

Raadsvoorstel



Onderwerp **(tentatieve) grondexploitatie Zernike Campus Groningen 2014**

Registratienr. 4665512 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

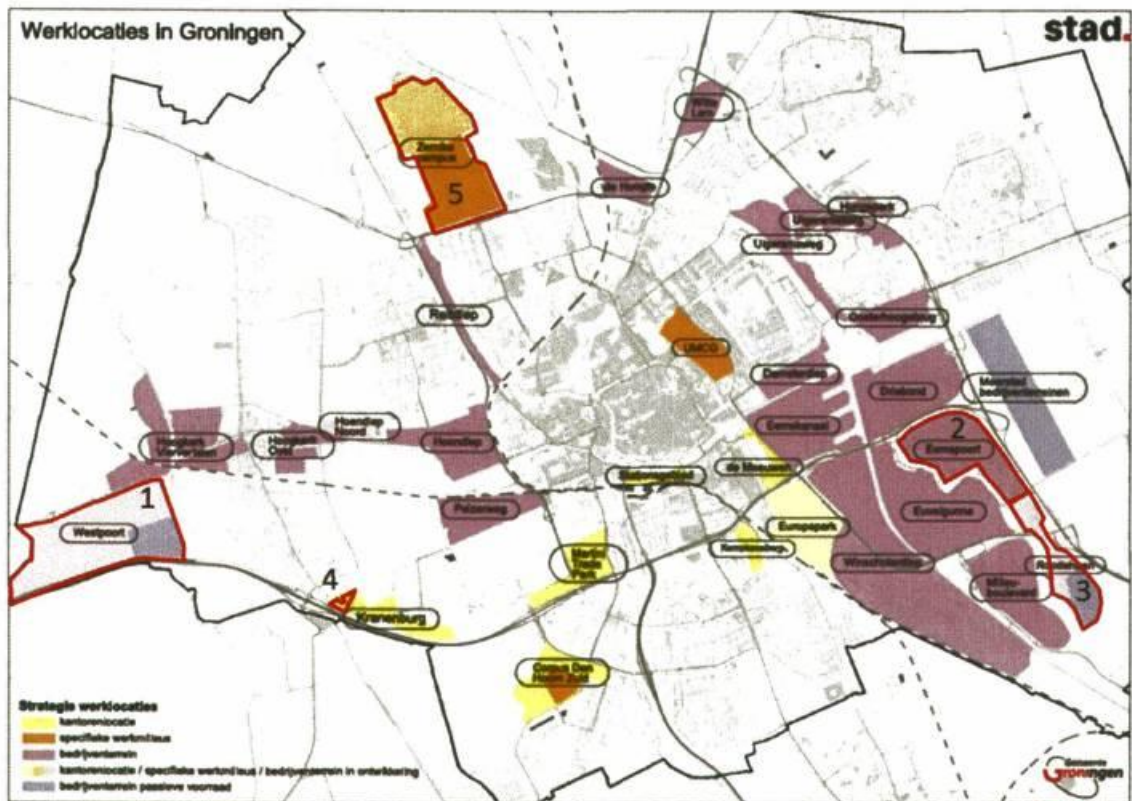
De raad besluit:

- I. de financiële stand van zaken van het project Zernike Campus Groningen vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 23.676.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdrage reserve grondbedrijf 2010: € 4.500.000,-;
 - b. verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011: € 900.000,-;
 - c. BOB-subsidies: € 1.943.000,-;
 - d. bijdragen derden: € 253.000,-;
 - e. opbrengsten grondverkoop: € 16.124.000,-.
- III. voor het project Zernike Campus Groningen het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en tot en met de jaarschijf 2016 van € 18.250.000,- met € 1.890.000,- te verhogen tot € 20.140.000,-;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Voor u ligt een nieuwe tentatieve grondexploitatie Zernike Campus Groningen 2014 op basis van de nieuwe visie en een grotendeels uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Wij vragen u de herziene tentatieve grondexploitatie Zernike Campus Groningen 2014 - gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2014 - vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag tot en met de jaarschijf 2016 van € 18.250.000,- met € 1.890.000,- te verhogen tot € 20.140.000,-.

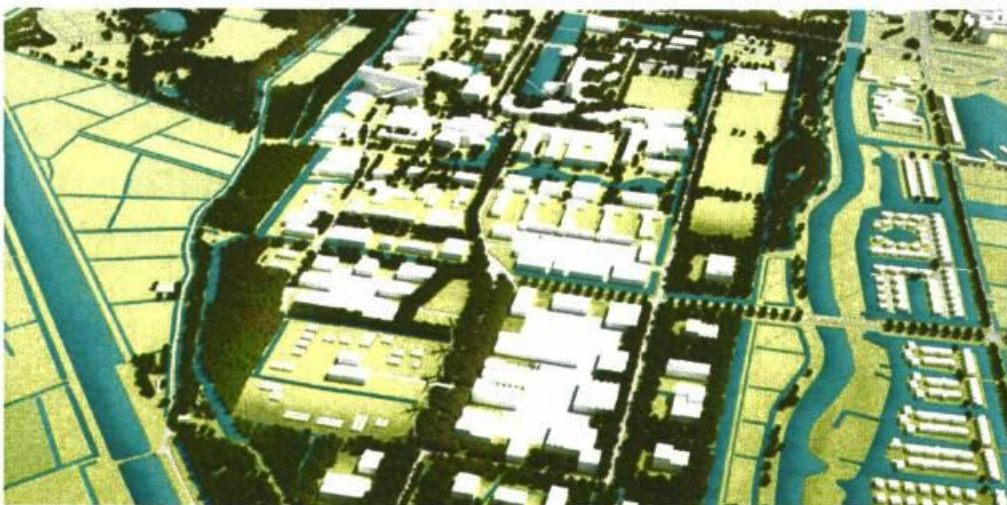
Vervolg voorgesteld raadsbesluit



5 = Zernike Campus Groningen

Aanleiding en doel

Op de Zernike Campus Groningen (voormalig Zernike Science Park) ligt één van de Bedrijventerreinen die binnen de gemeente Groningen in uitgifte zijn. Op basis van een gezamenlijke visie ontwikkelen de Akkoordpartners de Zernike Campus tot één van de belangrijkste kennisdynamo's van stad en regio. In de afgelopen jaren is gebleken dat Zernike geen goed imago heeft om bedrijven naar Zernike toe te trekken waardoor de ontwikkeling van het bedrijventerrein nauwelijks van de grond komt.



In 2014 wordt op basis van een strategische agenda die door alle betrokken partners (inclusief bedrijfsleven) is ondertekend, verder gewerkt aan de profilering van Zernike Campus Groningen. Belangrijk onderdeel is ook de verdere ontwikkeling van het parkmanagement, waarbij gewerkt wordt aan een herkenbare huisstijl, de aanpak van de entree, netwerkvorming, een goede bewegwijzering op de campus en op de ringweg en gezamenlijk groenonderhoud.

Kader

Deze herziene grondexplootatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Argumenten en afwegingen

Gezamenlijke visie

Op 14 juni 2013 is door de stuurgroep Zernike het werkdocument "Zernike Campus Groningen ...de energieke campus!" ondertekend met daarin de ambitie voor het gebied. Vanuit deze overtuiging is de Stuurgroep Zernike opgericht waarin de RUG, de HG, de gemeente Groningen, de Provincie Groningen, het UMCG en de Vereniging Bedrijven Groningen West vertegenwoordigd zijn. Deze stuurgroep heeft de opdracht gegeven om een nieuw masterplan voor Zernike Campus Groningen te maken

Masterplan Zernike Campus Groningen

Wij hebben aan West 8 de opdracht gegeven voor maken van een Ruimtelijk Kader voor de Zernike Campus Groningen. De opgave is omschreven als het maken van een masterplan waarin het zuidelijk en noordelijk deel van het gebied, nu zowel ruimtelijk als programmatisch gescheiden, tot een samenhangende Zernike Campus Groningen worden verenigd. Het nieuwe plan voorziet in een groeiontwikkeling op de Zernike Campus die zich richt op kennisgerichte bedrijvigheid, met nu een nadruk op (duurzame) Energie (Groningen geeft energie!). Daarbij wordt ook de ontwikkeling van horeca, kleinschalige detailhandel, sport en fitness en eventueel jongerenhuisvesting en "shortstay" als aan te trekken ondersteunende functies gezien.

Ontwikkelingen

In het afgelopen jaar zijn ontwikkelingen op het gebied van het speerpunt energie op Zernike gestart of doorontwikkeld. Hierbij is de verdere ontwikkeling van de Energy Academy Europe belangrijk. We verwachten een toename van het aantal bedrijfsvestigingen op Zernike die in samenwerking met de kennisinstellingen innovatieve producten en diensten ontwikkelen.

Onlangs is er een reservering van 33 miljoen euro vanuit het Rijk gedaan voor de aanleg van Geothermie. Dit biedt een kans om de ontwikkelingen in het gebied goed op gang te helpen.

Hetzelfde geldt voor de ontwikkelingen van Entrance. In maart 2014 is er 5 ha bedrijventerrein verkocht aan de Hanzehogeschool. De Hanzehogeschool heeft dit gekocht voor de (door)ontwikkeling van EnTranCe. Ook is er een subsidie verleend van 1,5 miljoen euro aan Entrance. Daarmee was er tijdelijk sprake van een Begrotingsonrechtmatigheid. Deze onrechtmatigheid wordt nu teniet gedaan door vaststelling van de nieuwe grondexplootatie.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

Voor u ligt een tentatieve begroting Zernike Campus Groningen 2014. Op dit moment zijn we in de afrondende fase van het opstellen van het nieuwe masterplan. Voor 90 procent zijn alle investeringen op waarde gezet en zijn de opbrengsten geprognoseerd tot 2030. In de komende maanden moeten we nog kijken of er subsidiemogelijkheden zijn en in welke (samenwerkings-)vorm we de campus gaan ontwikkelen. Daarbij zijn er 2 uitersten te bedenken. De eerste is verder te gaan op de huidige voet. Dit houdt in dat elke afzonderlijke partij (gemeente, RUG en HG) die eigendom heeft op de Campus dit zelfstandig gaat verkopen, met daarbij hun eigen bijbehorende (grond)explootatie. Een volledig andere variant is om tussen Gemeente, RUG en HG een ontwikkelmaatschappij op te richten, waarin de verschillende partijen hun eigendommen inbrengen. Deze maatschappij is vervolgens verantwoordelijk voor het doen van de investeringen en ontvangt de voortvloeiende opbrengsten.

Groot voordeel hierbij is dat er nog beter vanuit een gezamenlijke doelstelling, marketings-, acquisitie- en investeringsplan gewerkt kan worden en op dit moment heeft deze optie dan ook de gemeentelijke voorkeur. Echter, hoe ieders inbreng precies dient te worden gewaardeerd is een complex onderwerp. Op dit moment lopen de gesprekken over deze optie binnen de stuurgroep. Volgend jaar moet er een keuze gemaakt worden. Uiteraard leidt dit tot een andere financiële constructie, die op dit moment nog niet op waarde te zetten is. Daarom is op dit moment gekozen voor een tentatieve benadering voor het opstellen van een nieuwe grondexploitatie. Wanneer de strategie vastgesteld is, wordt die uitgewerkt tot een nieuw plan waarbij ook een nieuwe grondexploitatie wordt opgesteld.

Om het stedenbouwkundig plan te realiseren, moeten investeringen gedaan worden. Een deel voeren we op korte termijn uit, anders is ZCG niet aantrekkelijk als vestigingslocatie. Echter, we kiezen ervoor om nog niet alle voorinvesteringen te doen gezien het risico van een vertraagd uitgiftetempo. Verdere investeringen komen stapsgewijs wanneer verkoop optreedt en middelen binnenstromen. De vraag welke voorinvestering een essentiële eerste stap is moet nog beantwoord worden door de gezamenlijke partijen.

Het masterplan bevat 8 miljoen euro aan algemene (noodzakelijke) investeringen en een bandbreedte van 3,5 miljoen euro tot 10 miljoen euro aan daarop volgende investeringen voor het middengebied. Veel van deze investeringen (3,5 tot 8 miljoen euro afhankelijk van het nog te kiezen ambitieniveau) moeten plaatsvinden op het terrein (eigendom) van de RUG en de HG (middengebied).

NB. Deze bedragen zijn exclusief de verkeersopgave bij de kruising van de Noordelijke ringweg. Ook hiervoor is een bedrag geraamd van tussen de 1 en 12 miljoen euro (afhankelijk van het nog te kiezen ambitieniveau). Deze opgave valt echter buiten deze grondexploitatie.



De investeringskosten van het project Zernike tot eind 2030 worden geraamd € 23.676.000,-- op eindwaarde 31-12-2030. De dekking die binnen de exploitatieperiode wordt gerealiseerd, wordt geraamd op € 23.720.000,-- eindwaarde 31-12-2030. Totaal verstrekt krediet was voor 2014 en 2015 € 18.250.000,--. Het krediet is gebaseerd op de laatst vastgestelde grondexploitatie (Zernike Science Park 2010- Rb.25-05-2011, nr. 8e). Wij vragen de raad nu om dit krediet tot en met 2016 te verhogen met € 1.890.000,-- tot € 20.140.000,--.

Begrotingswijziging

Zernike

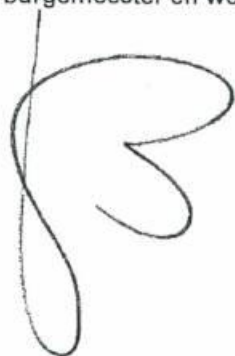
Begrotingswijziging voor investeringskrediet

Herziene integrale grondexploitatie Zernike 2014

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

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
<i>2.1 Ruimte voor bedrijvigheid</i>	1.890	1.890	0
			0
Totalen begrotingswijziging	1.890	1.890	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