

**Voorstel aan** : Gemeenteraad 26 mei mei 2015  
**Door tussenkomst van** : Raadscommissie 18 mei 2015  
**Nummer** : 26  
**Onderwerp** : Stand van zaken Projecten en Grondexploitaties 1 januari 2015  
**Bijlage(n)** : 1. Actualisatie Grondexploitaties per 1 januari 2015  
**(VERTROUWELIJK)**

**Samenvatting** : U dient tweemaal per jaar de actualisatie van de grondexploitaties vast te stellen. Daarnaast wordt u sinds 2012 tweemaal per jaar geïnformeerd over de stand van zaken binnen de grote projecten.  
De grondexploitaties zijn per 1 januari 2015 geactualiseerd en de stand van zaken binnen de grote projecten wordt tijdens een vertrouwelijke vergadering aan u gepresenteerd.

**Voorgestelde beslissing** : 1. Vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2015 (bijlage 1);  
2. De voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de Actualisatie Grondexploitaties per 1 januari 2015 (bijlage 1) te bekrachtigen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

## 1. Inleiding

Als onderdeel van de Planning & Control-cyclus worden de grondexploitaties van de grote projecten tweemaal per jaar geactualiseerd. Deze actualisatie wordt door u behandeld bij de jaarrekening (in mei) en bij de bestuursrapportage (in oktober).

Daarnaast hebben wij u vanaf 2012 tweemaal per jaar, in mei en oktober, mondeling geïnformeerd over de stand van zaken en de voortgang van de projecten.

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

## 2. Aanpak

### *Herziening Grexen*

Bijgevoegd is de actualisatie van de grondexploitaties, die op de agenda van de raadsvergadering van mei 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 2014. Het verloop van het risicoprofiel wordt per grondexploitatie in de volgende paragraaf behandeld.

### *Risicoverloop grondexploitaties*

Over het geheel genomen vinden er bij de diverse projecten een aantal verschuivingen plaats in de risico's. Deze verschuivingen zijn van invloed op de benodigde weerstandscapaciteit.

Alle kavels van het project Kooi Hekman zijn verkocht en de grondexploitatie is afgesloten per 31-12-2014. Het project Komplan is in de afrondende fase. Voor beide projecten geldt dat de risico's nihil zijn.

Het risicoprofiel van het project Nesciopark is verslechterd. Er is enige vertraging ontstaan in verband met archeologische vondsten op het transferiumdeel. Hierdoor is de kans groter geworden dat de geplande afzet niet gehaald wordt. Hiermee samenhangend is het risico toegevoegd dat er op het bedrijvendeel archeologische vondsten gedaan worden, wat zou kunnen leiden tot extra kosten.

In vergelijking tot de grondprijzen voor kantoorlocaties die de gemeente Groningen hanteert zijn de gehanteerde grondprijzen reëel. Samenhangende met de grondprijzenverlaging van kantoorlocaties in Groningen hebben we de kans op lagere grondprijzen hoger ingeschat.

Mochten er archeologische vondsten gedaan worden, dan zal de gemeente zich moeten beraden op de financieel meest voordelige optie om de vondsten te conserveren. Andere belangrijke beheersmaatregelen zijn: sobere uitvoering, slim faseren, goed verkoopplan maken en goede makelaar inschakelen.

Bij de ontwikkeling van het Stationgebied is sprake van een extra risico namelijk van het later ontvangen van cofinanciering zonder dat daar (rente)compensatie tegenover staat. Het risicoprofiel is daardoor iets verslechterd. Daar staat tegenover dat we door de aantrekkelijke markt de kans dat de grondprijzen 10% lager uitvallen minder groot inschatten.

Voor het project Haderaplein geldt dat de gesprekken/onderhandelingen met SPOV/SPF Beheer eind vorig jaar tot een climax zijn gekomen waarbij SPF in eerste instantie een dusdanig standpunt innam dat alternatieve uitwerkingmogelijkheden zijn en worden onderzocht. Parallel aan dit proces is een opening ontstaan in de gesprekken met SPF en deze wordt nog verkend. Een definitieve afweging, inclusief de effecten op het weerstandsvermogen en de schuldenpositie hiervan op de grondexploitatie worden afzonderlijk ter besluitvorming en vaststelling aangeboden.

#### *Jaarrekening 2014*

De Jaarrekening 2014 wordt in de raadsvergadering van mei 2015 door u behandeld. De Jaarrekening bevat ondermeer de stand van zaken van de projecten en grondexploitaties. "Op grond van de nieuwste actualisatie van de grondexploitaties (Voorjaarscalculatie) die is geagendeerd in uw vergadering van mei 2015 zijn geen verliesvoorzieningen noodzakelijk voor 2014. Voor Kooi Hekman geldt dat in verband met de afsluiting van de grondexploitatie een deel van de verliesvoorziening vrij is gevallen (circa € 31.000,-) ten gunste van de resultatenrekening 2014.

### **3. Geheimhouding**

Wij gaan door met u tweemaal per jaar te informeren over de stand van zaken van de projecten en grondexploitaties. 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.

### **4. Behandeling en toelichting**

Voor de behandeling van de voortgang en van de Actualisatie van de grondexploitatie organiseren wij een vertrouwelijke bijeenkomst met u. De projectleiders zullen tijdens deze avond een presentatie van het project aan u geven en u wordt in de gelegenheid gesteld tot het stellen van inhoudelijke vragen over de projecten en de grondexploitaties.

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

### **Voorgestelde beslissing**

1. Vaststellen van de actualisatie grondexploitaties per 1 januari 2015;
2. De voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de Actualisatie Grondexploitaties per 1 januari 2015 te bekrachtigen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Haren, 6 mei 2015

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,  
secretaris

P. van Veen,  
burgemeester