



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 1 mei 2018
Opsteller: Bjorn Dijk
Zaak: 2018-012116
Mailadres: bjorn.dijk@midden-groningen.nl
Portefeuillehouder: Jaap Borg
Stukken ter inzage:

Onderwerp: Raadsvoorstel opheffen GR Rengers

1. Voorstel

1. Instemmen met opheffing van de Gemeenschappelijke Regeling bedrijvenpark Rengers zoals omschreven in het liquidatieplan;
2. Het overnemen van de grondexploitatie GR Bedrijvenpark Rengers voor een bedrag van €3.809.270;
3. De door het college van B&W opgelegde geheimhouding over de bijlage 1 'exploitatieopzet Rengers 2018' te bekrachtigen ;
4. Vaststellen van de grondexploitatie bedrijvenpark Rengers 2018;
5. Instemmen met het afwijken van de richttermijn voor de looptijd van de grondexploitatie bedrijvenpark Rengers 2018 en het nemen van beheersmaatregelen zoals omschreven in dit voorstel;
6. Voor 2018 een krediet van € 167.136 beschikbaar stellen zoals omschreven in de begrotingswijziging 2018-003 in dit voorstel;
7. De jaarrekening 2017 en de begroting 2019 van de GR Rengers ter kennisgeving aannemen.

2. Inleiding

De Gemeenschappelijke Regeling bedrijvenpark Rengers (hierna: GR) is een samenwerking tussen de (voormalige) gemeenten Slochteren, Hoogezand - Sappemeer en de gemeente Groningen. De GR heeft als doel bedrijvenpark Rengers in Kolham te ontwikkelen. Door de gemeentelijke fusie naar Midden - Groningen moet de GR worden aangepast. Er zitten immers straks geen 3 maar 2 partijen in de GR. De fusie naar Midden - Groningen was een goed 'natuurlijk moment' om nut en noodzaak van de GR goed tegen het licht te houden. De GR is namelijk een vrij zwaar bestuursorgaan voor een project waar weinig bestuurlijke beslispunten zijn. De gemeente Groningen heeft aangegeven graag uit de GR te willen stappen omdat zij weinig binding heeft met het project. Het Algemeen en Dagelijks bestuur van de GR hebben ingestemd met de opheffing en op 24 april 2018 een liquidatieplan vastgesteld. Opheffing betekent dat de gemeente Midden - Groningen de



grondexploitatie overneemt van de GR. Aan uw raad ligt het besluit voor om in te stemmen met de opheffing van de GR en de overname van de grondexploitatie.

3. Publiekssamenvatting

De Gemeenschappelijke Regeling bedrijvenpark Rengers (hierna: GR) is een samenwerking tussen de (voormalige) gemeenten Slochteren, Hoogezand - Sappemeer en de gemeente Groningen. De GR heeft als doel bedrijvenpark Rengers in Kolham te ontwikkelen. Door de gemeentelijke fusie naar Midden - Groningen moet de GR worden aangepast. Er zitten immers straks geen 3 maar 2 partijen in de GR. De fusie naar Midden - Groningen was een goed 'natuurlijk moment' om nut en noodzaak van de GR goed tegen het licht te houden. De GR is namelijk een vrij zwaar bestuursorgaan voor een project waar weinig bestuurlijke beslispunten zijn. De gemeente Groningen heeft aangegeven graag uit de GR te willen stappen omdat zij weinig binding heeft met het project. Het Algemeen en Dagelijks bestuur van de GR hebben ingestemd met de opheffing en op 24 april 2018 een liquidatieplan vastgesteld. Opheffing betekent dat de gemeente Midden - Groningen de grondexploitatie overneemt van de GR. Aan de gemeenteraad van Midden - Groningen ligt het besluit voor om in te stemmen met de opheffing van de GR en de overname van de grondexploitatie.

4. Bevoegdheid van de raad

De GR kan alleen worden opgeheven als de gemeenteraden van Groningen en Midden - Groningen hier een besluit over nemen. Hiernaast is uw raad bevoegd een besluit te nemen over de overname van de grondexploitatie.

5. Beoogd effect

Opheffen van de GR en de grondexploitatie overnemen.

6. Historische context

De GR Rengers is een samenwerkingsverband tussen de gemeenten Groningen, Hoogezand - Sappemeer en Slochteren. De GR is op 20 december 1994 opgericht met als doel de 'bevordering van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid rond het stedelijk knooppunt Groningen'. De werkzaamheden van de GR bestaan uit 'een gezamenlijke ontwikkeling en exploitatie van het bedrijvenpark Rengers' (Statuten GR Rengers, 1994). Bedrijvenpark Rengers is in een GR ontwikkeld omdat het werd gezien als een regionale opgave. Er is in een structuurplan een (functionele) verdeling van bedrijven gemaakt waarbij Rengers een rol moest spelen bij de opvang van onder andere bedrijven in hoge milieu categorieën. Inmiddels zijn fase 1 en 2 van het bedrijvenpark helemaal ontwikkeld en overgedragen aan de toenmalige gemeente Slochteren. Na de ontwikkeling



van fase 1 en 2 is fase 4 ontwikkeld omdat de gronden van fase 3 niet verworven konden worden (zie ook de overzichtskaart in bijlage 2). Later, in 2011, zijn alsnog de gronden van fase 3 verworven. Fase 4 is geheel bouwrijp en er zijn 3 kavels verkocht. Fase 3 is grotendeels bouwrijp en hier is nog niets verkocht. De GR bestaat uit een Algemeen Bestuur (6 raadsleden) en een Dagelijks Bestuur (3 wethouders). Beide komen minimaal 2 keer per jaar bijeen om te besluiten over de financiële stukken (begroting, jaarrekening en grondexploitatie) en over andere zaken die te maken hebben met de ontwikkeling van bedrijvenpark Rengers. De aanstaande fusie tussen Hoogezand - Sappemeer, Slochteren en Menterwolde was in 2017 aanleiding om nut en noodzaak van de GR goed tegen het licht te houden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een liquidatieplan dat op 24 april 2018 is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de GR.

7. Argumenten

Er zijn in feite 2 opties, namelijk handhaven of opheffen van de GR. Als we de GR willen handhaven moet de tekst van de Regeling worden herschreven met Midden - Groningen als deelnemende gemeente. De voordelen van het werken met de GR zijn onder andere:

- Gebruik maken van elkaars expertise en netwerk
- Het gezamenlijk delen van de lusten en lasten zorgt voor risicospreiding. De winst -of risicoverdeling is nu 1/3 per gemeente. Bij handhaving van de GR komt 2/3 van de verwachte winst, maar ook het ontwikkelrisico bij Midden - Groningen te liggen.
- Het aanpassen van de GR is eenvoudiger dan het uitvoeren van een liquidatieplan.

Wij adviseren u echter om de GR op te heffen (beslispunt 1) en de grondexploitatie over te nemen (beslispunt 2) vanwege de volgende argumenten:

- De GR is momenteel een vrij zwaar bestuursorgaan voor een project waar weinig bestuurlijke beslispunten zijn. Volgens de statuten moeten Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur beide minimaal 2 keer per jaar bijeen komen en in de planning en control cyclus worden jaarlijks alle gemeenteraden en de provincie Groningen betrokken.
- Er zijn weinig beleidsmatige argumenten waarom de gemeente Groningen in de GR zou moeten blijven. De argumenten die er in 1994 waren om de gemeente Groningen nauw te betrekken bij de ontwikkeling gelden overwegend niet meer (zie ook 'historische context'). Gemeente Groningen heeft nauwelijks binding met het project.
- Met het overnemen van de grondexploitatie wordt het project volledig door Midden - Groningen uitgevoerd. Dit betekent dat de disciplines in het projectteam die tot nu toe door de gemeente Groningen werden geleverd (planeconomie, civiele techniek, projectmanagement) door gemeente Midden - Groningen worden uitgevoerd. Vanwege het



voornemen het project over te dragen is de bestaande projectgroep al aangevuld met collega's uit Midden - Groningen. De personele kosten worden gedekt vanuit de grondexploitatie.

- Het project heeft een positief eindresultaat van 2.436.432,- netto contante waarde. Dit eindresultaat is voldoende om de verwachte risico's in het project te kunnen afdekken (zie ook het kopje 'kanttekeningen en risico's').
- In het liquidatieplan is opgenomen dat de gemeente Groningen afziet van een (verwachte) winstuitkering en Midden - Groningen het project kan overnemen tegen boekwaarde. Dit is gunstig, gezien het verwachte financiële eindresultaat.
- In vergelijking met de afgelopen jaren neemt de vraag naar bedrijfskavels in de regio weer toe.

Hiernaast vragen wij u om de door ons opgelegde **geheimhouding** over bijlage 1 'exploitatieopzet Rengers 2018' te bekrachtigen (beslispunt 3). De geheimhouding is opgelegd op basis van artikel 10, lid 2b en lid 2g, van de Wob: Volgens artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b van de Wob blijft het verstrekken van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische en financiële belangen van de gemeente. Door het openbaar maken van de exploitatieopzet wordt de onderhandelingspositie van de gemeente met marktpartijen dusdanig verzwakt dat haar financiële belangen in aanmerkelijke mate worden geschaad. Het belang van openbaarheid weegt daarom niet op tegen deze financiële belangen van de gemeente.

Ook vragen wij u in te stemmen met de voorgestelde **looptijd** van 22 jaar van de grondexploitatie (beslispunt 5). Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat de looptijd van grondexploitaties maximaal 10 jaar mag zijn om risico's in lang lopende projecten te beperken. Deze 10 jaar is een richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar we alleen gemotiveerd van kunnen afwijken. Wij adviseren u om voor de grondexploitatie Bedrijvenpark Rengers gemotiveerd af te wijken van de richttermijn uit het BBV en in te stemmen met de looptijd van 22 jaar. Als risico-beperkende maatregel adviseren wij u voor de periode na 10 jaar de grondopbrengsten in de grondexploitatie met 25% te verlagen. Hiermee zijn de risico's van de lange looptijd wat ons betreft voldoende afgedekt.

Tenslotte vragen wij u om **de jaarrekening 2017 en de begroting 2019** van de GR Rengers ter kennisgeving aan te nemen (beslispunt 7). Volgens de statuten van de GR moeten deze formele stappen gevolgd worden, zolang de GR niet is opgeheven. Deze financiële stukken geven wat ons betreft geen aanleiding tot zienswijzen.



8. Kanttekeningen en risico's

Het risicoprofiel van de grondexploitatie Bedrijvenpark Rengers is relatief laag. Het totale financiële risico is gekwantificeerd op € 967.000. Er is gekeken naar risico's op het gebied van zowel prijs - als vraagontwikkeling. Met name het niet halen van het verwachte uitgiftetempo is een risico. Zie ook de bijlage 'exploitatieopzet Rengers 2018' voor een nadere omschrijving en onderbouwing van het risico. Mochten binnen de grondexploitatie de risico's zich daadwerkelijk voordoen, dan leidt dit niet direct tot een onttrekking aan de algemene reserve. Het verwachte positieve resultaat van het project is voldoende om deze risico's op te kunnen vangen.

Een aandachtspunt zijn verder afspraken die zijn gemaakt over de ontwikkeling van fase 3 van Rengers. In 2012 zijn afspraken over een regionaal instemmingsmodel gemaakt met de Regio Groningen Assen. De afspraken hadden als doel regionale kwaliteitsdoelstellingen te realiseren en balans aan te brengen in de hoeveelheid aanbod bedrijventerreinen. In de regio zijn destijds vele hectares bedrijventerreinen afgeboekt. Voormalig Hoogezand-Sappemeer en Slochteren hebben geen terreinen hoeven afboeken, maar voor fase 3 is evenals een aantal andere bedrijventerreinen in de regio wel afgesproken om deze alleen te ontwikkelen 'onder voorwaarde'. Concreet betekent dit dat bij nieuwe ontwikkelingen op dit terrein instemming van de portefeuillehouders economie van regio Groningen Assen benodigd is. Wij verwachten echter niet dat de RGA de ontwikkeling van fase 3 Rengers zal tegenhouden.

Financiële paragraaf

De gemeente Midden-Groningen neemt feitelijk de grondexploitatie over van de GR Bedrijvenpark Rengers en stelt een nieuwe grondexploitatie vast (beslispunt 4). Hiermee is eerst de gerealiseerde boekwinst van fase 1 en 2 verrekend met de investeringen in fase 3 en 4. Het saldo van € 3.809.270 komt voor rekening van de gemeente Midden-Groningen (beslispunt 2). De gemeente Groningen stapt uit de GR zonder enig nadelig/batig resultaat. Hiermee worden geprognosticeerde batige/nadelige resultaten gedurende de verdere looptijd van de grondexploitatie weggestreept tegen de risico's/kansen.

Het saldo van € 3.809.270 is de startboekwaarde van de grondexploitatie Bedrijvenpark Rengers Midden-Groningen. Hiermee wordt in feite 152.887 m² verkoopbare grond aangekocht. Het resultaat van de nieuw te openen grondexploitatie Bedrijvenpark Rengers is winstgevend. De voorgestelde nieuwe grondexploitatie sluit met een positief resultaat van € 2.436.432,- netto contante waarde (NCW). In de huidige grondexploitatie van de GR zit een NCW van €3.110.000,- .



Het verschil wordt grotendeels veroorzaakt doordat we een aantal risico's zwaarder financieel hebben vertaald (zie ook de eerder benoemde risico's in dit raadsvoorstel).

In bijlage 1 is de grondexploitatieberekening (geheim) en een kaart opgenomen van het exploitatiegebied. Het nog te exploiteren deel betreft fase 3 en 4. Fase 1 en 2 zijn al door de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark Rengers opgeleverd. De grondexploitatie kent een looptijd van langer dan tien jaar, nl. tot en met 2039. Voor de periode van 2028 t/m 2039 is in de grondexploitatie een risico beperkende maatregel getroffen door de grondopbrengsten voor die periode met 25% te verlagen (zie ook het kopje 'kanttekeningen en risico's').

Voorgesteld wordt om een krediet beschikbaar te stellen zoals opgenomen in de grondexploitatie, jaarschijf 2018 (beslispunt 6). De financiële gevolgen van dit voorstel worden overeenkomstig de begrotingswijziging 2018-003 verwerkt in de begroting 2018. De actualisatie van de grondexploitatie Bedrijvenpark Rengers zal per 2019 betrokken worden bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG).

Begrotingswijziging 2018 - 003

Grondexploitatie Rengerspark - jaarschijf 2018

Betrokken team	Economie en projectmatige ontwikkeling
Naam voorstel	Grondexploitatie Rengerspark
Besluitvorming	Raad
Incidenteel / Structureel	Incidenteel
Soort wijziging	Investing

Begrotingswijziging exploitatie			Toevoeging	Onttrekking		
Naam programma	Lasten	Baten	Saldo	reserve	reserve	Saldo
Programma Economie	3.976.406	3.976.406	0	0	0	0
Totalen begrotingswijziging	3.976.406	3.976.406	0	0	0	0

Begrotingswijziging investeringen (balansmutaties)			Onttrekking	Toevoeging		
	Uitgaven	Inkomsten	Saldo	reserve	reserve	Saldo
Investerings	3.976.406	0	3.976.406	0	0	0
Totalen begr.wijz.investe	3.976.406	0	3.976.406	0	0	0

- **Exploitatie:**Tijdens het boekjaar worden de lasten en baten in de exploitatie verantwoord



en worden aan het eind van het jaar doorgeboekt naar de balans. De lasten en baten hebben door deze doorboeking geen invloed op het concernresultaat.

- **Investerings(balans):** De uitgaven betreffen de geraamde kosten jaarschijf 2018 van totaal € 167.136 en de overnamekosten van de grondexploitatie van GR Bedrijvenpark Rengers voor € 3.809.270.

9. Communicatie

Niet van toepassing.

10. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdspad)

Als uw raad en de raad van gemeente Groningen instemmen met de beslispunten wordt het opheffingsbesluit toegezonden aan gedeputeerde Staten van de provincie Groningen. Naar verwachting zal de raad van Groningen op 27 juni een besluit nemen over het opheffingsvoorstel van de GR. Na bekendmaking in de Staatscourant (verwachting: najaar 2018) is de GR definitief opgeheven. Het project zal verder worden uitgevoerd door de gemeente Midden - Groningen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

Rein Munnikma
Burgemeester

Henk Mulder
Secretaris

Bijlage:

- 1 Exploitatieopzet Rengers 2018
- 2 Overzichtskaart Rengers
- 3 Liquidatieplan GR Rengers
- 4 Ingekomen Brief GR Rengers verzoek opheffing + jaarrekening 2017 + begroting 2019