



Raadsstuk

Onderwerp: Afsluiten grondexploitaties Transformatieprojecten
BBV nr: 2015/394907

Inleiding

Per 1 januari 2016 wordt vennootschapsbelasting ingevoerd voor ondernemingen van overheden. Het verkopen van grond wordt gezien als een onderneming. Daarnaast zijn de BBV-regels (Besluit Begroting en Verantwoording) voor o.a. grondexploitaties aangescherpt. In het kader hiervan zijn alle grondexploitaties tegen het licht gehouden.

Geconcludeerd is dat de trafo-(grondexploitatie)projecten Delftwijk Programma, Delftlaan Zuid, Aart van der Leeuwstraat en Slachthuisbuurt Zuidstrook Plan deel Oost als reguliere onderhoudsprojecten kunnen worden gezien.

Omdat de grondtransacties in deze projecten zijn afgerond danwel slechts minimaal zijn, wordt voorgesteld de grondexploitaties te sluiten.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met het sluiten van de grondexploitaties Delftwijk Programma, Delftlaan Zuid, Aart van der Leeuwstraat en Slachthuisbuurt Zuidstrook per 31 december 2015.
2. De boekwaarde d.d. 31 december 2015 toe te voegen aan de reserve ISV Leefomgeving.
 - Delftwijk Programma : 288.771,- opbrengst
 - Delftlaan Zuid : 74.281,- tekort
 - Aart v.d. Leeuwstraat : 20.095,- tekort
 - Slachthuis Zuidstrook : 1.351.813,- opbrengst
3. De investeringsuitgaven en opbrengsten 2016 tot en met 2018 van deze grondexploitaties op te nemen in het investeringsplan 2015 – 2020 onder beleidsveld 51 openbare ruimte en mobiliteit.

3. Beoogd resultaat

1. Het administratief afronden van de grondexploitaties.
2. Het verschaffen van inzicht in de financiële stand van zaken van de grondexploitaties.

4. Argumenten

1. Transformatieprojecten

Het doel van grondexploitaties is ruimtelijke (her)ontwikkeling waarbij de investeringen worden gedekt uit de verkoop van gemeentegrond. Bij de transformatie projecten is er nauwelijks of geen sprake van opbrengsten uit grondverkoop en wordt het project gedekt door subsidies, groot-onderhoud gelden en/of bijdragen van derden.

2. De grondtransacties zijn afgerond

De grondtransacties in deze projecten zijn afgerond dan wel slechts minimaal. Deze worden separaat uitgevoerd en afgehandeld conform de adviezen van de accountant.

5. Financiën per grondexploitatie

In onderstaande schema's zijn de volgende financiële aspecten per grondexploitatie weergegeven:

1. Exploitatieresultaat per 1/1/2015.
2. Verwacht exploitatieresultaat per 31/1/2015.
1. Raming boekwaarde per 31/12/2015.
2. Geraamde kosten 2016-2018.
3. Dekking geraamde kosten 2016-2018.

Grondexploitatie	Complexnummer	Exploitatie resultaat MPG 2015	Verwacht exploitatie resultaat per 31/12/15 (bij doorlopen van project)	Vershil	Toelichting
Delftwijk Programma	130	612.830	501.157	111.673	bijstelling kostenprognose
Delftlaan Zuid	136	-1.167.110	-1.197.656	30.546	bijstelling kostenprognose
Aart v.d. Leeuwstraat	138	-941.714	-1.044.631	102.917	bijstelling kostenprognose
Zuidstrook	141	-137.150	-134.304	-2.846	-

(minus teken = opbrengst)

cijfers gebaseerd op de per 30-09-2015 geactualiseerde GrEx					
Grondexploitatie project	prognose boekwaarde 31-12-2015		begrote kosten 2016-2018		dekking
complex 130 Delftwijk programma	€ 288.771 (v)	€	520.000	€ 520.000	Reserve ISV leefomgeving
complex 136 Delftlaan Zuid	€ -74.281 (n)	€	1.961.368	€ 661.000	IP riolering
				€ 255.000	Groot Onderhoud Verhardingen
				€ 323.067	ISV transformatiebijdrage gemeente
				€ 323.067	Transformatiebijdrage corporaties
				€ 399.234	Reserve ISV leefomgeving
complex 138 Aart vd Leeuwstraat	€ -20.095 (n)	€	2.568.169	€ 311.000	IP riolering
				€ 100.000	Groot Onderhoud Verhardingen
				€ 1.610.600	ISV transformatiebijdrage gemeente
				€ 1.068.353	Transformatiebijdrage corporaties
				€ -521.784	Reserve ISV leefomgeving
complex 141 Zuidstrook	€ 1.351.813 (v)	€	3.806.806	€ 346.000	IP riolering
				€ 1.061.208	Bijdrage vanuit het Zuidstrook hoekkavel
				€ 501.900	Bijdrage retail conform de Samenwerkingovereenkomst
				€ 413.000	ISV transformatiebijdrage gemeente, restant
				€ 1.124.586	Transformatiebijdrage corporaties
				€ 360.112	Reserve ISV leefomgeving
<i>totalen</i>	€ 1.546.208 (v)	€	8.856.343	€ 8.856.343	

(minus teken = tekort)

De reserve ISV Wonen/Leefomgeving is een reserve die aangewend wordt voor de verbetering van de leefomgeving. Het college stelt voor om jaarlijks de positieve resultaten van de transformatieprojecten toe te voegen en de negatieve resultaten te onttrekken aan deze reserve. De mutaties zijn zichtbaar in onderstaande tabel.

Mutaties via reserve ISV Leefomgeving			
31-12-2015	€	288.771	boekwaarde Delftwijk Programma
31-12-2015	€	-74.281	boekwaarde Delftlaan Zuid
31-12-2015	€	-20.095	boekwaarde Aart vd Leeuwstraat
31-12-2015	€	1.351.813	boekwaarde Zuidstrook
2016	€	1.664.110	Bijdrage van partijen vanuit contract Delftwijk 2020, Delftlaan Zuid
2016	€	402.572	Bijdrage van partijen vanuit het contract Delftwijk 2020, A vd Leeuwstraat
2016	€	-520.000	Afronding 2016 Delftwijk programma
2018	€	-399.234	Verrekening met Delftlaan Zuid
2018	€	521.784	Verrekening met Aart van der Leeuwstraat
2018	€	-360.112	Verrekening met Zuidstrook
<i>totaal</i>	€	<i>2.855.328</i>	

6. Kanttekeningen

Er wordt onderhandeld met de corporaties over een aanvullende overeenkomst op de bestaande overeenkomst voor Slachthuisbuurt Zuidstrook. Omdat de bouwprogramma's worden gewijzigd, staan de contractuele afspraken onder druk. Dit kan leiden tot een tekort in het project dat door alle partijen moet worden opgevangen. Ook van de gemeente kan een aanzienlijke financiële dekking extra worden gevraagd, hetgeen ten laste zal gaan van de reserve ISV Wonen/Leefomgeving.

7. Stand van zaken per grondexploitatie

De stand van zaken in de projecten is als volgt:

Delftwijk algemeen

Uitgangspunt van de het project Delftwijk 2020 was een (voor de gemeente) kostenneutrale herontwikkeling van Delftwijk. Met de wijzigingen in de projecten blijft dit uitgangspunt overeind. Eventuele veranderingen in bouwprogramma en financiële consequenties worden aan de raad voorgelegd.

Delftwijk programma

Deze grondexploitatie is met name een administratief vehikel om o.a. de subsidiestromen voor de alle projecten in Delftwijk te beheersen. De grondexploitatie kan gesloten worden als de andere grondexploitaties in Delftwijk ook gesloten worden.

Delftlaan Zuid

Ymere heeft besloten de portiekflats in dit project te renoveren in plaats van sloop/nieuwbouw. De herinrichting van het openbaar gebied wordt gedekt uit Trafobijdragen en uit bijdragen vanuit IP post Riolering en andere groot onderhoudsbudget. Op deze wijze kan de herinrichting en het groot onderhoud gecombineerd worden (o.a. vervangen riolering door gescheiden systeem). Er vindt geen grondruil meer plaats dus de grondexploitatie kan gesloten worden.

Aart van der Leeuwstraat

PréWonen gaat portiekflats slopen en nieuwbouw realiseren. Het exacte plan is nog niet bekend. Ook hier wordt de herinrichting van het openbaar gebied gedekt uit Trafobijdragen en uit bijdragen vanuit IP post Riolering en andere groot onderhoudsbudget. De herinrichting en het groot onderhoud worden gecombineerd worden. Er is in dit project slechts sprake van een marginale grondruil dus ook hier kan de grondexploitatie gesloten worden.

Slachthuisbuurt Zuidstrook

Door o.a. de gewijzigde markt en de nieuwe overheidsregels voor de corporaties (zij mogen alleen nog sociale huurwoningen bouwen) wordt het project in twee delen opgesplitst. Het westelijk deel wordt voorlopig niet ontwikkeld. In het oostelijk deel is de nieuwbouw van Ymere reeds opgeleverd. PréWonen en Elan zullen hier in 2016 en 2018 gefaseerd starten met hun nieuwbouwprojecten.

Omdat de bouwprogramma's worden gewijzigd, staan de contract afspraken onder druk. Dit kan leiden tot een tekort in het project dat door alle partijen moet worden gedekt. Ook van de gemeente kan een aanzienlijke financiële dekking worden gevraagd. Er zal een nadere overeenkomst op de bestaande overeenkomst gemaakt worden, die ter instemming aan de raad wordt voorgelegd.

De herinrichting van het openbaar gebied wordt gedekt uit Trafobijdragen en uit bijdragen vanuit IP post Riolering en ander groot onderhoudsbudget. Er is in dit project sprake van een financieel marginale grondruil dus ook hier kan de grondexploitatie gesloten worden.

8. Uitvoering

Na instemming van de raad wordt het sluiten van de grondexploitaties Delftwijk Programma, Delftlaan Zuid, Aart van der Leeuwstraat en Slachthuisbuurt Zuidstrook administratief verwerkt. De boekwaarde d.d. 31 december 2015 wordt toegevoegd aan de reserve ISV Leefomgeving. De positieve en negatieve resultaten van de transformatieprojecten Delftwijk Programma, Delftlaan Zuid, Aart van der Leeuwstraat en Slachthuisbuurt Zuidstrook worden jaarlijks toegevoegd dan wel onttrokken aan de reserve ISV Wonen/Leefomgeving.

9. Bijlagen

Nvt

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. In te stemmen met het sluiten van de grondexploitaties Delftwijk Programma, Delftlaan Zuid, Aart van der Leeuwstraat en Slachthuisbuurt Zuidstrook per 31 december 2015.
2. De boekwaarde d.d. 31 december 2015 toe te voegen aan de reserve ISV Leefomgeving.
 - Delftwijk Programma : 288.771,- opbrengst
 - Delftlaan Zuid : 74.281,- tekort
 - Aart v.d. Leeuwstraat : 20.095,- tekort
 - Slachthuis Zuidstrook : 1.351.813,- opbrengst
3. De investeringsuitgaven en opbrengsten 2016 tot en met 2018 van deze grondexploitaties op te nemen in het investeringsplan 2015 – 2020 onder beleidsveld 51 openbare ruimte en mobiliteit.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter