

Gewijzigd voorstel aan : Gemeenteraad 31 oktober 2016
Door tussenkomst van : Raadscommissie 10 oktober 2016
Nummer : 40
Onderwerp : Stand van zaken Projecten en Grondexploitaties 1 juli 2016
Bijlage(n) : 1. Actualisatie Grondexploitaties per 01-07-2016 (GEHEIM)
2. Concept raadsbesluit

Samenvatting : U dient tweemaal per jaar de actualisatie van de grond-exploitaties 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 01-07-2016 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 01-07-2016 (bijlage 1);
2. De voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de Actualisatie Grondexploitaties per 01-07-2016 (bijlage 1) te bekrachtigen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet op de bijlagen.

Dit besluit behoeft 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 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 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. Dit zal dienen als input voor de paragraaf Weerstandsvermogen in de Jaarstukken 2016.

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 1-7-2016 | Risico's laatst vastgestelde grex | Risico's per 01-07-2016 |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Komplan | € 531 | € -836.166 | € - | € - |
| Nesciopark | € 329.000 | € 336.326 | € 536.000 | € 339.000 |
| Haderaplein | € 1.564.000 | € 2.178.000 | € 620.000 | € 316.000 |
| Stationsgebied | € 92.000 | € 400 | € 355.000 | € 514.000 |
| Totaal | € 1.985.531 | € 1.678.560 | € 1.511.000 | € 1.169.000 |

De resultaten zijn verslechterd ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitaties. Door de toepassing van nieuwe richtlijnen van de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is een verrekening tussen Komplan en Haderaplein teruggedraaid. Het gevolg hiervan is dat het resultaat van Komplan verslechterd is en van Haderaplein verbeterd (zie ook gevolg BBV op pagina 4).

Daarnaast vinden er met name bij de projecten Stationsgebied en Haderaplein bij deze actualisatie veel verschuivingen plaats.

De exploitatie van de ontwikkeling Haderaplein is geactualiseerd op basis van het voorstel dat parallel aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Dit voorstel houdt in dat een aanbesteding wordt gestart op basis van de in 2012 vastgestelde kaderstelling, met die beperking dat een maximum wordt gesteld aan het totale supermarktoppervlak aan oostzijde van het centrum. Daarnaast wordt als uitgangspunt behoud van het huidige parkeerregiem aangehouden. Financieel gezien leiden de wijzigingen van de BBV-regels tot een verbetering van de GREX en leidt het voorstel tot bijstelling van de kaders tot een verslechtering.

Bij Stationsgebied loopt de actualisatie parallel aan een lopende discussie over bijgestelde ramingen en financiële afspraken. De actualisatie vindt plaats midden in deze discussie. Het is van belang te beseffen dat het gaat om een momentopname, waaruit (nog) geen conclusies kunnen en moeten worden getrokken. Definitieve duidelijkheid volgt op korte termijn en op basis daarvan zullen definitieve keuzes moeten worden gemaakt. Anderzijds is op dit moment wel sprake van een hogere raming op basis waarvan in de geactualiseerde GREX een taakstellende bezuiniging is opgenomen.

In deze notitie wordt een samenvatting gegeven van de diverse grondexploitaties en belangrijke projecten en zijn de belangrijkste risico's doorgerekend.

Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording)

De commissie BBV heeft een tweetal nieuwe richtlijnen uitgevaardigd die met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016 van toepassing zijn geworden. De richtlijnen gelden voor:

- grondexploitaties;
- faciliterend grondbeleid (Haren-Noord).

Tevens zijn de nieuwe richtlijnen inzake rente en overhead voor deze rapportage van belang.

In aanvulling op het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten doet de commissie tevens aanbevelingen en stellige uitspraken over aspecten die niet of niet voldoende duidelijk geregeld zijn met dit besluit, maar waar in de praktijk wel veel vragen over zijn c.q. discussie over is.

Met als ingangsdatum 1 januari 2016 zijn de volgende wijzigingen uit de BBV in de in deze rapportage vermelde grondexploitaties verwerkt:

1. De toegestane toe te rekenen rente aan bouwgrond in exploitatie (BIE) moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan BIE. Indien de gemeente geen externe financiering heeft, dan wordt geen rente toegerekend aan BIE. De gemeente Haren heeft conform de nieuwe notitie BBV de rente opnieuw berekend per 01-01-2016 op een percentage van 2,8 %.
2. De Commissie BBV heeft besloten met een voorschrift te komen voor de te hanteren disconteringsvoet in de berekening van de contante waarde van grondexploitaties. De disconteringsvoet wordt gebruikt in de berekening van de contante waarde van de geprognosticeerde lasten en baten. De contante waarde van de toekomstige baten en lasten van grondexploitaties is binnen het BBV van belang voor het bepalen van de te treffen verliesvoorziening. De disconteringsvoet die hierbij moet worden gehanteerd bedraagt voor het komend jaar 2 %.
3. Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar gemotiveerd van kan worden afgeweken.
4. Kosten die vanaf 1 januari 2016 worden geactiveerd moeten zowel bij bestaande als nieuw te openen Bouwgrond in Exploitatie (BIE) passen binnen de Bro-kostensoortenlijst.

Deze wijzigingen gelden met terugwerkende kracht per 01-01-2016. Wij hebben deze wijzigingen in deze najaarsactualisatie van 2016 verwerkt. Voor de overige mutatie in de grondexploitaties / projecten betreft het de stand van zaken per 01 juli 2016.

Het verloop van het risicoprofiel wordt per grondexploitatie in de volgende paragraaf behandeld.

Risicoverloop grondexploitaties

Naast de in de hieronder afzonderlijke Grexen vermelde baten en lasten is er ook sprake van een aantal nieuwe risico's, waarvan de omvang vooralsnog onvoldoende is aan te geven. Het betreft:

1. Vennootschapsbelasting gemeenten. Deze belastingmaatregel is met ingang van 1 januari 2016 van kracht geworden. In het kort komt het erop neer dat als een gemeente zich als een ondernemer opstelt en daarmee winst behaalt, zij hierover 20% vennootschapsbelasting moet afdragen. Omdat de regelgeving nog niet volledig is, is ook nog niet duidelijk over welk fiscaal resultaat wij deze belasting moeten gaan afdragen.
2. Bij het project Stationsgebied is de relatie tussen de gemeente en ProRail op fiscaal gebied niet duidelijk. Deze onduidelijkheid manifesteert zich in een mogelijke discussie met de Belastingdienst over de BTW aftrek. Als BTW aftrek niet wordt toegestaan is er nog een mogelijkheid om de niet aftrekbare BTW te declareren bij het BTW compensatiefonds, maar ook dat laatste aspect verdient nader onderzoek. In de scenarioanalyse van Stationsgebied is een worst case scenario doorgerekend waarbij de gemeente de btw over de bouwkosten van de tunnel en Station voor rekening neemt.

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

Het risicoprofiel voor Nesciopark is ten opzichte van de vorige actualisatie verbeterd (circa € 200.000,-). De gehanteerde verkoopprijzen zijn door de makelaar als marktconform beoordeeld. Dit betekent dat de kans op lagere grondprijzen minder groot is ten opzichte van de vorige grondexploitatie. De kans dat het gehanteerde kooptempo niet gehaald wordt is nog steeds onverminderd groot. Door de renteverlaging is het financieel effect van vertraging echter minder groot, wat een verbetering van het risicoprofiel betekent.

Het risicoprofiel voor het Stationsgebied is op dit moment met circa € 160.000,- verslechterd. Dit heeft met name te maken met onzekerheden die er zijn m.b.t. de fiscale risico's. Deze zullen voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst met ProRail worden getoetst. Daarmee gaat het om een beheersbaar risico.

Het risicoprofiel voor de ontwikkeling Raadhuisplein is ten slotte met circa € 300.000,- verbeterd. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met het feit dat door de concrete besluitvorming in oktober, wij de kans kleiner achten dat er nog een alternatief plan ontwikkeld gaat worden.

Gevolg regels BBV voor Komplan, Raadhuisplein/Haderaplein en Stationsgebied

Met ingang van 2016 zijn de verslaggevingsvoorschriften in de vorm van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) op het gebied van grondexploitaties gewijzigd. Vervolgens heeft de Commissie BBV (de commissie die de verslaggevingsregels interpreteert, vergelijkbaar met de Raad voor de Jaarverslaggeving) in maart 2016 een notitie doen verschijnen waarin stellige uitspraken en aanbevelingen worden gedaan die de regels nader interpreteren. Vervolgens zijn hierover door gemeenten erg veel vragen aan de Commissie BBV gesteld, ook door ons. Onze vraag was of de interne verrekening van € 0,8 miljoen die wij in het verleden geboekt hebben als kostenpost

op de grondexploitatie Raadhuisplein en als opbrengstenpost op de exploitatie Komplan nog is toegestaan. Het antwoord van de Commissie dat net bekend geworden is, is nee. We moeten die verrekening daarom terugdraaien.

Dat levert een verslechtering van het resultaat van het Komplan op met €0,8 miljoen en een verbetering van de verwachte winst op Raadhuisplein/Haderaplein van € 0,8 miljoen. Hierdoor moeten we op de grondexploitatie Komplan in 2016 een verlies nemen van € 0,8 miljoen. Dit verlies zal tot uitdrukking komen in de Najaarsrapportage 2016 en in de resultatenrekening over 2016. Dit wordt pas goedge maakt in een later jaar als we de (hogere) winst op de grondexploitatie Raadhuisplein/Haderaplein daadwerkelijk realiseren.

Voor Stationsgebied geldt dat op basis van de nieuwe BBV regels een tekort in de grondexploitatie vanuit de eigen middelen / reserves niet als opbrengst mag worden verwerkt in de grondexploitatieberekening. Dit is de reden dat we de eigen bijdrage investeringskrediet in mindering hebben gebracht op de nog te maken kosten die betrekking hebben op de realisatie van de tunnel.

Bestuursrapportage 2015 en Begroting 2016

De Bestuursrapportage 2016 wordt in de raadsvergadering van oktober 2016 door de raad behandeld. In de door u vastgestelde tekst van de Jaarrekening 2015 was de volgende passage over de actualisatie van de grondexploitaties opgenomen:

“Op grond van de nieuwste actualisatie van de grondexploitaties (Voorjaarscalculatie) die is geagendeerd in uw vergadering van juni 2016 zijn geen verliesvoorzieningen noodzakelijk voor 2015. Op basis van de najaarsactualisatie wordt er voor 2016 op dit moment wel verlies verwacht waarvoor een voorziening dient te worden getroffen:

| | |
|---------------------|-------------|
| Verliesname Komplan | € 836.000,- |
|---------------------|-------------|

3. Advies

Wij gaan door met u 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. In deze (openbare) bijeenkomst zullen de desbetreffende projectleiders een toelichting geven op de stand van zaken van alle projecten. 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. Aansluitend heeft de raad de gelegenheid vragen te stellen over de genoemde projecten.

Aansluitend zal er aan de raadsleden de gelegenheid worden geboden om (indien gewenst) eventueel in een vertrouwelijk deel van de bijeenkomst vragen te stellen over de geheime aspecten van het voorstel.

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

Voorgestelde beslissing

1. Vaststellen van de actualisatie grondexploitaties prijspeil 01-07-2016 (bijlage 1);
2. de voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de Actualisatie Grondexploitaties per 01-07-2016 (bijlage 1) te bekrachtigen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet op de bijlagen.

Haren, 20 september 2016

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester