

SLOT CALCULATIE 2024

Nesciopark Haren
7003850



Directie : Stadsontwikkeling
Slotcalculatie per : 31 december 2024

INHOUDSOPGAVE

- 1 Projectbeschrijving
- 2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen
- 3 Tijdsplanning krediet
- 4 Aanbestedingsprocedure
- 5 Moment van gereedkomen, ingebruikneming en oplevering
- 6 Totale definitieve kosten
- 7 Verschillenanalyse
- 8 Nacalculatie plankosten
- 9 Fiscale aspecten
- 10 Administratieve afhandeling

1. Projectbeschrijving

Het Nesciopark is gelegen aan de westkant van Haren, langs de snelweg A28. Het project bestaat uit de ontwikkeling van zowel woon- als werkkavels plus de realisatie van het transferium. Het project is gestart door de toenmalige gemeente Haren. Bij de gemeentelijke herindeling is het project vanaf 2019 door de gemeente Groningen uitgevoerd.



2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Krediet gemeente Haren, Rb. 17-04-2019	€ 10.984.000,-
Herziening grex, Rb. 27-05-2020	-/- € 624.000,-
Herziening grex, Rb. 11-11-2020	€ 350.000,-
Herziening grex, Rb. 10-11-2021	€ 155.000,-
Herziening grex, Rb. 09-11-2022	€ 306.000,-
Herziening grex, Rb. 08-11-2023	€ 142.000,-
Herziening grex, Rb. 13-11-2024	-/- € 19.000,-
Totaal beschikbaar krediet	€ 11.294.000,-

De dekking in de vastgestelde grondexploitatie bestaat uit € 4.590.000,- aan subsidies & bijdragen, totaal € 6.623.000,- aan grondopbrengsten voor de uitgifte van kavels en voor het restant is eerder een verliesvoorziening van € 72.000,- getroffen.

3. Tijdsplanning krediet

Vanaf de gemeentelijke herindeling in 2019 is de grondexploitatie door de gemeente gevoerd. Destijds was de gedachte dat het project tot 2027 zou duren. Inmiddels zijn alle werkzaamheden uitgevoerd, het transferium is gerealiseerd, alle woonkavels verkocht. Er resteren nog drie te verkopen werkkavels. Daarvoor is het niet noodzakelijk om de grondexploitatie in de lucht te houden. De nog te verkopen werkkavels zijn overgeboekt naar het complex Bouwrijpe Kavels. De grondexploitatie voldoet nu aan artikel 11 van de financiële verordening van de gemeente, waarin gesteld wordt dat voor een slotcalculatie 95% van de kosten en 95% van de opbrengsten gerealiseerd dienen te zijn.

4. Aanbestedingsprocedure

Aannemers in het project Nesciopark waren W. Stienstra & Zn in een eerste fase, en in recenter werk Beugel Infrastructuur. De aanbestedingsprocedure van de werkzaamheden zijn conform de geldende regels verlopen.

5. Moment van gereedkomen, ingebruikneming en oplevering

Het transferium is in 2015 opgeleverd. Eind 2015 is gestart met het bouwrijp maken van de woon- en bedrijfskavels. Tussen 2018 en 2020 zijn drie van de zes werkkavels verkocht. Tussen 2019 en 2022 zijn alle dertien woonkavels verkocht.

In 2024 is het gebied woonrijp opgeleverd. Er resteren nog drie te verkopen werkkavels. Deze kavels zullen vanuit het complex Bouwrijpe Kavels worden verkocht.

6. Totale definitieve kosten van het project

De prognose einde project komt uit op € 11.147.000,- en blijft daarmee binnen het krediet.

De grondexploitatie is bij de laatste herziening in 2023 begroot op een nadelig resultaat van € 72.000,- waarbij een verliesvoorziening is getroffen. Deze valt nu vrij bij de jaarrekening 2024. Het project eindigt met een voordelig resultaat van € 65.000,- en deze komt ten gunste van de reserve Grondzaken.

Omschrijving	Begroting	Boekwaarde per 31-12-2024	Nog te realiseren	Totaal eindwaarde	Verschil
Kosten:					
Verwerving	695.386	695.386	0	695.386	0
Sloopwerk	13.350	13.350	0	13.350	0
Bouwrijp maken	5.748.126	5.748.126	0	5.748.126	0
Woonrijp maken	476.352	463.313	55.000	518.313	-41.962
Planontwikkelingskosten	2.579.147	2.446.165	0	2.446.165	132.982
Vorbereiding en toezicht	191.825	162.317	0	162.317	29.508
Rente	1.579.486	1.563.917	0	1.563.917	15.569
Totaal	11.283.672	11.092.575	55.000	11.147.575	136.098
Opbrengsten:					
Subsidies & bijdragen	4.589.295	4.589.295	0	4.589.295	0
Uitgifte kavels	6.623.975	6.623.975	0	6.623.975	0
Totaal	11.213.270	11.213.270	0	11.213.270	0
Totaal baten en lasten	70.402	-120.696	55.000	-65.696	136.098

7. Verschillenanalyse

Het project is grotendeels conform begroting verlopen. Het grootste verschil zit in bijna 133.000 euro aan lagere plankosten dan begroot. Dat verschil komt hoofdzakelijk doordat de grondexploitatie per 31-12-2024 is afgesloten in plaats van de ingeschatte looptijd t/m 2027. Dat betekent dat er over drie jaren geen plankosten hoeven te worden gemaakt. Verder zijn er minder kosten gemaakt voor voorbereiding en toezicht.

In de post woonrijpmaken zit nog een restantverplichting van circa € 55.000,- op een werk van € 305.000,- door Beugel Infrastructuur. Het project eindigt derhalve met een positief saldo van ruim € 65.000,-.

8. Nacalculatie plankosten

Zie opmerking onder hoofdstuk 7 'Verschillenanalyse'.

9. Fiscale aspecten

Niet van toepassing.

10. Administratieve afhandeling

Ten behoeve van de afsluiting van het complex dienen de volgende administratieve handelingen dan wel werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- 1) Administratief afsluiten van het complex.