

Voorstel aan : Gemeenteraad 20 juni 2016
Door tussenkomst van : Raadscommissie 14 juni 2016
Nummer : 25
Onderwerp : Stand van zaken Projecten en Grondexploitaties 1 januari 2016
Bijlage(n) : 1. Actualisatie Grondexploitaties per 1-1-2016 (geheim)
2. Concept raadsbesluit
Steller advies : F. Kamminga

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 1-1-2016 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 1-1-2016 (bijlage 1);
2. De voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de Actualisatie Grondexploitaties per 1-1-2016 (bijlage 1) te bekrachtigen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet op de bijlagen.

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 (dit jaar in juni) 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, 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 juni 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, dit (extra) verlies in de Jaarrekening 2015 wordt verwerkt.

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 2015.

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 1-1-2016	Risico's laatst vastgestelde grex	Risico's per 01-01-2016
Komplan	€ 638	€ 531	€ -	€ -
Nesciopark	€ 95.000	€ 329.000	€ 663.000	€ 536.000
Haderaplein	€ 1.880.000	€ 1.564.000	€ 1.061.000	€ 620.000
Stationgebied	€ 261.835	€ 92.000	€ 205.000	€ 355.000
Totaal	€ 2.237.473	€ 1.985.531	€ 1.929.000	€ 1.511.000

De resultaten zijn verslechterd ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitaties¹. De voornaamste oorzaak is dat u (middels vaststelling van de bestuur rapportage 2015) er voor gekozen heeft de lijn te hanteren voor het zo zuiver mogelijk toe te rekenen van interne kosten. Omdat in de voorgaande grondexploitaties nog niet alle interne kosten werden toegerekend heeft deze keuze geleid tot een overschrijding van de kosten voor de projecten Nesciopark, Haderaplein en Stationsgebied.

Het risicoprofiel is verbeterd, 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.

Het project Komplan is in de afrondende fase. Voor dit project geldt dat de risico's nihil zijn.

¹ Voor Haderaplein is de grondexploitatie voor het laatst vastgesteld per 1-7-2014, voor de overige projecten is de laatste vaststelling per 01-07-2015.

Het risicoprofiel van het project Nesciopark is ten opzichte van de vorige actualisatie verbeterd. Het archeologisch onderzoek voor het totale gebied is afgerond en heeft niet geleid tot extra kosten waardoor het risicoprofiel is verbeterd. Er hebben in 2015 geen verkopen van de woonwerkkavels en de bedrijvenkavels plaatsgevonden. Dit betekent dat een deel van de vertraging in werking is getreden en in de eindwaarde is verwerkt, wat ook een verbetering van het risicoprofiel betekent. In de vorige grondexploitatie waren de kosten van de eventuele aanpassing van de rotondes in de grondexploitatie verwerkt. Deze zijn nu in de scenarioanalyse verwerkt. De kans op dit scenario wordt laag ingeschat. Per saldo is het risicoprofiel met € 127.000,= verbeterd.

Het risicoprofiel van de gebiedsexploitatie Stationsgebied is verslechterd met in totaal € 150.000,=. De belangrijkste reden is de hogere kans op vertraging met de bijbehorende extra kosten. Een andere belangrijke reden is dat Prorail de risico's hoger inschat ten opzichte van eerdere ramingen.

Voor het project Haderaplein geldt dat de exclusieve gesprekken/onderhandelingen met SPOV/SPF Beheer zijn beëindigd. Het risico op planschade is voor het pand aan de Kerkstraat komen te vervallen, wat de belangrijkste reden is dat het risicoprofiel is verbeterd ten opzichte van de vorige situatie. Een definitieve afweging, inclusief de financiële effecten van het invoeren van verschillende parkeerregimes op de gemeentebegroting worden afzonderlijk ter besluitvorming en vaststelling aangeboden.

Jaarrekening 2015

De Jaarrekening 2015 wordt in de raadsvergadering van juni 2016 door u behandeld. De Jaarrekening bevat ondermeer de stand van zaken van de projecten en de grondexploitaties. Op grond van de nieuwste actualisatie van de grondexploitaties (voorjaarsactualisatie) die is geagendeerd in uw vergadering van juni 2016 zijn geen verliesvoorzieningen noodzakelijk voor 2015.

Voor het plan Haderaplein geldt dat er ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie 1 jaar vertraging is opgetreden. Dit betekent een latere storting in de bestemmingsreserve Nieuw Raadhuis. Een jaar vertraging leidt tot een rentenadeel. Voor de gemeente als geheel leidt dit tot het aantrekken van nieuwe leningen. Het verwachte rentepercentage voor de aan te trekken leningen is opgenomen in de paragraaf Financiering. Dit percentage wordt ieder jaar bijgesteld op basis van de laatste renteverwachtingen, voor het laatst in de Begroting 2016. Het verwachte gemiddelde rentepercentage op nieuw aan te trekken langlopende leningen in de begroting 2016 is 2,35 %. Vertraging kost op jaarbasis dus $2,35 \% \times € 4,7 \text{ miljoen} = € 110.450$, oftewel € 9.204 per maand. Daarnaast zal er in verband met de lagere winst op Haderaplein dekking gezocht moeten worden voor de lagere storting in de bestemmingsreserve Nieuw Raadhuis.

3. Advies

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.

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 Van Spoor tot Steeg, 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 1-1-2016 (bijlage 1);
2. De voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de Actualisatie Grondexploitaties per 1-1-2016 (bijlage 1) te bekrachtigen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet op de bijlagen.

Haren, 20 mei 2016

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester