

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie Eemspoort 2014**

Registratienr. 4665505 Steller/telnr. Martijn Doornbosch/ 3678217 Bijlagen 1

Classificatie	Geheim		
	<input checked="" type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf / J. van Keulen	Raadscommissie	Ruimte en wonen

Voorgesteld raadsbesluit

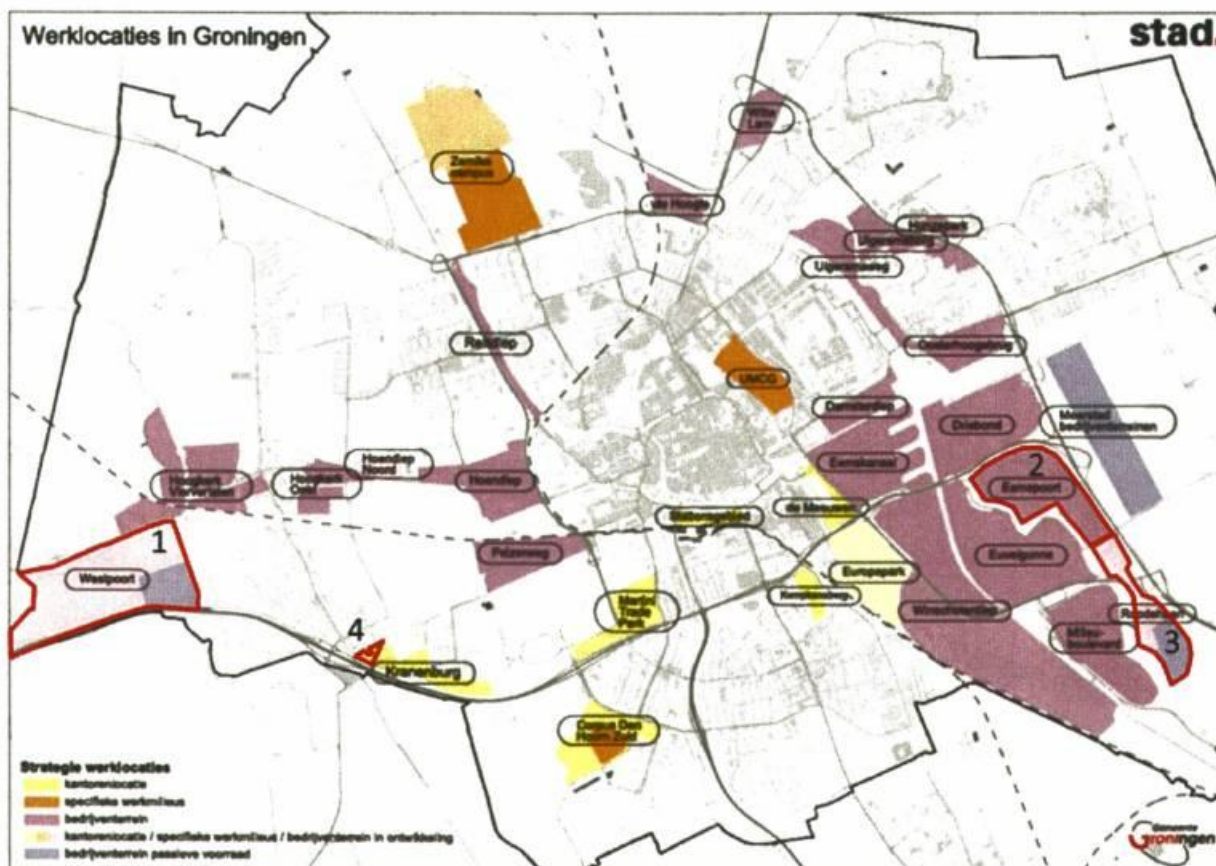
De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Eemspoort vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 45.007.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 8.957.000,-;
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 41.721.000,-;
- III. voor het project Eemspoort het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijf 2016 van € 44.600.000,- met € 162.000,- te verlagen tot € 44.438.000,-;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Op 18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Eemspoort vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2013. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Eemspoort 2014 - gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2014 - vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2016. Op eindwaarde is de resultaatverwachting 5,67 miljoen positief.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit



Eemspoort = 2

Aanleiding en doel

Bedrijventerrein Eemspoort ligt aan de oostkant van de stad. Het bedrijventerrein is verdeeld in drie stukken, die fasegewijs zijn opgeleverd. De laatste fase is het gebied tussen Olgerweg en Europa-weg. In 2010 en 2011 is het gebied bouwrijp gemaakt. In 2012 zijn de kavels van deze laatste fase, 2b, te koop aangeboden. 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 Eemspoort. Voor Eemspoort betekent dat de resterende 8,2 ha in de komende 9 jaar wordt uitgegeven, vanaf 2015.

Dit jaar is er 1 kavel uitgegeven van 0,15 ha – groothandel in zeeaquariumartikelen.

GROOTSTE VERSCHILLEN GREX 2014 VERSUS 2013:

- de parameter kostenstijging gewijzigd van 3% naar 2% per jaar;
- de verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%);
- door de lagere begrote grondopbrengsten en een twee jaar langere looptijd als gevolg van een realistischer/latere fasering van de gronduitgifte neigt het eindresultaat lager uit te vallen dan het verwachte eindresultaat van de vorige herziening. Door nu een taakstellende bezuiniging op te voeren van € 145.000,- (gefaseerd in het jaar 2020) blijft het verwachte eindresultaat ongewijzigd. Als beheersmaatregel hierbij is de verwachting dat de kosten voor het nog aan te leggen fietspad tussen Euvelgunne en Eemspoort bij Van der Esch) lager uitvallen dan in de begroting is geraamd, waardoor de taakstellende bezuiniging waarschijnlijk al in 2015 kan worden gerealiseerd.

RISICO'S:

- 1) het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 0,9 hectare per jaar, ingaande per 2015;
- 2) het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond;
- 3) het niet halen van de bezuinigingstaakstelling van € 145.000,--.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Argumenten en afwegingen

Op 18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Eemspoort vastgesteld. De interesse voor vestiging op Eemspoort is na verhouding tot de andere terreinen groter. Dit jaar is er 1 kavel verkocht van 0,15 ha. We gingen in de grex er vanuit dat we dit jaar niks zouden uitgeven. Kortom we lopen nu al in op de eerder vastgestelde prognose tot 2023.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

Het totale investeringsniveau komt uit op € 45.007.000,-- (was in 2013 € 45.230.000,--). Door de dekkingsomvang van € 50.678.000,-- is het financiële resultaat € 5.671.000,-- in de plus. Met deze herziening bedraagt het totale uitvoeringskrediet € 44.438.000,-- (was in 2013 € 44.600.000,--).

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 met een plus van 5,6 miljoen zal afsluiten.

De belangrijkste wijzigingen zijn voor het grootste deel toe te schrijven aan het wijzigen van de parameters. Er wordt een positief eindresultaat verwacht. De grondexploitatie is en blijft namelijk een dynamische eindwaardeberekening, waarbij ontwikkelingen in de tijd het verwachte financiële eindresultaat continue blijven beïnvloeden.

Begrotingswijziging

Eemspoort

Begrotingswijziging voor investeringskrediet

Herziene integrale grondexploitatie Eemspoort 2014

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Eemspoort 2014
Tijdsplanning krediet	2014 - 2016

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	-162	-162	0
			0
Totale begrotingswijziging	-162	-162	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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