

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie Westpoort 2014**

Registratienr. 4665430

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 Westpoort vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 108.073.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 36.979.000,-;
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 71.094.000,-;
- III. voor het project Westpoort het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2014, 2015 en 2016 van € 72.751.000,- met € 1.217.000,- te verhogen tot € 73.968.000,-;
- 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 Westpoort vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2013. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Westpoort 2014 - gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2014 - vast te stellen, inclusief een aanvullende kredietaanvraag voor de periode tot en met 2016.

In totaal is nu 4,8 hectare verkocht. Mogelijk vestigen nog meer datacentra zich op Westpoort. We hopen dat met de nieuwe benaderingswijze er meer interesse zal ontstaan voor Westpoort. Tot op heden is in het boekjaar 2014 niks verkocht.

GROOTSTE VERSCHILLEN GREX 2014 VERSUS 2013:

- de parameter kostenstijging gewijzigd van 3% naar 2% per jaar;
- een aparte post voor promotie & acquisitie opgenomen;
- de verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%);
- de opheffing van de reservering voor prijs en programma aanpassingen als gevolg van de introductie van de Rode Loper;
- de parameter opbrengstenstijging is gewijzigd. In de vorige grondexploitatie ging de begrote jaarlijkse opbrengstenstijging van 1% in per 1 januari 2015. Binnen deze herziening is dit nu jaarlijks begroot op 2%, ingaande per 1 januari 2017.

RISICO'S

- 1) het niet halen van het verwachte uitgiftetempo van 2,5 hectare per jaar, ingaande per 2015. Eén jaar vertraging – uitgiftetempo gaat in per 2016 – levert een financieel nadeel op van circa € 1,5 miljoen op eindwaarde eind 2038 (NB: in dat geval verlenging van de looptijd met één jaar ten opzichte van de huidige looptijd tot en met 2037);
- 2) het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m² uit te geven grond. Op het moment de grondopbrengsten 5% lager uitvallen dan begroot, betekent dit een financieel nadeel van circa € 5,5 miljoen op eindwaarde eind 2037.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Argumenten en afwegingen

Op 18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Westpoort vastgesteld. De interesse voor vestiging op Westpoort is momenteel nog erg beperkt. Momenteel zijn er drie bedrijven gevestigd op Westpoort, goed voor 4,8 hectare. In de vorige herziening(en) is een forse wijziging doorgevoerd van de gehanteerde uitgiftefasering, namelijk van 5,5 hectare per jaar naar circa 2,5 hectare per jaar. Vooralsnog houdt deze herziening vast aan dit tempo van 2,5 ha per jaar, vanaf 2015.

Ook is begin 2013 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 en participatie

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

Financiële consequenties

Ook dit jaar sluit deze herziening met een budgettair neutraal resultaat.

Het totale investeringsniveau komt uit op € 108.073.000,-- (was in 2013 € 112.188.000,--). Door de dekkingsomvang van € 108.073.000,-- is het financiële resultaat budgettair neutraal. Met deze herziening bedraagt het totale uitvoeringskrediet € 73.968.000,--.

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 31 december 2037.

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 continue blijven beïnvloeden.

Begrotingswijziging

Westpoort

Begrotingswijziging voor investeringskrediet

Herziene integrale grondexploitatie Westpoort 2014

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

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
<i>2.1 Ruimte voor bedrijvigheid</i>	1.217	1.217	0
			0
Totalen begrotingswijziging	1.217	1.217	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