

Datum raadsvergadering 16-10-2012

Raadscommissie

Datum raadscommissie

Bijlagen

Registratienr. RO 12.3325204

Datum B&W besluit 11 december 2012

Portefeuillehouder

Steller M. Doornbosch

Telefoon 050-3678111

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

Onderwerp

Herziene grondexploitatie Westpoort 2012

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie Westpoort 2012, vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 114.527.000,--;
- II. de kosten uit de herziene grondexploitatie Westpoort – fase 1 te dekken uit:

a. Opbrengst kaveluitgifte bedrijventerrein	€ 77.235.000,--;
b. Opbrengst uitgifte overige gronden	€ 465.000,--;
c. Verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011	€ 15.959.000,--;
d. Overige gemeentelijke bijdrage	€ 9.077.000,--;
e. Reserve Grondzaken	€ 2.850.000,--;
f. Externe subsidie	€ 8.754.000,--;
g. Overige (externe) bijdragen	€ 197.000,--;
Totaal	€ 114.537.000,--
- III. het verstrekte uitvoeringskrediet ad € 70.752.000,-- te verhogen met € 872.000,--. Het totaal beschikbare krediet voor de jaarschijven 2013 en 2014 komt daarmee uit op € 71.624.000,--;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), op grond van artikel 10, lid2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2013 te wijzigen.

(Publieks-)samenvatting

Op 30 november 2011 is de laatste herziene grondexploitatie Westpoort vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari 2011. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Westpoort 2012 vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2013 en 2014.

Inleiding

Voor u ligt de herziene grondexploitatie Westpoort. Enerzijds is dit een reguliere herziening, maar anderzijds ook een bijzondere gezien de continuerende stagnatie van de economie. Hierdoor is er sprake van een fors overaanbod van onder meer bedrijvenlocaties. Begin dit jaar is door de STEC Groep en Bureau Louter een marktanalyse gedaan waaruit dit duidelijk blijkt. Op 20 juni 2012 heeft uw raad deze marktanalyse vastgesteld inclusief een strategie op hoofdlijnen voor de verschillende bedrijventerreinen, waaronder Westpoort. De exacte uitwerking van de strategie moet nog plaatsvinden en wordt komend jaar verder opgepakt (profilering, flexibilisering, schaalverkleining, tijdelijke invullingen etc.). Bij de eerstvolgende herziening nemen we deze inzichten mee.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de herziene grondexploitatie Westpoort 2012, inclusief uitvoeringskrediet voor 2013 en 2014.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is enerzijds een reguliere jaarlijkse herziening zoals gebruikelijk bij sleutelprojecten met u is afgesproken. Anderzijds is de herziening noodzakelijk in verband met de ontwikkeling van de bedrijventerreinen. Als gevolg van het geprognosticeerde overaanbod is er een verlies ontstaan op deze grondexploitatie. Binnen de jaarrekening 2011 is hiervoor een voorziening getroffen.

Argumenten/afwegingen

Op 30 november 2011 is de laatste herziene grondexploitatie Westpoort vastgesteld. De interesse voor vestiging op Westpoort is momenteel beperkt. Momenteel zijn er twee bedrijven gevestigd op Westpoort (LCW en Pipelife), goed voor 4,2 hectare. Mogelijk vestigen één of meer datacentra zich op Westpoort. Voor 2012 is in de huidige grondexploitatie voor de uitgifte 1,5 hectare geprognosticeerd.

Tussen de vorige en deze herziening hebben twee wijzigingen plaatsgevonden die van grote invloed zijn op het verwachte eindresultaat van deze herziening:

- 1) Het uitgiftetempo is in structurele zin teruggebracht naar circa 2,5 hectare per jaar per 2015. In de vorige herziening stond het uitgiftetempo per 2015 nog op een structurele uitgifte van circa 5,0 tot 5,5 hectare per jaar. Door het terugbrengen van het uitgiftetempo is de looptijd van het project daarmee nu verlengd, namelijk van eind 2026 naar eind 2037. Deze wijziging van uitgiftetempo is in beginsel ingegeven vanuit de uitkomsten van het STEC-rapport. Voor 2013 en 2014 gaat de grondexploitatie voorzichtigheidshalve ervanuit dat er geen kaveluitgifte plaatsvindt.
- 2) Voor een aanzienlijk deel van fase 1C wordt voorlopig niet langer meer voorzien in een verdere ontwikkeling naar bedrijventerrein. Van het betreffende deel is een groot deel hiervan in eigendom bij de Suikerunie. Vastgesteld (raadsvoorstel bedrijventerreinen) is om deze grond voorlopig niet aan te kopen en dit deel daarmee voorlopig uit de grondexploitatie te halen. In de vorige grondexploitatie werden nog uitgegaan van volledige verwerving van deze zogenaamde Suikeruniegronden. Behalve het uitsparen van allerlei investeringen (verwervingen, schadeloosstellingen, bouw- en woonrijpmaken, e.d.) zijn er ook minder gronden te verkopen, en dat betekent minder (toekomstige) grondopbrengsten voor deze grondexploitatie.

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

Het totale investeringsniveau komt uit op € 114,5 miljoen. Door de dekkingsomvang van € 114,5 miljoen is het financiële resultaat budgettair neutraal. Eén van de dekkingsbronnen is de verliesvoorziening van € 15,96 miljoen en Reserve Grondzaken € 2,9 miljoen. Met deze herziening draagt het totale uitvoeringskrediet € 71.624.000,--.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging voor investeringskrediet
Herziening grondexploitatie Westpoort 2012

Betrokken dienst(en) RO/EZ
 Soort wijziging Herziene grondexploitatie Westpoort
 Tijdsplanning krediet 2013 -
 2014

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	872	872	0
Totalen begrotingswijziging	872	872	0

Met vriendelijke groet,
 burgemeester en wethouders van Groningen,

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

PvdS daaf, c.s.

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

[Handwritten signature]