

Voorstel aan : Gemeenteraad 26 oktober 2015
Door tussenkomst van : Raadscommissie 13 oktober 2015
Nummer : 52
Onderwerp : Stand van zaken Projecten en Grondexploitaties 1 juli 2015
Bijlage(n) : 1. Actualisatie Grondexploitaties per 1-7-2015 (GEHEIM)
2. Concept raadsbesluit

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 1-7-2015 geactualiseerd en de stand van zaken binnen de grote projecten wordt tijdens een vertrouwelijke vergadering aan u gepresenteerd.

Voorgestelde beslissing : a. Vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-7-2015 (bijlage 1);
b. De voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de Actualisatie Grondexploitaties per 1-7-2015 (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 (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, 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 oktober 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. 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.

Het risicoprofiel van Nesciopark is ten opzichte van de vorige actualisatie verbeterd. De belangrijkste verbetering houdt verband met de nadere detaillering van de planvorming en het verhogen van de post onvoorzien (waardoor de risico's grotendeels zijn afgedekt binnen de grondexploitatie). Daarnaast is het archeologisch onderzoek grotendeels afgerond en heeft niet geleid tot extra kosten. Het gebied waar nog wel archeologisch onderzoek moet plaatsvinden is kleiner en daardoor zijn de risico's beperkter.

Ook het risicoprofiel van de gebiedsexploitatie Stationsgebied is verbeterd. De belangrijkste reden is dat het later ontvangen van cofinanciering van de provincie en Prorail in werking is getreden en in het resultaat is verwerkt. Het resterende risico (alleen de cofinanciering van Prorail 1 vertraagd) heeft minder invloed op de eindwaarde.

Een andere verbetering van het risicoprofiel is dat de buslijn langs het station niet gaat verdwijnen. Het risico voor het niet ontvangen van het gehele bedrag aan subsidie voor de busbaan is daarom niet meer actueel. Tenslotte is de kans dat de bouwkosten voor de Stationsresidence hoger uitvallen kleiner geworden (van 25% naar 10%). Dit hangt samen met een rapportage van Antea1 waarin de verwachting wordt uitgesproken dat door 'slim bouwen' en de al noodzakelijke extra maatregelen voor de geluidsisolatie (die automatisch ook de vereiste brandbescherming bieden) er geen extra verhogende bouwkosten hoeven te zijn.

¹ Station Haren verbindt "Externe veiligheid en bouwen binnen een plasbrandaandachtsgebied"

Voor het project Haderaplein geldt dat de gesprekken/onderhandelingen met SPOV/SPF Beheer zijn beëindigd. Een definitieve afweging, inclusief de effecten op het weerstandsvermogen en de schuldenpositie hiervan op de grondexploitatie worden afzonderlijk ter besluitvorming en vaststelling aangeboden.

Bestuursrapportage 2015 en Begroting 2016

De Bestuursrapportage 2015 wordt in de raadsvergadering van oktober 2015 door de raad behandeld. Op basis van de najaarsactualisatie worden er voor 2015 op dit moment geen verliezen verwacht.

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. Wij zullen u in een raadscommissie nader informeren over de inhoudelijke stand van zaken van de projecten. De projectleiders zullen tijdens deze avond een presentatie van het project aan u geven. In een besloten bijeenkomst kunnen wij u, indien gewenst, nader informeren over de actualisatie van de grondexploitaties.

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

Voorgestelde beslissing

- a. Vaststellen van de actualisatie grondexploitaties prijspeil 1-7-2015 (bijlage 1);
- b. De voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de Actualisatie Grondexploitaties per 1-7-2015 (bijlage 1) te bekrachtigen conform artikel 25, lid 3 Gemeentewet op de bijlagen.

Haren, 1 september 2015

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester