

Slotcalculatie

Eemspoort 7000040



Afdeling:	Stadsontwikkeling
Nacalculatie per:	31 december 2024
Datum:	21 mei 2025

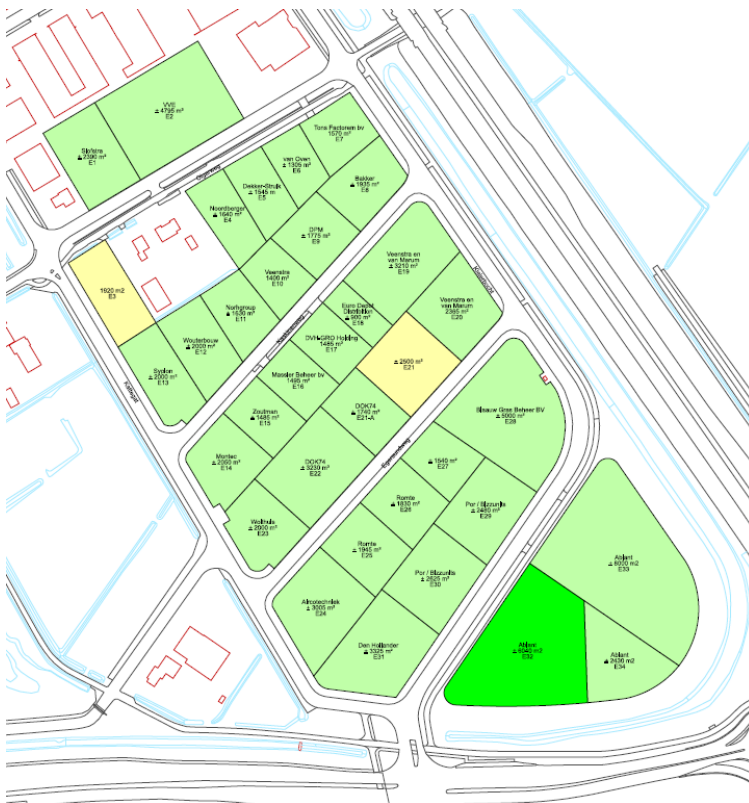
INHOUDSOPGAVE

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

Eemspoort is een bedrijventerrein bedoeld voor industriële activiteiten (gemengde bedrijvigheid). Het bestaat uit een tweetal financiële complexen, te weten: Eemspoort-Noord en Eemspoort-Zuid. De laatste wordt ook wel Roodehaan genoemd, naar het gebied dat ten zuiden van het bedrijventerrein ligt. Financieel worden beide complexen afzonderlijk gepresenteerd. Hierbij gaat het nadrukkelijk om bedrijventerrein Eemspoort- Noord, welke in het Zuidoosten van de gemeente Groningen is gelegen. Het wordt aan de noordzijde begrensd door de Beneluxweg (N28), aan de oostzijde door het Euvelgunnetracé, aan de zuidzijde door de Europaweg en aan de westzijde door het bedrijventerrein Euvelgunne.

Het bedrijventerrein is verdeeld in een drietal fases. De bebouwing op de eerste fase van Eemspoort, ten noorden van de Verlengde Bremenweg, is klaar. In goed overleg met de belanghebbende bedrijven is de openbare ruimte definitief ingericht. Het gebied tussen de Verlengde Bremenweg en de Olgerweg is de tweede fase, fase 2a. Ook hier resteren geen kavels meer en is de openbare ruimte definitief ingericht. De laatste fase - fase 2b - omvat het gebied tussen de Olgerweg en de Europaweg. In 2012 zijn de eerste kavels in de verkoop gegaan. Hier zijn nog 2 resterende kavels en een opgave met betrekking tot het woonrijp maken. Deze kosten zijn middels een SSK raming geschat en meegenomen in deze slotcalculatie.

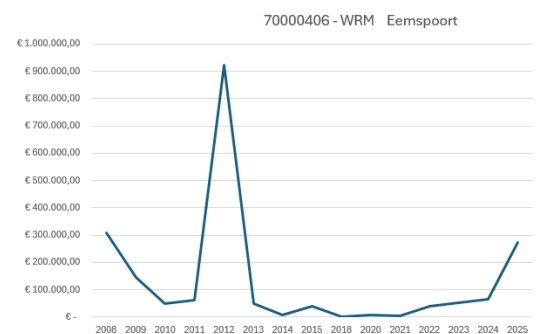
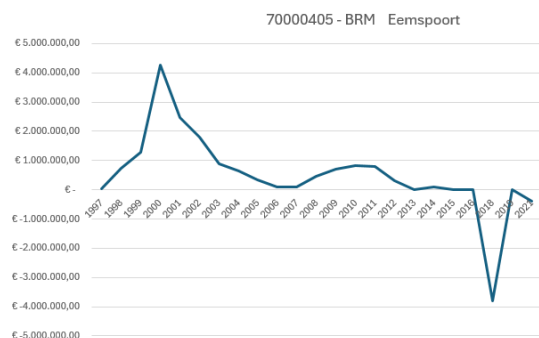
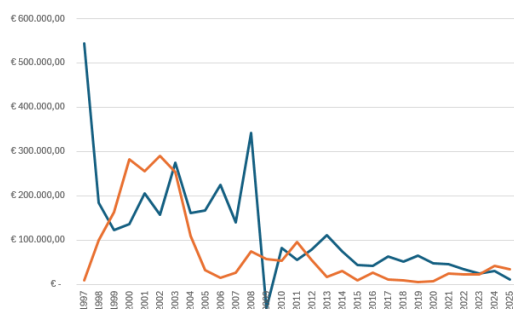


2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag	Nieuw krediet
RB 27 mei 1998	5i	Uitvoeringskrediet	€ 30.221.000	€ 30.221.000
RB 31 mei 2000	5g	Aanvullend krediet	€ 10.346.000	€ 40.567.000
RB 18 december 2002	13	Aanvullend krediet	€ 4.662.000	€ 45.229.000
RB 18 juni 2008	5m	Verlaging krediet	€ 60.000-	€ 45.169.000
RB 15 december 2010	6c	Aanvullend krediet	€ 1.796.000	€ 46.965.000
RB 30 januari 2013	8b.5	Verlaging krediet (t/m 2014)	€ 2.365.000-	€ 44.600.000
RB 18 december 2013	6i	Ongewijzigd krediet (t/m 2015)	€ -	€ 44.600.000
RB 17 december 2014	6l	Verlaging krediet (t/m 2016)	€ 162.000-	€ 44.438.000
RB 16 december 2015	5l	Verlaging krediet (t/m 2017)	€ 241.000-	€ 44.197.000
RB 28 juni 2017	6e	Aanvullend krediet (t/m 2018)	€ 126.000	€ 44.323.000
RB 18 april 2018	6e	Verlaging krediet (t/m 2019)	€ 1.873.000-	€ 42.450.000
RB 17 april 2019	6i	Verlaging krediet (t/m 2020)	€ 3.997.000-	€ 38.453.000
RB 27 mei 2020	4a	Aanvullend krediet (t/m 2021)	€229.000	€ 38.682.000
RB 10 november 2021	5e	Aanvullend krediet (t/m 2023)	€658.000	€ 39.340.000
RB 9 november 2022	6e	Aanvullend krediet (t/m 2024)	€365.000	€ 39.705.000
RB 8 november 2023	6e	Aanvullend krediet (t/m 2024)	€110.000	€ 39.815.000
RB 13 november 2024	3f	Aanvullend krediet (t/m 2025)	€ 90.000	€ 39.905.000

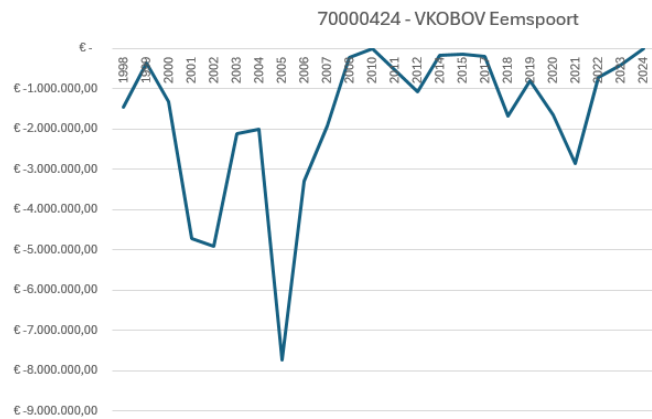
3. Tijdsplanning krediet

De totale kosten zijn binnen het krediet gebleven. Het grootste gedeelte van Het bouwrijp maken is in de eerste 10 jaar van het project gedaan. Waarna er gefaseerd is begonnen met het woonrijp maken. Ook bij de planontwikkeling en V&T ligt het zwaarte punt qua inzet in de eerste fase van het project. Zie ook de schematische weergave hier naast en onder:



De opbrengsten vanuit gronduitgifte zijn ook hieronder weergegeven (grafiek VKOBOV), Wat opvalt is de stagnatie in gronduitgifte vanaf 2008 tot 2017. Deze zal in paragraaf 5 toegelicht worden.

De verwachting is dat de laatste, middels deze slotcalculatie geprognostiseerde kosten, in de komende twee jaar gemaakt zullen worden.



4. Aanbestedingsprocedure

Al de aanbestedingen zijn conform de toen geldende (Europese) aanbestedingsregels aanbesteed.

5. Moment van gereedkomen, ingebruikneming en oplevering

Bedrijventerrein Eemspoort ligt aan de oostkant van de stad. Het bedrijventerrein is zoals eerder genoemd verdeeld in drie stukken, die fasegewijs zijn opgeleverd. De eerste fase bestaat uit 46 hectare verkochte grond. Fase 2a is het gebied ten noorden van de Olgerweg wat ook volledig verkocht is. De laatste fase is het gebied tussen Olgerweg en Europaweg. In 2010 en 2011 is het gebied bouwrijp gemaakt (zie ook onderstaande afbeelding). In 2012 zijn de kavels van deze laatste fase, 2b, te koop aangeboden. In 2012 is door de STEC Groep en Bureau Louter een marktanalyse gedaan waaruit stagnatie van gronduitgifte duidelijk blijkt. Dit is nog steeds de basis waarop de gronduitgifte is geprognostiseerd voor Eemspoort. Hierbij betekent dat het laatste deel van 8,2 ha in de jaren na 2015 uitgegeven is/ zal worden. De afgelopen jaren is er voor Eemspoort veel belangstelling en verliepen de verkopen voorspoedig. In totaal is er in 2023, 0,4 hectare verkocht en zijn er voor de resterende 0,4 hectare diverse gesprekken gaande. De inzet is dat de resterende 2 kavels spoedig worden verkocht. Echter heeft een van de kavels wel enkele beperkingen in verband met de begroeiing op de kavel. Met de verkopen wordt ook het woonrijp maken opgepakt en afgerond in de verschillenanalyse zal dit verder toegelicht worden.



6. Totale definitieve kosten 31-12-2024 (Let op de begroting zal nog herzien worden)

De prognose voor het einde van de totale kosten van het project komt daarmee uit op € 39.507.179,- en blijft hiermee binnen krediet.

De grondexploitatie is heeft een voordelig resultaat van € 4,3 miljoen welke ten gunste komt van de reserve grondzaken.

Eemspoort 7000040					
Omschrijving Kosten	Begroting	Boekwaarde per 31-12-2024	Nog te realiseren	Totaal eindwaarde	Verschil
Kosten:					
Verwerving	€ 16.293.571	€ 16.293.571	€ -	€ 16.293.571	€ -
Sloopwerken	€ 254.677	€ 254.677	€ -	€ 254.677	€ -
Onderzoek en milieu	€ 309.302	€ 212.808	€ 96.494	€ 223.070	€ -86.232
Saneringskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwrijpmaken	€ 11.716.763	€ 11.716.763	€ -	€ 11.716.763	€ -
Woonrijpmaken	€ 2.751.214	€ 1.755.059	€ 996.155	€ 2.679.879	€ -71.335
Kunstwerken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planontwikkelingskosten	€ 3.690.763	€ 3.451.413	€ 239.350	€ 3.576.413	€ -114.350
Voorbereiding en toezicht	€ 2.182.558	€ 2.092.575	€ 89.983	€ 2.180.725	€ -1.833
Promotie & Aquisitie	€ 7.645	€ 845	€ 6.800	€ 5.603	€ -2.042
Exploitatielasten	€ 374.680	€ 471.484	€ -96.804	€ 274.159	€ -100.521
Bijdrage aan overig	€ -878.403	€ -878.403	€ -	€ -878.403	€ -
Kosten stijging	€ 38.344	€ -	€ 38.344	€ 27.178	€ -11.166
Rente	€ 3.173.038	€ 3.153.544	€ 19.494	€ 3.153.544	€ -19.494
Totaal	€ 39.914.152	€ 38.524.336	€ 1.389.816	€ 39.507.179	€ 406.973
Bijdragen:					
Bijdrage uit Bouwrijpe gronden bedrijven	€ 42.644.309	€ 42.193.016	€ 451.293	€ 42.509.066	€ -135.243
Bijdrage uit subsidies	€ 1.597.145	€ 1.597.145	€ -	€ 1.597.145	€ -
Opbrengstenstijging/rente opbrengst				€ 24.924	
Bijdrage Overig	€ -4.144.548	€ -4.144.548	€ -	€ -4.556.139	€ -411.591
Totaal	€ 44.241.454	€ 43.790.161	€ 451.293	€ 44.106.211	€ -135.243
Totaal baten en lasten	€ -4.327.302	€ -5.265.825	€ 938.523	€ -4.599.032	€ 542.215

Zie Tabel voor de gerealiseerde kosten en opbrengsten.

7. Verschillenanalyse

De post woonrijp maken is ten opzichte van eerdere begrotingen naar beneden bijgesteld, dit komt gedeeltelijk door een scherpe aanbesteding van het resterende deel van het woonrijp maken. Hiernaast hoeft een gedeelte van de kosten niet meer gemaakt te worden met betrekking tot de Trondheimweg. De Plankosten en V&T worden verlaagd door de directe relatie met de lager wordende begroting rondom het Woonrijp maken. Het woonrijp maken bestaat vooral uit het realiseren van de inritten, de trottoirs en groen. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd, naargelang een verkoop en bebouwing van een kavel heeft plaats gevonden. Het woonrijp maken is grotendeels afgerond, met uitzondering van de twee voorgenoemde kavels.

8. Nacalculatie plankosten

De realisatie van de plankosten zijn conform begroting. Het is zelfs de verwachting dat deze plankosten €114.000,- minder worden dan vooraf begroot in verband met lager geworden kosten voor het woonrijp maken.

9. Fiscale aspecten

Niet van toepassing

10. Administratieve afhandeling

Nadat de laatste kosten en opbrengsten gerealiseerd zijn:

- Activeren gemaakte kosten
- Administratief afsluiten (dicht zetten)