

Raadsstuk

Onderwerp: Kredietaanvraag programma Waarderpolder

Reg.nummer: 216356

1. Inleiding

Haarlem is tijdig begonnen met de herstructurering van de Waarderpolder. Programmamanagement is een goed instrument gebleken om de Waarderpolder zodanig vorm te geven dat het bedrijventerrein in trek is en blijft bij het bedrijfsleven. Van veel bedrijfsterreinen in den lande trekken bedrijven weg en ontstaat een flinke leegstand, terwijl de Waarderpolder een relatief lage leegstand ondervindt en een bloeiend ondernemersklimaat heeft. Dit werd bereikt door allerlei projecten te initiëren, subsidies te zoeken, netwerkbijeenkomsten te houden, parkmanagement te professionaliseren.

Vreemd maar waar, landelijk gezien ‘uniek’ is daarbij de uitstekende relatie gemeente/bedrijfsleven. Jarenlang samen met het bedrijfsleven investeren in het gebied en in de onderlinge relatie is de successleutel gebleken voor het bloeiend bedrijventerrein de Haarlemse Waarderpolder.

In 2007 heeft de Raad een startkrediet beschikbaar gesteld (BIS 2007 224246) voor de uitvoering van vastgestelde ‘Masterplan herstructurering Waarderpolder 2006-2012’ (BIS 2006 245785).

Nu de herstructurering van de Waarderpolder zich in een eindfase bevindt wenst het College inzicht te geven in de voor het herstructureringsprogramma Waarderpolder gemaakte kosten en de bereikte resultaten (zie hiervoor de afzonderlijke informatienota Evaluatie Herstructureringsprogramma Waarderpolder). Daarnaast vraagt het college de Raad in te stemmen met een krediet voor de meer reguliere bij een grondexploitatie horende uitvoeringskosten van het programma Waarderpolder tot en met 2014.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Een krediet van €961.247,- excl. BTW beschikbaar te stellen voor de uitvoeringskosten van het programma Waarderpolder voor de periode tot en met 2014.
- Dit bedrag te dekken uit de grondexploitatie Programma Waarderpolder, complex nummer 098.
- De per 31 maart 2012 geactualiseerde grondexploitatie Programma Waarderpolder, waar deze investering in is voorzien, vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Voortzetten van de uitvoering van het programma Waarderpolder en financiering van de daarvoor benodigde investeringen tot en met 2014.

4. Argumenten

Herstructureringsprogramma is succesvol gebleken

De herstructurering van de Waarderpolder is 10 jaar geleden ingezet en zeer succesvol gebleken. In die periode is de daling in werkgelegenheid gekeerd in een groei van 40 %. Ook in economisch moeilijke tijden weet de Waarderpolder een niveau van ca. 14.000 banen vast te houden. Vanuit duurzaamheid wordt de schaarse industriegrond steeds beter benut en leegstand bestreden. Er is een

ondernemersfonds volgens BIZ model tot stand gekomen. De Waarderpolder biedt huisvesting aan 1000 ondernemingen, waarvan 350 ZZP'ers. De Waarderpolder werd in 2009 uitgeroepen tot Beste geherstructureerde bedrijfsterrein van Nederland en het werd in 2011 als enige bedrijfsterrein in Nederland genomineerd in de top 3 in zowel de categorie economie, sociaal als onderscheidend vermogen. In de jaarverslagen is over de voortgang van de herstructurering gerapporteerd.

Programma-inzet heeft bijgedragen aan de relatie met subsidieverstrekkers

De herstructurering is mede mogelijk gemaakt dankzij financiële injecties van het Rijk en de provincie Noord-Holland. Beide overheidslichamen hebben vertrouwen in de ontwikkeling van het Haarlemse bedrijfsterrein. Zowel bij de sanering van vervuilde terreinen als bij de aanleg van nieuwe geherstructureerde bedrijfskavels en infrastructurele werken (verbreding Oude-/Waarderweg, aanleg Schoterbrug, fly-over) is er vanuit Rijk en provincie gesubsidieerd. Ook zijn er subsidies ingezet voor onrendabele toppen in de deelgebieden van de grondexploitatie Waarderpolder.

Programma inzet geeft invulling aan het coalitie akkoord

Via het programmamanagement wordt een innige relatie van de gemeente met het bedrijfsleven onderhouden. Dit heeft onder meer geleid tot de Stichting Parkmanagement Waarderpolder waarin beide partijen verantwoordelijk zijn voor de aansturing van de parkmanagementorganisatie. Door het programmamanagement zijn de onderhandelingen in gang gezet en afgerond voor het tweede Convenant Waarderpolder 2011-2015. Hierin conformeren gemeente en bedrijfsleven zich aan uitgangspunten uit het coalitie akkoord op het gebied van duurzaamheid, arbeidsmobiliteit en onderwijs.

Dekking programmamanagementkosten Waarderpolder

Nu de herstructurering van de Waarderpolder ten einde loopt worden vanaf 1 januari 2012 alleen nog de meer reguliere bij een grondexploitatie horende uitvoeringskosten van het programma Waarderpolder uit de grondexploitatie gedekt.

De met de uitvoering van het convenant Waarderpolder gemoeide kosten worden gedekt uit de daarvoor in de begroting voor programma 6 opgenomen gelden. Door middel van gebiedsmanagement in de Waarderpolder wordt voorkomen dat op termijn weer nieuwe herstructureringsinvesteringen nodig zijn.

Positieve grondexploitatie Waarderpolder

De kosten van het programma Waarderpolder worden gedekt en geadmineistreerd binnen de grondexploitatie Waarderpolder. In het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties, dat jaarlijks aan de raad wordt voorgelegd, zijn de grondexploitaties van de deelgebieden van de Waarderpolder verwerkt. De geconsolideerde grondexploitatie van de Waarderpolder heeft, ondanks de economische situatie, een positief resultaat.

5. Kanttekening

Hoewel er onder- en overschrijdingen zijn van het oorspronkelijke startkrediet voor de uitvoering van het Masterplan Herstructurering Waarderpolder 2006-2012 blijven de VTU, Planontwikkelingskosten binnen de daarvoor geldende richtlijnen.

6. Uitvoering

In bijlage A wordt een overzicht gegeven van de gemaakte en geprognosticeerde kosten en een onderbouwing van de kredietaanvraag. Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2012 en deze kredietaanvraag kruisen elkaar. De grondexploitatie is voor deze kredietaanvraag ten opzichte van die van het MPG 2012 gewijzigd, reden waarom College de Raad verzoekt deze versie van 31-03-2012 in bijlage B vast te stellen, die een opvolging is van de versie 01-01-2012 van MPG 2012.

7. Bijlagen

- Bijlage A: Onderbouwing kredietaanvraag uitvoeringskosten programma Waarderpolder
- Bijlage B: de per 31 maart 2012 geactualiseerde grondexploitatie Programma Waarderpolder.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Het college stelt de raad voor:

- Een krediet van €961.247,- excl. BTW beschikbaar te stellen voor de uitvoeringskosten van het programma Waarderpolder voor de periode tot en met 2014.
- Dit bedrag te dekken uit de grondexploitatie Programma Waarderpolder, complex nummer 098.
- De per 31 maart 2012 geactualiseerde grondexploitatie Programma Waarderpolder, waar deze investering is voorzien, vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Bijlage A: Onderbouwing kredietaanvraag kosten programma Waarderpolder

Kostennaam	2007 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totalen	Krediet 2007	<i>krediet tm 2014</i>
5131 - Programmamanager	73.819	66.953	65.198	68.850	34.425	35.286	36.168	380.699	195.000	185.699
5132 - Programma-assistentie	7.958	158.909	95		23.400	23.985	24.585	238.932	145.000	93.932
5133 - Stedenbouw kundige	51							51	55.000	54.949-
5143 - Planecomie					19.800	20.295	20.802	60.897		60.897
5144 - Makelaardij - Accountmanagement					19.650	20.141	20.645	60.436		60.436
5145 - Aanloopkosten diverse projecten					52.000	53.300	54.633	159.933		159.933
5135 - Bestemmingsplandeskundige	62.129	17.566	10.634	1.955				92.283	75.000	17.283
5140 - Verkeersdeskundige	-		960					960		960
5142 - Promotie / acquisitie	38.315	158.522	21.060	59.608	47.500	48.688	49.905	423.596	212.000	211.596
5151 - Monitoring	29.156-	5.071	31.196		2.000	2.050	2.101	13.262		13.262
5153 - Begeleiding subsidie-aanvragen				6.500	1.000	1.025	1.051	9.576	95.000	85.424-
5162 - Externe inhuur	882	744	2.205	281				4.112	65.000	60.888-
5163 - Bijeenkomsten / representatie	2.578	4.562	4.321	409	4.500	4.613	4.728	25.710		25.710
5164 - Bijdrage Ondernemend Werven	19.103	11.816	3.000					33.918		33.918
5165 - Opening brug en w eg		118.518	4.898-	3.460-				110.160		110.160
5171 - Exploitatie Oudew eg 20	20.354	1.347	2.190		16.000	16.400	16.810	73.102		73.102
5172 - Bijdrage parkmanagement (KG)	61.359	78.226	1.035					140.620	45.000	95.620
5173 - Bijdrage innovatieprogramma	10.000	9.130	555	315				20.000		20.000
subtotalen	267.391	631.365	137.550	134.458	220.275	225.782	231.426	1.848.247	887.000	961.247

Bijlage B: per 31 maart 2012 geactualiseerde grondexploitatie programma Waarderpolder

Complexnr: 098 Waarderpolder, niet rev		Loopjaar GrEx	2012						
Grondexploitatie per 31 maart 2012		Start exploitatie	1-1-2002						
bedragen x €1.000		per 2017	31-12-2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
		Totaal	Boekwaarde						
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	-2.662	-2.662						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	652	652						
4	Bodemsanering	1.002	1.002						
7	Woonrijp maken	28.622	28.622						
8	V.TU, Planontwikkeling	4.270	2.934	220	226	231	215	219	224
9	Dotatie Omslagfonds	3.479	3.479						
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	2.950	2.950						
13	Bijdrage aan derden	6.546	6.546						
14	Overige uitgaven	722	722						
Subtotaal 1 t/m 14		45.581	44.246	220	226	231	215	219	224
OPBRENGSTEN									
23	Uitgifte bedrijventerreinen	-54.840	-54.840						
28	Bijdrage Rijk	-271	-271						
29	Bijdrage derden	-1.530	-1.530						
30	Overige opbrengsten	9.297	9.297						
Subtotaal 21 t/m 30		-47.345	-47.345						
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-1.764	-3.099	220	226	231	215	219	224
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	-13.849	-9.849	-614	-634	-655	-676	-699	-723
41	Tijdelijk beheer	659	659						
Subtotaal 40 t/m 41		-13.190	-9.190	-614	-634	-655	-676	-699	-723
Saldo uitgaven en opbrengsten		-14.954	-12.289	-394	-408	-423	-461	-480	-499
Kasstroom				-12.683	-13.091	-13.514	-13.975	-14.455	-14.954
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2012				-11.159	opbrengst				

Consolidatie GrEx Waarderpolder Complexen 005 + 007 + 010 + 098									
Bedragen x € 1.000		per einde	31-12-2011	Prognose					
			Boekwaarde	2012	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	-2.304	-2.304						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	1.313	1.313						
3	Milieu onderzoek	374	256	118					
4	Bodemsanering incl subsidie	10.492	7.513	426					2.553
5	Hoofdinfrastructuur	1.265							1.265
6	Bouw rijpmaken	13.833	5.853	3.351					4.629
7	Woonrijpmaken	33.480	31.213	170					2.097
8	V.TU, Planontwikkeling	12.136	7.821	543	226	231	215	219	2.882
9	Dotatie Omslagfonds	4.412	3.654						758
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	2.950	2.950						
13	Bijdrage aan derden	6.546	6.546						
14	Overige uitgaven	722	722						
Subtotaal 1 t/m 14		85.219	65.537	4.607	226	231	215	219	14.184
OPBRENGSTEN									
22	Uitgifte kantoren								
23	Uitgifte bedrijventerreinen	-97.170	-65.039						-32.131
25	Bijdrage I.S.V.	-474	-363	-110					
27	Bijdrage Provincie	-3.757	-3.242	-515					
28	Bijdrage Rijk	-3.377	-3.377						
29	Bijdrage derden	-1.686	-1.686						
30	Overige opbrengsten	8.271	8.321	-50					
Subtotaal 21 t/m 30		-98.193	-65.388	-675					-32.131
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-12.975	149	3.932	226	231	215	219	-17.947
EXPLOITATIEUITGAVEN									
40	Rente vreemd vermogen	-7.904	-6.988	-312	-131	-126	-121	-116	-111
41	Tijdelijk beheer	603	603						
Subtotaal 40 t/m 41		-7.301	-6.385	-312	-131	-126	-121	-116	-111
Saldo uitgaven en opbrengsten		-20.276	-6.235	3.620	95	105	94	103	-18.058
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				-2.615	-2.520	-2.414	-2.320	-2.217	-20.276
Resultaat in Contante Waarde 01-1-2012				-15.130	opbrengst				