



Voorstel aan : Gemeenteraad van 2 juli 2018
Door tussenkomst van : n.v.t.
Nummer : 24
Onderwerp : Stand van Zaken Grondexploitaties per 01-01-2018
Bijlage(n) : 1. Actualisatie Grondexploitaties per 01-01-2018 (div.)
(GEHEIM)
2. Concept-raadsbesluit
Steller advies : F. Kamminga

Samenvatting : U dient eenmaal per jaar de actualisatie van de grondexploitaties vast te stellen. De grondexploitaties zijn per 01-01-2018 geactualiseerd en de stand van zaken binnen de grote projecten wordt tijdens een deels vertrouwelijke en deels openbare vergadering aan u gepresenteerd.

Voorgestelde beslissing : 1. Vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties per 01-01-2018 (bijlage 1);
2. De voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de Actualisatie Grondexploitaties per 01-01-2018 (bijlage 1) te bekrachtigen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet op de bijlagen.

☐ Nee ☒ Ja

Dit besluit heeft goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op grond van artikel 21, eerste en tweede lid, van de Wet algemene regels herindeling. Het besluit treedt pas in werking als het is goedgekeurd.

1. Inleiding

Als onderdeel van de Planning & Control-cyclus worden de grondexploitaties van de grote projecten met ingang van 1 januari 2018 eenmaal per jaar geactualiseerd. Deze actualisatie wordt door u behandeld bij de jaarrekening (dit jaar in juli).

U zult geïnformeerd worden over de projecten Haren Noord, Stationsgebied, Raadhuisplein-Haderaplein, Nesciopark en Meerweg.

2. Aanpak

Herziening Grexen

Bijgevoegd is de Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG 2018), die op de agenda van de raadsvergadering van juli staat. Binnen deze herziening is integraal gekeken naar de financiële ontwikkelingen per project.

De systematiek is dat als de actualisatie bij een bepaalde grondexploitatie leidt tot een (extra) verlies, daarvoor een verliesvoorziening wordt getroffen ter grootte van het geprognosticeerde (extra) verlies.

Tevens is, in het kader van de actualisatie, per project een risicoanalyse gemaakt van de grootste risico's. Dit zal dienen als input voor de paragraaf Weerstandsvermogen in de Jaarrekening 2017.

In de onderstaande tabel zijn de resultaten en de verschillen ten opzichte van de laatste vastgestelde grondexploitatie samengevat:

SAMENVATTING	Eindwaarde laatst vastgestelde grex	Eindwaarde per 1-1-2018	Risico's laatst vastgestelde grex	Risico's per 01-01-2018
Nesciopark	€ 354.000	€ 156.000	€ 312.000	€ 373.000
Haderaplein	€ 2.114.000	€ 2.183.000	€ 273.000	€ -
Stationgebied	€ 2.652	€ 4.559	€ 599.000	€ 787.000
Totaal	€ 2.470.652	€ 2.343.559	€ 1.511.000	€ 1.160.000

De resultaten zijn overall iets verslechterd ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitaties. Deze verslechtering wordt veroorzaakt door het project Nesciopark.

Doordat er in 2017 geen verkopen hebben plaatsgevonden en de prognose voor de toekomst tegenvalt is de looptijd verlengd tot 2027. Deze verlenging van de looptijd heeft een grote invloed op de toekomstige rentekosten.

Ook zal de huidige bestemming wordt heroverwogen wat zal leiden tot extra plankosten de komende jaren.

Het resultaat van het project Stationsgebied is nagenoeg gelijk gebleven.

Het resultaat voor Haderaplein is iets verbeterd. De grondbieding is lager ten opzichte van de grondexploitatie per 01-01-2017. Maar daar tegenover staat dat de ontwikkelaar het gebied bouwrijp maakt en het budget voor bouwrijpmaken in de grondexploitatie kan vrijvallen.

Risicoverloop grondexploitaties

Naast de in de afzonderlijke grondexploitaties vermelde baten en lasten is er ook sprake van risico's.

Het risicoprofiel voor Nesciopark is ten opzichte van de vorige actualisatie verslechterd (circa € 61.000,-). Ondanks dat het risico op vertraging in werking is getreden, schatten wij het risico op lagere grondprijzen en een tegenvallende markt hoger in. Door de lange looptijd is het effect van hogere kosten ook groter.

Het risico profiel is voor Stationsgebied is met € 188.000,= verslechterd ten opzichte van de vorige grondexploitatie. Dit heeft met name te maken met het verhogen van de onvoorziene kosten in de berekeningen van ProRail. Door de lage inschrijfprijs van de aannemer verwacht ProRail een moeizame samenwerking en daardoor extra capaciteitsinzet van ProRail.

Het risicoprofiel voor Raadhuisplein/ Haderaplein verbeterd ten opzichte van de vorige actualisatie. De aanbesteding is succesvol verlopen en heeft tot een grondbieding geleid.

Jaarrekening 2017 en Begroting 2018

Op grond van de nieuwste actualisatie van de grondexploitaties die is geagendeerd in uw vergadering van jul 2018 zijn er geen verliesnames noodzakelijk over de resultatenrekening van 2017.

3. Advies

De grondexploitaties worden met ingang van 01-01-2018 jaarlijks geactualiseerd. Aangezien openbaarmaking van deze informatie de economische of financiële belangen van de gemeente kan schaden, leggen wij de bijlage met betrekking tot de Grondexploitatie vertrouwelijk aan u voor.

Voor de behandeling van de voortgang en van de actualisatie van de grondexploitatie organiseren wij een bijeenkomst met u.

Voorafgaand aan het openbare deel zal desbetreffende projectleider een vertrouwelijke toelichting geven op de projecten Stationsgebied en Haderaplein en heeft de raad de gelegenheid vragen te stellen over de genoemde projecten.

Aansluitend zal er in een openbaar deel een presentatie van de overige projecten volgen. Daarnaast kan de raad ook geïnformeerd worden over de stand van zaken van andere projecten, zodat men een compleet beeld heeft van de gemeentelijke projecten en projecten van anderen die voor Haren van belang zijn.

Vervolgens kunt u tijdens de raadsvergadering in juni binnen de context van de vertrouwelijkheid de geactualiseerde grondexploitatie behandelen en vaststellen.

Voorgestelde beslissing

1. Vaststellen van de actualisatie grondexploitaties prijspeil 01-01-2018 (bijlage 1);
2. De voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de Actualisatie Grondexploitaties per 01-01-2017 (bijlage 1) te bekrachtigen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet op de bijlagen.

Haren, 14 juni 2018.

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester