

**Voorstel aan** : Gemeenteraad van 26 maart 2012  
**Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 13 maart 2012  
**Nummer** :  
**Onderwerp** : Ontwikkeling deelgebied 4  
**Bijlage(n)** : 1. Overzicht kosten en baten en alternatieven (vertrouwelijk)  
2. Effect op begrotingsaldo per jaar alternatieven deelgebied 4 (vertrouwelijk)  
3. Concept raadsbesluit

**Samenvatting** : Tijdens de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie Haren-Noord bleek dat de ontwikkeling van deelgebied 4 plan-economisch gezien een negatief resultaat liet zien. Hoewel dit onderdeel van de Grex ook in de oude situatie negatief was werd deze nu versterkt doordat we meer inzicht hadden gekregen in onder andere de aankoopkosten van de RUG. Reden genoeg om te onderzoeken of het mogelijk is dit deelgebied niet te ontwikkelen. Voor de GEM Haren-Noord zou dit een exploitatievoordeel opleveren. Voor ons betekent dit dat we de GHHC niet hoeven te verplaatsen. Tevens is er een oplossing gevonden voor de te realiseren woningen en de geldstromen van en naar de gemeente.

**Voorgestelde beslissing** :

- Het niet ontwikkelen van deelgebied 4.
- De financiële gevolgen hiervan te verwerken in de Voorjaarsnota 2012.
- De juridische uitwerking van dit besluit aan het college op te dragen.

## Inleiding

De ontwikkeling van Haren-Noord vordert gestaag. De verkoop van deelgebied 3 verloopt voorspoedig en de voorbereidingen voor de stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden 5 en 6 zijn opgestart. Tijdens de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie Haren-Noord bleek dat de ontwikkeling van deelgebied 4 plan-economisch gezien een negatief resultaat liet zien. Reden genoeg om te onderzoeken of het mogelijk is dit deelgebied niet te ontwikkelen. Voor de GEM Haren-Noord zou dit een exploitatievoordeel opleveren. Voor ons betekent dit dat we de GHHC niet hoeven te verplaatsen. Alvorens we echter besluiten niet tot ontwikkeling over te gaan zullen er oplossingen gezocht moeten worden voor de te realiseren woningen en de geldstromen van en naar de gemeente. De opstalontwikkelaars hebben op grond van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) recht op een bouwclaim van 100 woningen. De gemeente heeft volgens de SOK recht op een bijdrage uit het fonds bovenwijkse voorzieningen en een bijdrage voor de verplaatsing van de sport. Daarnaast zal de gemeente de gronden in deelgebied 4 in eigendom houden en de ontvangen voorschotten voor de 'toekomstige' levering van deze gronden terug moeten betalen.

## Overeenkomst

Wij hebben een principebesluit genomen over de bouwclaim voor 100 woningen; deze zal worden opgelost binnen de deelgebieden 5, 6 en 1. Het door de raad vastgestelde plan DHE geeft meer dan voldoende ruimte om de woningen binnen deze deelgebieden een plaats te geven. Daarnaast hebben wij besloten dat de gemeente de gronden in deelgebied 4 in eigendom zal houden en de betreffende voorschotten zal terugbetalen, het fonds bovenwijks zal afnemen en dat het recht op de bijdrage voor de verplaatsing van de hockeyvelden zal komen te vervallen. Het niet ontwikkelen van deelgebied 4 levert een voordeel op. Dit voordeel wordt verwerkt in de grondexploitatie van GEM Haren-Noord CV en zal daarmee (uiteindelijk) indirect ten goede komen van de aandeelhouders, waaronder de gemeente.

## Financiële gevolgen GEM

Wat zijn de financiële gevolgen voor de GEM:

### 1. *Als we wel ontwikkelen*

Als we wel ontwikkelen zal de GEM nog gronden moeten verwerven van de RUG voor de bouw van de woningen. In de grondexploitatie is rekening gehouden met deze ontwikkeling, maar er zal op dit deelgebied een verlies moeten worden genomen.

### 2. *Als we niet ontwikkelen*

Als we niet ontwikkelen vervalt voor de GEM de verwerving van de gronden van de RUG. Daarnaast zal er een winst ontstaan in de grondexploitatie.

## Financiële gevolgen voor de gemeente

Wat zijn de financiële gevolgen voor de gemeente (ten opzichte van de staande begroting):

1. Als we wel ontwikkelen
2. Als we niet ontwikkelen

### 1. *Als we wel ontwikkelen*

Voor de gemeente is er een sprake van de volgende effecten:

- De boekwaarde van het buitengebruik te stellen sportcomplex moet worden afgeboekt.
- De investering in de aanleg van een nieuw sportcomplex moet onder aftrek van de bijdrage van de GEM worden geactiveerd. Dit leidt tot structurele kapitaallasten.
- Er kan een boekwinst worden gerealiseerd op de inbreng van gemeentelijke gronden.

## 2. Als we niet ontwikkelen

De opstalrechten van de ontwikkelaars voor de te bouwen woningen zullen worden verdeeld over de deelgebieden 5, 6 en 1. Voor de gemeente heeft een en ander, ten opzichte van de gemeentelijke begroting, tot gevolg dat we:

- De reeds verkochte gronden 'terug moeten kopen'

Aangezien deze grond nog (om reden van een fiscaal optimale grondrouting) bij de gemeente op de balans staat, is niet zullen leveren een zuiverder omschrijving dan 'terug moeten kopen'. Tot nu toe hielden wij er als gemeente rekening mee dat wij aan de verkoop van gemeentelijke gronden aan de GEM een boekwinst zouden over houden (de gronden stonden voor nul in de gemeentelijke boeken; het verschil met de GEM afgesproken verkoopprijs is de boekwinst). Deze boekwinst wordt gerealiseerd op moment van levering van de gronden. Het eerste deel (levering deelgebied 3) is als winst genomen in de jaarrekening 2010. Er resteert op dit moment dus een ongerealiseerde boekwinst op de overige deelgebieden. Bij het niet ontwikkelen van deelgebied 4 zal een gedeelte hiervan niet gerealiseerd worden.

De nog te realiseren boekwinst waar wij op dit moment vanuit gaan is niet in de begroting opgenomen en ook niet in de begroting gekwantificeerde ontwikkeling van de algemene reserve (en daarmee ook niet in de gekwantificeerde weerstandscapaciteit). Wel is de ongerealiseerde boekwinst in de paragraaf Weerstandsvermogen benoemd als een kans. Deze kans zal zich bij niet ontwikkelen van deelgebied 4 dus voor een gedeelte niet meer voordoen.

Bovenop het niet realiseren van een niet-begrote boekwinst is er ook sprake van een negatief rente-effect dat wel een structureel effect heeft op de begroting. De afgesproken verkoopprijs voor alle door de gemeente aan de GEM te leveren gronden, is namelijk als voorschot vooruitbetaald door de GEM. Voor wat betreft deelgebied 3 is dit voorschot in verband met de economische levering van dit deelgebied afgewikkeld, maar op dit moment staan de ontvangen voorschotten voor de overige deelgebieden onder de overlopende passiva. Aangezien de hiermee gefinancierde gemeentelijke gronden een boekwaarde van € 0,- hebben, worden hier de facto (en zoals verwerkt in de in de begroting 2012 opgenomen prognosebalans) andere activa mee gefinancierd. Met andere woorden: als gevolg van het niet ontwikkelen van de hockeyvelden moet er een voorschot worden terugbetaald aan de GEM. Er kunnen dan geen andere activa meer mee worden gefinancierd en voor de financiering van die andere activa moet de facto daarom eenzelfde bedrag aan nieuwe leningen worden aangetrokken (dit zou bij wel ontwikkelen niet het geval geweest zijn, omdat de voorschotten dan na levering zouden worden afgewikkeld en omgezet in eigen vermogen dat ook als financiering kon dienen). Dit leidt ten opzichte van de begroting tot een structurele extra jaarlijkse rentelast.

- Het afnemen van de bijdrage fonds bovenwijks

Dit gaat om een geldstroom van de GEM aan de gemeente die vrij besteedbaar is. Het totaalbedrag is gebaseerd op het werkelijk aantal uitgegeven vierkante meters. Gedurende een periode van 10 jaar wordt 10% van het in de Grex opgenomen totaalbedrag uitbetaald. De jaarlijkse termijnen zijn gestart in 2010. Het bedrag dat wij hebben ontvangen in 2010 is als baat in de jaarrekening 2010 verantwoord. De termijn van 2011 is eveneens ontvangen en als baat opgenomen in de jaarrekening 2011. De jaarlijkse bedragen vanaf 2012 zijn als baat in onze begroting en meerjarenramingen (2013 tot en met 2016) opgenomen.

- Als deelgebied 4 niet ontwikkeld wordt, dan daalt het aantal vierkante meters uitgeefbaar, waardoor ook het totale bedrag fonds bovenwijks naar rato daalt. Dit leidt tot een daling. Afhankelijk van de praktische uitwerking van de hieruit voortvloeiende aanpassing van de betaalafspraken (bijvoorbeeld daling van het jaarlijkse termijnbedrag over de resterende periode 2012 tot en met 2019 of bijvoorbeeld tot en met 2017 ongewijzigde termijnen en in 2018 een laatste halve termijn), leidt dit al dan niet tot een effect op de begroting. Als wij er voorzichtigheidshalve vanuit gaan dat de termijnen met ingang van 2012 worden verlaagd, is er vanaf 2012 sprake van een jaarlijkse tegenvaller ten opzichte van de begroting. Tegenover de baat staat in de begroting echter een last: de begrote jaarlijkse toevoeging van (het grootste deel) van de baat 'fonds bovenwijks' aan de algemene reserve (AR). Ook deze begrote toevoeging wordt dan lager, waardoor de daling van het termijnbedrag voor het begrotingssaldo neutraal uitpakt. Wel wordt de AR (en dus de weerstandscapaciteit) door de verlaagde begrote toevoeging minder snel opgebouwd. Eind 2016 staat de AR door het niet ontwikkelen van deelgebied 4 lager dan gepland.
- Het niet ontvangen van de bijdrage voor de verplaatsing van de GHHC  
Het niet ontvangen van deze bijdrage heeft geen verdere gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

De financiële gevolgen van het niet ontwikkelen van deelgebied 4 zijn weergegeven in de vertrouwelijke bijlagen.

### **Financieel resumé**

Los van de eenmalige effecten is er als gevolg van het wel ontwikkelen van deelgebied 4 sprake van een structurele begrotingsbelasting in de vorm van de kapitaallast van een nieuw aan te leggen sportcomplex. Bij het niet ontwikkelen van deelgebied 4 is er sprake van een veel lagere structurele nadelige jaarlijkse begrotingsbelasting. Daarmee verdient het niet ontwikkelen van deelgebied 4 ook de voorkeur vanuit het perspectief van de gemeentelijke financiën.

Over de periode 2012 tot en met 2047 gerekend, levert het alternatief niet ontwikkelen van deelgebied 4 ten opzichte van het alternatief wel ontwikkelen van deelgebied 4 een voordeel op van ruim € 5,2 miljoen.

Gedurende de periode 2012 tot en met 2019 levert het niet ontwikkelen van deelgebied 4 een jaarlijkse structurele nadeel ten opzichte van de staande begroting op van circa € 154.000,- (lagere uitkering Fonds Bovenwijks + rentenadeel). Daarna bedraagt het structurele jaarlijkse nadeel € 45.000,- (rentenadeel). Wij stellen voor deze bedragen te verwerken in de Voorjaarsnota 2012.

De specificatie van de financiële gevolgen van het niet ontwikkelen van deelgebied 4 worden in een vertrouwelijke bijlage voor de raad ter inzage gelegd.

### **Juridische afwikkeling**

Als gevolg van het niet ontwikkelen van deelgebied 4 zal er een overeenkomst gesloten moeten worden met de marktpartijen en de GEM. Wij stellen u voor de verdere uitwerking van deze overeenkomst op te dragen aan het college.

**Voorstel**

Wij stellen u voor in te stemmen met:

- Het niet ontwikkelen van deelgebied 4.
- De financiële gevolgen hiervan te verwerken in de Voorjaarsnota 2012.
- De juridische uitwerking van dit besluit aan ons college op te dragen.

Haren, 21 februari 2012

burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester