

Onderwerp: Afsluiten grondexploitatie Land in Zicht
BBV nr: 2015/394640

1. 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 kritisch tegen het licht gehouden.

Het project Land in Zicht is in 2003 geïnitieerd en heeft twee doelen:

1. De aanleg van de Schoterbrug en een nieuwe stadshaven.
2. De verkoop van grond voor woningbouw en aanleg van de omliggende openbare ruimte.

Omdat alle grondtransacties zijn afgerond en het project in de afrondingsfase zit, wordt voorgesteld de grondexploitatie te sluiten.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met het sluiten van de grondexploitatie Land in Zicht (complex 160) per 31-12-2015;
2. Het exploitatieresultaat per 31-12-2015 vast te stellen op € 938.362,- opbrengst;
3. Conform het reeds genomen raadsbesluit (bis nr. 2013 522 811) het exploitatieresultaat beschikbaar te stellen voor de dekking van de gemeentelijke investeringen Schoterbrug-Land in Zicht.

3. Beoogd resultaat

1. Het administratief afronden van de grondexploitatie Land in Zicht.
2. Het verschaffen van inzicht in de financiële stand van zaken van de grondexploitatie.

4. Argumenten

1. De grondtransacties zijn afgerond

Er is in deze fase van het project geen sprake meer van exploitatie van grond, waarmee de verplichting vanuit de BBV vervalt om een grondexploitatie te voeren.

2. Voorziening

Een aantal onderdelen zijn bij het afsluiten van de grondexploitatie nog niet afgerond. Dit betreft:

- a) Afwikkeling van de verplaatsing van de HJC (juridische procedure erfpachtovereenkomst);
- b) Afronding inrichting openbare ruimte, waarin het vaststellen en uitvoeren van het parkeerbeleid Land in Zicht is opgenomen;

Voor deze kosten wordt door het College een voorziening van € 795.000,- ingesteld.

Deze voorziening is opgebouwd uit:

- a) Het budget dat reeds is opgenomen in het meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG 2015) maar nog niet uitgegeven;
- b) Een bijstelling van het in het MPG 2015 opgenomen budget voor met name afhandeling van de verplaatsing HJC en afronden inrichting openbare ruimte (o.a. parkeervraagstuk);
- c) Risico's en onvoorzien.

3. Financieel

Grondexploitatie Land in Zicht complex 160	Contante Waarde per 1-1-2015	Eindresultaat per 31-12-2015	Voorziening	Toelichting
Exploitatieresultaat MPG 2015	€ -1.449.558	€ -1.522.036		verschil tussen beiden is de omslagrente van 5%
Kosten voorzien in MPG 2015 en nog niet gemaakt			€ 211.326	deze kosten zijn reeds verwerkt in het eindresultaat MPG 2015 (-€ 1.522.036)
Bijstelling prognose		€ 583.674	€ 583.674	deze kosten hebben invloed op het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie
Te treffen voorziening			€ 795.000	
Eindresultaat geactualiseerde grondexploitatie		€ -938.362		

(minus teken = opbrengst)

Toelichting:

1. In het MPG 2015 zijn 2 exploitatie resultaten genoemd, namelijk de contante waarde per 1/1/15 ad € 1.449.558,- en het eindresultaat per 31/12/15 ad € 1.522.036,-.
2. De grondexploitatie wordt per kwartaal geactualiseerd, dat wil zeggen dat alle kosten en opbrengstenramingen, waar nodig, worden aangepast.
3. Het eindresultaat van de geactualiseerde grondexploitatie per 31/12/15 bedraagt € 938.362,-. Dit bedrag komt overeen met de opbrengst die bij de opening van de grondexploitatie is genoemd.
4. Het eindresultaat is gewijzigd t.o.v. het MPG 2015 doordat aan de grondexploitatie de volgende kosten zijn toegevoegd, dan wel bijgesteld:
 - a) Kosten financiële compensatie Haarlemse Reddingsbrigade
 - b) Kosten oplossing van het parkeervraagstuk
 - c) Kosten aanpassing in de openbare ruimte
 - d) Afdekken risico's afrondende werkzaamheden

Deze kosten worden gemaakt ten behoeve van de woningbouw en dienen daarom ten laste van de grondexploitatie te komen.

Het hierboven genoemde resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie is het resultaat na aftrek van alle nog te maken kosten en verwachte risico's.

5. Kanttekeningen/risico's

Omdat de uitkomst van zowel de juridische procedure met de HJC als de oplossing voor het parkeervraagstuk nog niet duidelijk zijn, is er een post risico's/onvoorzien opgenomen.

6. Uitvoering

Na instemming van de raad wordt het sluiten van de grondexploitatie administratief verwerkt. Het resultaat van de grondexploitatie wordt beschikbaar gesteld voor de dekking van de gemeentelijke investeringen Schoterbrug-Land in Zicht (conform raadsbesluit bis nr. 2013 522 811).

7. Bijlagen

Bijlage A: Voorblad van de te sluiten grondexploitatie per datum 31-12-2015 / inzage in de boekwaarde en het exploitatieresultaat.

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 grondexploitatie Land in Zicht (complex 160) per 31-12-2015.
2. Het exploitatieresultaat per 31-12-2015 vast te stellen op € 938.362,- opbrengst.
3. Conform het reeds genomen raadsbesluit (bis nr. 2013 522 811) het exploitatieresultaat beschikbaar te stellen voor de dekking van de gemeentelijke investeringen Schoterbrug-Land in Zicht.

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

De griffier

De voorzitter