

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie Roodehaan 2014**

Registratienr. .4665451 Steller/teInr. 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

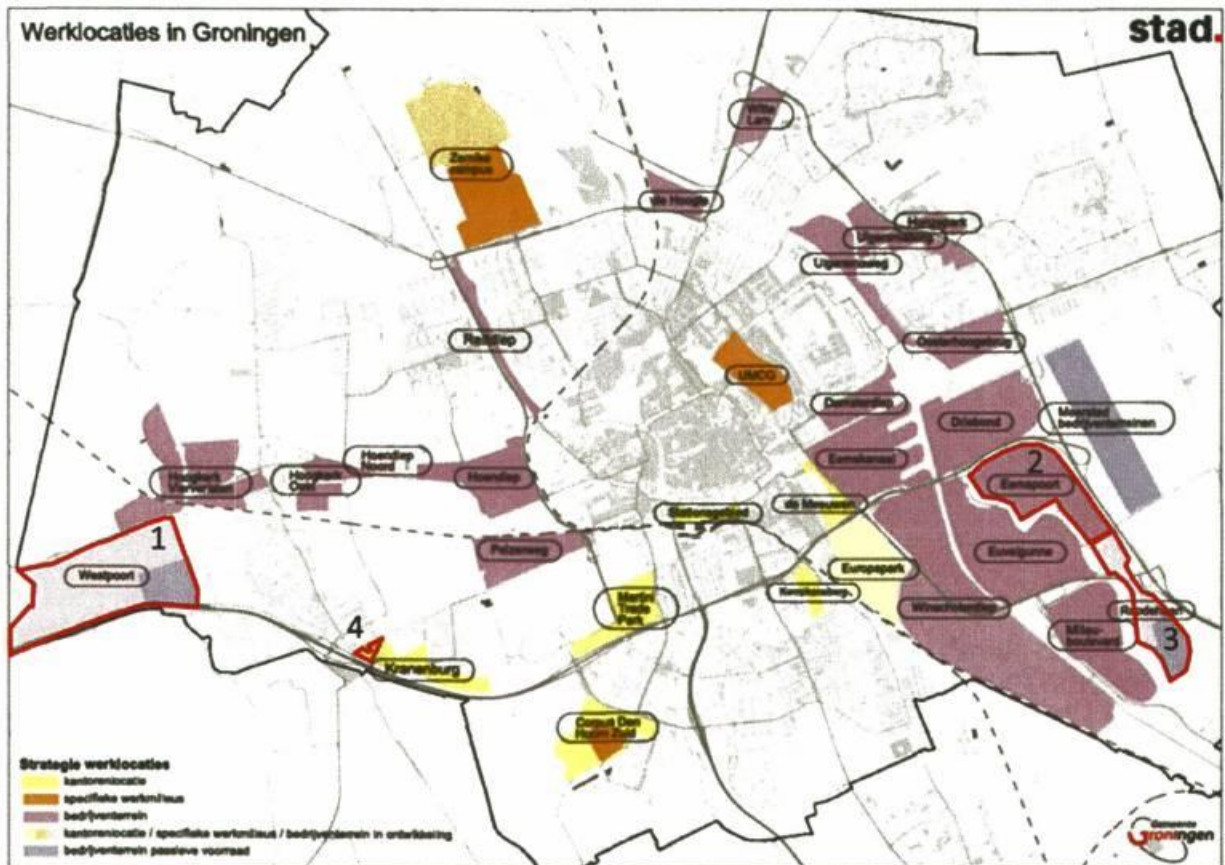
De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Roodehaan vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 35.242.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
  - a. bijdragen en subsidie: € 1.973.000,-;
  - b. opbrengsten grondverkoop: € 33.266.000,-;
- III. voor het project Roodehaan het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijf 2016 van € 18.840.000,- met € 475.000,- te verlagen tot € 18.365.000,-;
- 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 Roodehaan vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2013. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Roodehaan 2014 - gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2014 - vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2016.



Roodehaan = 3

#### Aanleiding en doel

Bedrijventerrein Roodehaan biedt ruimte aan bedrijven in een breed segment van milieu gerelateerde bedrijven tot gemengde bedrijvigheid. In totaal wordt 27,7 ha uitgegeven. Roodehaan is één van de locaties waar parkmanagement wordt ingevoerd om de bedrijvenlocatie ook voor de toekomst aantrekkelijk te houden. Roodehaan ligt aan de oostkant van de stad, naast de Stainkoeln.

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 RoodeHaan. De interesse voor vestiging op Roodehaan is voorlopig nog gering. Momenteel hebben zich nog geen bedrijven gevestigd op Roodehaan fase 1 (9,1 ha), fase 2 (14,5 ha) en fase 3 (4,1 ha) zullen voorlopig niet ontwikkeld worden. De verwachting is dat als Eemspoort "vol" is de interesse voor Roodehaan zal aantrekken. Op fase 2 en 3 zijn als proef wilgentenen geplant om het duurzaamheidsimago van de stad te versterken. Ook wordt fase 1 nu af en toe gebruikt als evenemententerrein.

Op zich is het goed dat braakliggend terrein wordt gebruikt voor het realiseren van stedelijke doelstellingen, maar het moet de verkoopbaarheid en herkenbaarheid van een bedrijventerrein niet in de weg staan.

De manege (advendo)  
Inmiddels is er overeenstemming met Advendo (manege).

#### Tijdelijk gebruik fase 1

Op dit moment is fase 1 aangewezen als evenementenloactie. Op zich is het goed dat braakliggend terrein wordt gebruikt voor het realiseren van stedelijke doelstellingen, maar het moet de verkoopbaarheid en herkenbaarheid van een bedrijventerrein niet in de weg staan. Op het momen dat een bedrijf zich wil vestigen zal deze tijdelijke bestemming er per direct afgehaald worden.

### Tijdelijk gebruik fase 2 & 3

Een groot deel van fase 2 en 3 is ingeplant met wilgenscheyten. Met het planten hopen we een bijdrage te kunnen leveren aan de duurzaamheidsambitie die onze stad heeft gesteld. Ervanuit gaande dat de wilgen goed groeien kunnen we met behulp van deze tijdelijke invulling (en dus opbrengsten) de rentelasten dekken. Er wordt momenteel ook naar andere vormen van tijdelijke invulling op bedrijventerreinen gekeken.

### GROOTSTE VERSCHILLEN GREX 2014 VERSUS 2013:

- taakstellende bezuinigingsopgave van 3,5 miljoen euro – o.a. door de lager begrote grondopbrengsten, twee jaar langere looptijd en een aangepaste fasering van de gronduitgifte neigt het verlies op eindresultaat uit te komen boven de € 4 miljoen. Door nu een taakstellende bezuiniging op te voeren ter hoogte van € 3,5 miljoen (gefaseerd in het jaar 2025) is deze dreiging vooralsnog afgewend. Dit betekent wel dat de komende periode oplossingsrichtingen moeten worden gevonden die leiden tot lagere investeringen dan begroot, die leiden tot hogere grondopbrengsten dan begroot, of een combinatie hiervan. Wanneer we in de grondexploitatie kijken waarop bezuinigd kan worden dan is dat alleen in de post van groenvoorzieningen/hunzezone. Wanneer deze post grotendeels wordt wegbezuinigd dan kan de bezuinigingstaakstelling gehaald worden. Wij pleiten er echter wel voor zodra er weer een positief resultaat te melden is binnen deze grex (bijv bij meer verkoop dan geprognostiseerd) deze post weer op te nemen en tot volledige uitvoering te brengen;
- de parameter kostenstijging gewijzigd van 3% naar 2% per jaar;
- aparte post voor promotie & acquisitie opgenomen;
- de verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%).

### RISICO'S

- 1) het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 1,5 hectare per jaar, ingaande per 2015;
- 2) het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m<sup>2</sup> uit te geven grond;
- 3) Roodehaan is opgebouwd uit een drietal fasen. De eerste fase is inmiddels aangelegd maar moet nog wel worden uitgegeven. Wat betreft de tweede en derde fase kan ervoor gekozen worden deze niet meer aan te leggen. Dit kan het geval zijn als blijkt dat we echt een overschot aan bedrijfsterreinen hebben voor de komende 15 jaar. Per saldo ontstaat er dan een tekort van circa €14 à 15 miljoen op eindwaarde. Overigens is hierbij dan wel de waarde van alle grond afgeboekt;
- 4) het niet halen van de bezuinigingstaakstelling van € 3.500.000,--.

### Kader

---

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

### Argumenten en afwegingen

---

Op 18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Roodehaan vastgesteld. De interesse voor vestiging op Roodehaan is gering. Momenteel zijn er geen bedrijven gevestigd op Roodehaan. In de vorige herziening(en) is een forse wijziging doorgevoerd van de gehanteerde uitgiftefasering:

- I. het uitgiftetempo is voor de eerste 10 jaar teruggebracht naar 1,5 ha per jaar;
- II. door het uitgiftetempo te verlagen is de looptijd van het project verlengd tot 2030.

De verwachting is dat als Eemspoort "vol" is de interesse voor Roodehaan ook zal aantrekken.

### Maatschappelijk draagvlak en participatie

---

Voor Roodehaan zal het toekomstige nog op te richten parkmanagement een belangrijke gesprekspartner zijn. Elk bedrijf wordt hier automatisch lid van op Roodehaan. Belangrijke inhoudelijke wijzigingen qua beleid worden besproken met parkmanagement.

### Financiële consequenties

---

Ook dit jaar sluit deze herziening met een budgettair neutraal resultaat. Uitgangspunt is wel dat de taakstellende bezuiniging van 3,5 miljoen euro gehaald wordt.

Deze bezuinigingen van 3,5 miljoen euro kan alleen bereikt worden door te bezuinigen in de post van groenvoorzieningen/hunzezone. Wanneer deze post wordt wegbezuinigd, dan kan de bezuinigingstaakstelling gehaald worden.

De bezuiniging is op deze manier nu opgenomen in de grondexploitatie. Voor de toekomst worden enkele mogelijkheden onderzocht om deze bezuiniging eventueel ongedaan te maken:

1. gelijktijdig bouw- en woonrijp maken van fase 2 en 3 Roodehaan. Hierdoor kan een aanbesteding voordeel worden behaald, waardoor volledig of voor een deel de beoogde financiële bezuinigingen opgevangen kan worden;
2. het samenvoegen van de Grondexploitatie Eemspoort met de Grondexploitatie Roodehaan. Het zou een logisch besluit kunne zijn, gezien de uitstraling en ligging van beide terreinen. De marketing van de terreinen kan dan ook gebundeld worden, aangezien ondernemers de beide terreinen als 1 logisch gebied ervaren. Een eventueel positief resultaat vanuit de grondexploitatie Eemspoort zou dan ingezet kunnen worden om de beoogde bezuinigingen in de grondexploitatie Roodehaan te compenseren. Hierover zal dan aan de raad een expliciet besluit gevraagd worden.

Voor de begrotingsbehandeling 2015 komen wij terug of en op welke wijze de bezuiniging op de Hunzezone (gedeeltelijk) ongedaan kan worden gemaakt.

Het totale investeringsniveau komt uit op € 35.242.000,- (was in 2013 € 36.239.000,-). Door de dekkingsomvang van € 35.239.000,- is het financiële resultaat budgettair neutraal. Met deze herziening bedraagt het totale uitvoeringskrediet € 18.365.000,-.

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 opnieuw per saldo met een nagenoeg budgettair neutraal eindresultaat sluit op eindwaarde 2030.

De belangrijkste wijzigingen zijn voor het grootste deel toe te schrijven aan het wijzigen van de parameters. De grondexploitatie is een dynamische eindwaardeberekening, waarbij ontwikkelingen in de tijd het verwachte financiële eindresultaat continu blijven beïnvloeden.

#### Begrotingswijziging

#### Roodehaan

#### Begrotingswijziging voor investeringskrediet

#### Herziene integrale grondexploitatie Roodehaan 2014

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Roodehaan 2014
Tijdspanning krediet	2014 - 2016

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	-475	-475	0
			0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>-475</b>	<b>-475</b>	<b>0</b>

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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