

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 16-10-2012

Raadscommissie

Datum raadscommissie

Bijlagen 1

Registratienr. RO 12.3325201

Datum B&W besluit 11-12-2012

Portefeuillehouder

Steller M. Doornbosch

Telefoon 050-3678111

E-mail martijn.doornbosch@groningen.nl

Onderwerp

Herziene exploitatie 2013 Zernike Science Park.

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene exploitatie 2012 Zernike Science Park vast te stellen;
- II. een bijdrage toe te kennen van € 900.000,- uit de verrekening verliesvoorziening grond-exploitaties jaarrekening 2011;
- III. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- IV. de gemeentebegroting 2013 te wijzigen.

Aanwijzingen: status, deadline, visietrommel

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Classificatienr.

(Publieks-)samenvatting

Op 25 mei 2011 is de laatste herziene grondexploitatie Zernike Science Park vastgesteld. In afwachting van de vaststelling van een nieuwe strategie voor het gebied kan op dit moment geen herziene grondexploitatie worden vastgesteld. Wel is gekeken of de huidige boekwaarde nog marktconform is. Wij vragen de raad de berekening van de financiële stand van zaken per eind 2013 voor het project Zernike Science Park vast te stellen. Ook wordt voorgesteld een bijdrage van € 900.000,- in het project te doen, ten laste van de verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011.

Inleiding

In de afgelopen jaren is gebleken dat de huidige bestemming niet passend is waardoor de ontwikkeling van het bedrijventerrein nauwelijks van de grond komt. Vanaf 2009 wordt daarom door de gezamenlijke partijen gewerkt aan een nieuwe visie en strategie voor het Zernikegebied in opdracht van de Stuurgroep Zernike.

Door de economische ontwikkeling van de afgelopen jaren is er bovendien sprake van een fors overaanbod van onder meer kantoren- en bedrijvenlocaties. Begin dit jaar is door de STEC Groep en Bureau Louter een marktanalyse gedaan waaruit dit duidelijk blijkt. Op 20 juni 2012 heeft de raad deze marktanalyse vastgesteld inclusief een strategie op hoofdlijnen voor de verschillende bedrijventerreinen, waaronder voor Zernike. Voor Zernike wordt de verdere ontwikkeling gefocust op het thema energie en de aansluiting bij de planontwikkeling rond de Energy Academy en EnTranCe (een proeftuin waar bedrijven energietechnologie kunnen toepassen en doorontwikkelen in samenwerking met de kennisinstellingen). Het streven is dat de ambities voor Zernike en de afspraken vastgelegd worden in een convenant, wat naar verwachting begin 2013 kan worden ondertekend. Het convenant kan vervolgens worden uitgewerkt tot een nieuw plan voor Zernike Science Park, waarbij ook een nieuwe grondexploitatie wordt opgesteld.

In voorliggende berekening is rekening gehouden met een bijdrage uit de verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011 om te voorkomen dat de boekwaarde van het project verder oploopt. In 2010 is als gevolg van een afwaardering van € 4.500.000,- de boekwaarde teruggebracht naar € 4 miljoen. Die boekwaarde kan worden terugverdiend bij een gemiddelde grondprijs van circa € 17,- per vierkante meter uitgeefbare grond. Om te voorkomen dat de boekwaarde, en daarmee de benodigde grondprijs om die terug te verdienen oploopt, is een bijdrage noodzakelijk. De huidige boekwaarde bedraagt circa € 4,4 miljoen en daarnaast zijn voor het komende jaar kosten voorzien op het gebied van planontwikkeling, beheer en rente. De benodigde bijdrage is berekend op € 900.000,-.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de berekening van de financiële stand van zaken.

Kader

Als gevolg van het geprognosticeerde overaanbod is de verwachting dat er verliezen ontstaan op de grondexploitaties. Voor bedrijventerreinen is daarom in de jaarrekening 2011 een voorziening getroffen van € 25 miljoen om tekorten als gevolg van de economische omstandigheden op te kunnen vangen.

Argumenten/afwegingen

Op 25 mei 2011 is de laatste herziene grondexploitatie Zernike Science Park vastgesteld. Uitgangspunt hierbij: niet alle beschikbare kavels in het gebied zullen we verkopen binnen de exploitatieperiode. De jaarlijkse grondverkoop is gefaseerd en loopt in stappen op van circa 2.300 m² in de eerstkomende jaren tot circa 8.100 m² aan het eind van de exploitatieperiode. Zo zal circa 13 hectare worden verkocht binnen de exploitatieperiode en zal ongeveer 10 hectare resteren.

Hoewel er gesprekken zijn geweest met gegadigden, zijn er geen verkopen geweest in 2011 en in de eerste 2 kwartalen van 2012. Indien dit ook het geval is in de komende jaren, nemen de rentelasten toe ten opzichte van de raming en verslechtert het geraamde resultaat. De verkoop van grond in het gebied loopt al enige jaren achter op de verwachtingen.

Gezien de beperkte vraag naar nieuwe kavels en het ontbreken van een nieuwe strategie voor dit gebied is het niet zinvol een herziene grondexploitatie op basis van het huidige bestemmingsplan vast te stellen. Wij maken daarom een pas op de plaats en volstaan vooralsnog met een weergave van de financiële stand van zaken waarbij wij 1 jaar vooruit kijken. Eerst moet samen met de partners een strategie ontwikkeld worden hoe nu "samen" verder te gaan met Zernike. Op het moment dat dit duidelijk wordt zullen wij u een nieuwe herziene grondexploitatie aanbieden.

Financiële consequenties

Voorliggende berekening betreft geen herziene grondexploitatie, maar geeft een doorkijk van de financiële stand van zaken tot eind 2013. De investeringskosten van het project Zernike tot eind 2013 worden geraamd op € 17.726.000,--. De dekking die binnen de exploitatieperiode wordt gerealiseerd, wordt geraamd op € 13.391.000,-- eindwaarde 31-12-2013. De (vastgestelde) bijdrage van € 4.500.000,-- uit de reserve grondzaken 2010 maakt hiervan onderdeel uit, evenals de hierbij voorgestelde bijdrage van € 900.000,-- uit de verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011.

In 2010 is de boekwaarde ook naar beneden gebracht middels een bijdrage uit de reserve grondzaken. De huidige boekwaarde van € 4,4 miljoen levert een grondprijs op van ca. 20 euro/m². De voorgestelde afwaardering van € 900.000,-- zorgt ervoor dat er ruimte is in het jaar 2013 voor de kosten voor visievorming, planontwikkelingskosten, rente, WOZ- en beheerslasten en een klein deel civieltechnische kosten.

Het berekende saldo betreft de geraamde boekwaarde per 31-12-2013 en bedraagt € 4.000.000,--. Deze boekwaarde, en de op dat moment geraamde kosten om een nieuw bestemmingsplan te realiseren, moet goedge maakt worden uit de opbrengstpotentie van (een deel van) de circa 23,6 hectare uitgeefbaar terrein. Het is belangrijk dat er duidelijke financiële randvoorwaarden mee worden gegeven bij de ontwikkeling van een nieuw plan, zodat gestuurd kan worden op de financiële haalbaarheid van het plan.

Het reeds verstrekte krediet bedraagt € 18.250.000,-- en is voldoende om de kosten die het komende jaar worden verwacht te dekken. Voorliggende berekening betreft geen herziene grondexploitatie, waardoor een wijziging van het krediet niet aan de orde is.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

Rvd SchAAF. C.B.

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

