie Westpoort  
 Tijdsplanning krediet 2014 -2015

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	1.127	1.127	0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>1.127</b>	<b>1.127</b>	<b>0</b>

Met vriendelijke groet,  
 burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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


