

Toelichting deel 2A openbaar Eemskanaalzone, Stad aan het water

Financieel kader behorend bij de ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water
Gemeente Groningen d.d. 23 december 2021



Toelichting Eemskanaalzone, Stad aan het water, deel 2: het financieel kader
Openbaar

Gemeente Groningen, d.d. 23 december 2021

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Leeswijzer deel 2	5
2.	Financieel kader	5
3.	Nacalculatie gebiedsbegroting Eemskanaalzone	7
3.1.	Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen.....	9
3.2.	Tijdsplanning krediet	9
3.3.	Aanbestedingsprocedure.....	10
3.4.	Moment van gereedkomen, ingebruikneming en oplevering.....	10
3.5.	Totale definitieve kosten en dekking van het project	11
3.6.	Verschillenanalyse	11
3.7.	Nacalculatie plankosten	13
3.8.	Fiscale aspecten.....	13
3.9.	Administratieve afhandeling	13
	Bijlage.....	14
1.	Lijst met gerealiseerde activa binnen de gebiedsbegroting Eemskanaalzone vanaf 2015	15

1. Inleiding

Deel 2 van de toelichting bevat het financieel kader waarbinnen uitvoering gegeven wordt aan de ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water. Dit deel is gesplitst in:

- A. de nacalculatie van de gebiedsbegroting van het Integraal project Eemskanaalzone
- B. de grondexploitatie en het investeringsprogramma voor Stadshavens 1.

Deel 2B is door het college onder oplegging van geheimhouding voorgelegd aan de raad.

1.1. Leeswijzer deel 2

In deel 2A van de toelichting wordt allereerst het financieel kader op hoofdlijnen toegelicht. Vervolgens wordt de nacalculatie van de gebiedsbegroting van het Integraal project Eemskanaalzone, hierna te noemen gebiedsbegroting Eemskanaalzone, behandeld. In deel 2B wordt ingegaan op de deelgebiedsbegroting voor de ontwikkeling van Stadshavens 1, bestaande uit de grondexploitatie (GREX) van het gemeentelijk grondeigendom en het investeringsprogramma.

2. Financieel kader

De ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water (2018) is de opvolger van de visie Eemskanaalzone, Verbinding in de stad (2006). Binnen het plangebied waar de ontwikkelstrategie betrekking op heeft worden vier deelgebieden onderscheiden:

1. Stadshavens 1
2. Stadshavens 2, zijnde Scandinavische Havens
3. Bedrijventerrein Driebond
4. Eemskanaalzone Meerstad¹



Figuur 1 Plangebied ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water

Deze deelgebieden overlappen het oorspronkelijk plangebied van de visie Eemskanaalzone, Verbinding in de stad. De bij de visie behorende gebiedsbegroting Eemskanaalzone wordt afgesloten met een gecaluleerd positief resultaat van € 14,0 miljoen dat bestaat uit € 600.000 aan structurele middelen.

Aangezien de visie Eemskanaalzone, Verbinding in de stad inmiddels is opgevolgd door de ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water zullen deze structurele middelen beschikbaar blijven om uitvoering te geven aan de ontwikkelstrategie. Op de Eemskanaalzone is namelijk het zogenaamd vereveningsprincipe van toepassing.

¹ Het college van B en W heeft Bureau Meerstad in 2018 opdracht gegeven om een plan te maken voor deelgebied 4 van de Eemskanaalzone. Dit deelgebied wordt in deze toelichting daarom buiten beschouwing gelaten.

In de toelichting van de herziening van de gebiedsbegroting in 2017 werd hier al expliciet naar verwezen:

“Gezien de samenhang en onderlinge afhankelijkheden is mede vanuit het oogpunt van risicobeheersing nodig om de gebiedsontwikkeling integraal aan te sturen en het vereveningsprincipe (raadsbesluit 2006) te handhaven.” (zie pagina 1 van het raadsvoorstel met nummer 6g, vastgesteld in de raadsvergadering van 28 juni 2017).

Dit vereveningsprincipe is expliciet vastgesteld in het raadsvergadering van 25 februari 2006, zie besluitpunt IV uit het raadsvoorstel met nummer 9:

*“DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN; (.....) HEEFT BESLOTEN:
IV. de geformuleerde ontwikkelingsstrategie en het daarbij te hanteren vereveningsprincipe vast te stellen.”*

De omschrijving van dit vereveningsprincipe op pagina 7 van het betreffend raadsvoorstel gaat als volgt:

“-

- verevening binnen de zone via een overkoepelend financieel kader.

Uit het laatste punt kunt u afleiden, dat we de uitvoering van de visie opvatten als gebiedsontwikkeling, waarvoor één overkoepelend financieel kader wordt gehanteerd, met daaronder diverse deeexploitaties. (.....) Met een integrale exploitatieopzet houden we het stuur zelf in handen, omdat we het vereveningsinstrument kunnen inzetten: geëffectueerde of met grote zekerheid te verwachten winsten op onderdelen in de zone worden ingezet om tekorten elders in de zone af te dekken.”

Voorstel is het positief resultaat van de gebiedsbegroting Eemskanaalzone van € 14,0 miljoen dat bestaat uit € 600.000 aan structurele middelen in te zetten voor het project Stadshavens 1.

De GREX van het gemeentelijk grondeigendom in het exploitatiegebied van Stadshavens 1 sluit met een verwacht positief resultaat van € 0,3 miljoen op eindwaarde. Contant gemaakt per 1-1-2021 is dit € 0,2 miljoen positief. Voorstel is de GREX vast te stellen.

De gemeente geeft opdracht aan Stadshavens BV om onder opschortende voorwaarden de aan de gemeente toekomende productierechten in de vorm van bouwrijpe kavels uit te geven. Ter vergoeding zal Stadshavens BV een koopsom, gelijk aan tenminste de boekwaarde van de gemeentegrond waar de GREX betrekking op heeft, betalen aan de gemeente. Voorstel is voor het betalen van de koopsom een storting in het eigen vermogen van Stadshavens BV te doen van € 7,2 miljoen en dit bedrag aan te houden binnen de reserve Eemskanaalzone. Stadshavens BV is in beginsel een tijdelijk vehikel en met het aanhouden van dit bedrag in de reserve Eemskanaalzone is derhalve het risicodragend kapitaal van de gemeente in de BV volledig afgedekt.

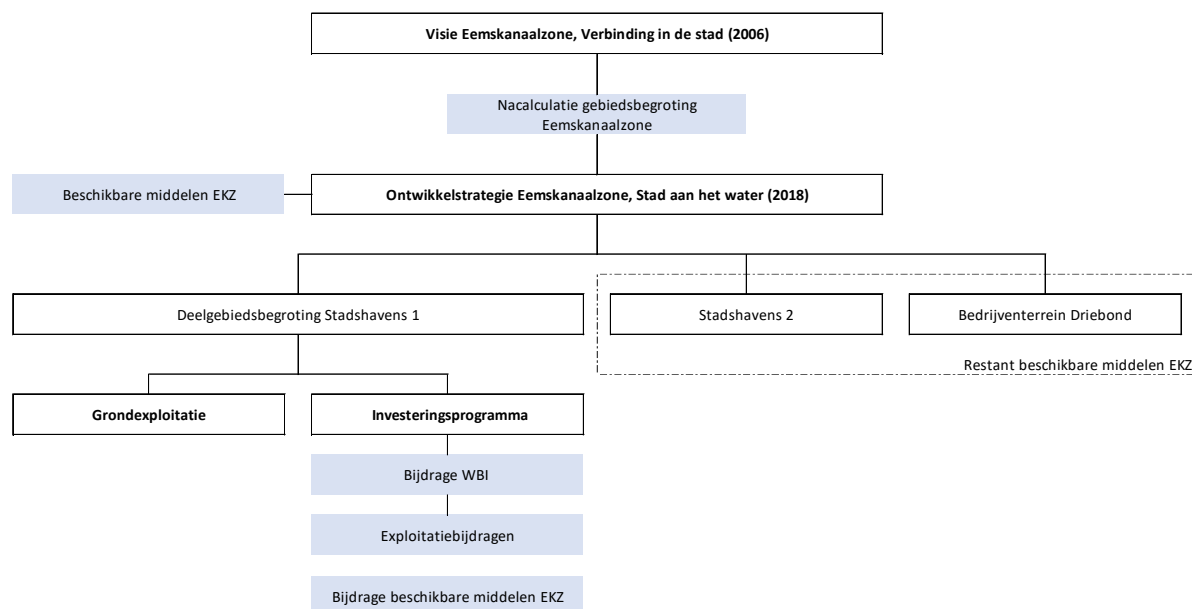
Het investeringsprogramma bevat de kosten voor herinrichting van het Damsterdiep en de kades langs het Eemskanaal, de aanleg van twee parken en het bouw- en woonrijp maken van Stadshavens 1. De kosten van het investeringsprogramma bedragen in totaal € 116,7 miljoen. Voorstel is voor dit bedrag een krediet beschikbaar te stellen met als dekking:

- de bijdrage vanuit de regeling Woningbouwimpuls van € 18,2 miljoen;
- de exploitatiebijdragen vanuit de GREX en van de marktpartijen en corporaties op basis van de gesloten samenwerkingsovereenkomst Stadshavens (SOK) van € 62,0 miljoen;
- een bijdrage uit de beschikbare structurele middelen voor de Eemskanaalzone van € 36,5 miljoen waarvan de kapitaallasten € 1,46 miljoen bedragen.

Tot slot zijn er twee kostenposten die wel bij het project Stadshavens 1 horen maar buiten de BV blijven. Het gaat allereerst om de boekwaarde van € 4,6 miljoen van de gemeentegrond waar de projecten in het investeringsprogramma op gerealiseerd worden. Voorstel is deze boekwaarde te activeren en de kapitaallasten ten laste te brengen van de beschikbare structurele middelen voor de Eemskanaalzone. Ten tweede is het gemeentelijk vastgoed binnen Stadshavens 1 nog in gebruik. Om tot beëindiging van huur- en erfpachtovereenkomsten te komen is het voorstel om een meerjarig budget beschikbaar te stellen van € 2,6 miljoen. Dit is een vergoeding van de gemeente direct aan de huurder/pachter zonder tussenkomst van de BV.

Er is een risicoanalyse gemaakt van het organisatorisch en financieel kader op basis waarvan uitvoering gegeven wordt aan de ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water, zie bijlage 1 van het organisatorisch en financieel kader. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat in de gemeentebegroting geen weerstandsvermogen aangehouden wordt voor Stadshavens BV als verbonden partij. In plaats daarvan worden de risico's van de ontwikkeling binnen de GREX, het investeringsprogramma en de reserve Eemskanaalzone opgevangen.

In figuur 2 staan de visie en de ontwikkelstrategie in relatie tot de gebiedsbegroting Eemskanaalzone schematisch weergegeven.



Figuur 2 Schematische weergave gebiedsbegroting Eemskanaalzone

3. Nacalculatie gebiedsbegroting Eemskanaalzone

In het verleden zijn op basis van de visie Eemskanaalzone, Verbinding in de stad een aantal projecten gerealiseerd waaronder de Berlagebrug en de Sontbrug inclusief de herprofilering van de weg tussen Europaplein en de ring Oost.

Deze projecten zijn financieel mogelijk gemaakt doordat de raad kredieten beschikbaar gesteld heeft met bijbehorende dekking. Deze kredieten zijn opgenomen in de gebiedsbegroting Eemskanaalzone waarvan de laatste herziening door de raad in juni 2017 is vastgesteld. Ook de Tasmantoren en de Kop van Oost zijn voorbeelden van transformaties aan de hand van de visie Eemskanaalzone, Verbinding in de stad.

De gebiedsbegroting Eemskanaalzone heeft betrekking op de onderstaande complexen.

Complexnummer	Project	Deelgebied
7001190	Sontwegtrace	A
701140	Berlagetrace	B
700620	Kop van Oost	C
7003520	P+R Meerstad	G
7001490	EKZ Boardwalk e.d.	H
7000630	Overall Eemskanaalzone	
7003840	Plankosten Stadshavens 1 t/m 2021 (krediet lopende projecten EKZ)	

Onderstaand het totaal aan investeringen dat in de gebiedsbegroting is opgenomen.

deel investeringen openbare ruimte	€	86.750.000
deel grondexploitatie	€	22.232.000
deel revitalisering Woonschepenhaven	€	6.059.000
Totaal	€	115.041.000

Het deel *investeringen openbare ruimte* heeft betrekking op de volgende deelgebieden binnen het plangebied van de visie Eemskanaalzone, Verbinding in de stad zoals weergegeven in figuur 3.

deelgebied A - Sontwegtracé (inclusief Sontbrug)	€	48.663.000
deelgebied B - Berlagetracé (inclusief Berlagebrug)	€	22.195.000
deelgebied C - Kop van Oost	€	1.060.000
deelgebied G - P+R Meerstad	€	5.626.000
deelgebied H - Boardwalk e.d.	€	5.934.000
Overall Eemskanaalzone	€	3.274.000
Totaal	€	86.750.000

Het deel *grondexploitatie* heeft betrekking op de deelgebieden D en F. Sinds de herziening van de gebiedsbegroting in 2017 zijn deze deelgebieden echter teruggevloeid naar de Grondbank in afwachting van de vervolgstappen op basis van de ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water. Daarom is het deel *grondexploitatie* bij de nacalculatie buiten beschouwing gelaten en het voorstel is dit onderdeel af te sluiten.

Ook het deel *revitalisering Woonschepenhaven* is buiten beschouwing gelaten omdat dit deel in 2017 uit de gebiedsbegroting Eemskanaalzone is gehaald en een eigen projectbegroting met bijbehorende dekking heeft gekregen. Voorstel is dit onderdeel voort te zetten.

De nacalculatie van de gebiedsbegroting Eemskanaalzone heeft dus alleen betrekking op het deel *investeringen openbare ruimte*.



Figuur 3 Plangebied gebiedsbegroting Eemskanaalzone

3.1. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Met betrekking tot de projecten binnen de gebiedsbegroting Eemskanaalzone heeft de raad in de loop van de tijd de volgende besluiten genomen.

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag (€)
RB 24 november 2004	5h	Plankostenkrediet Berlagetracé	838.000
RB 19 oktober 2005	9	Plankosten- + uitvoeringskrediet Berlagetracé	23.162.000
RB 25 januari 2006	180	Plankostenkrediet tbv coördinatie EKZ: visie 'EKZ-verbinding in de stad'	1.455.000
RB 27 september 2006	6a	Plankosten- + uitvoeringskrediet Houtunie (Kop van Oost, 1 ^e fase)	887.000
RB 19 december 2007	62	Plankostenkrediet Sontwegtracé	1.280.000
RB 25 maart 2009	6b	Aanvullend uitvoeringskrediet Houtunie (Kop van Oost, 1e fase)	60.000
RB 27 april 2011	8f	Aanvullend plankostenkrediet Sontwegtracé	720.000
RB 25 januari 2012	6c	Plankostenkrediet boardwalk, e.d.	100.000
RB 28 november 2012	8c	Plankosten- + uitvoeringskrediet Houtunie Sontwegtracé	63.000.000
RB 30 januari 2013	8b.8	Aandeel extra krediet ivm opknippen krediet t/m 2014 (Sontwegtracé > 2014)	- /-
RB 18 december 2013	6i	Verlaging krediet ivm opknippen krediet t/m 2015 (Sontwegtracé > 2015)	- /-
RB 17 december 2014	6m	Verlaging krediet ivm opknippen krediet t/m 2016 (Sontwegtracé > 2016)	- /-
RB 16 december 2015	5h	Verlaging krediet ivm opknippen krediet t/m 2017	- /-
RB 28 juni 2017	6g	Verlaging krediet ivm opknippen krediet t/m 2018	- /-
Totaal beschikbaar krediet			82.982.000

Dit totaal beschikbaar gesteld krediet van bijna € 83,0 miljoen is onderdeel van de herziening van de gebiedsbegroting in 2017, toen de gebiedsbegroting een totaalomvang van € 86,8 miljoen had. De daaraan gekoppelde dekking van eveneens € 86,8 miljoen was afkomstig van o.a. gemeentelijke bijdragen, bijdragen derden en subsidies.

3.2. Tijdsplanning krediet

In de periode vóór 2013 volgden de verschillende projecten binnen de Eemskanaalzone hun eigen krediettrajecten. Zo werd in de periode 2004 - 2005 het oorspronkelijke krediet van € 24,0 miljoen voor het project Berlagetracé beschikbaar gesteld. Naast enkele (kleinere) kredietverstrekkingen van opgeteld zo'n € 2,5 miljoen – o.a. de deelprojecten Kop van Oost en Boardwalk e.d. – is eind 2012 voor het project Sontwegtracé voor in totaal € 65,0 miljoen aan plankosten- en uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld.

Vanaf 2013 werden de verschillende projecten niet meer afzonderlijk maar als één pakket jaarlijks herzien en ter goedkeuring aangeboden. Binnen deze totaalbegroting werden kredieten aangevraagd ter grootte van de begrote kosten voor de komende twee kalenderjaren.

Zo is bij de herziening in 2017 een gebiedsbegroting met een totaalomvang van € 86,8 miljoen vastgesteld waarvan in totaal € 83,0 miljoen aan kredieten beschikbaar gesteld is.

3.3. Aanbestedingsprocedure

Naast de aanbestedingen van de werken zijn er in de diverse deelgebieden meerdere opdrachten verleend of gegund aan verschillende aannemers. In deze paragraaf volgt een opsomming van de hoofdaanbestedingen per deelgebied.

De Berlagebrug en het tracé is in februari 2009 gegund aan de combinatie J.J. de Vries en Dura Vermeer BV. Het werk is gegund middels een D&C (Design and Construct) contract. Dit houdt in dat de opdrachtnemer verantwoordelijk is voor het ontwerp van de infrastructuur en de uitvoering.

Het totale werk is gegund voor een bedrag van € 7,0 miljoen en inclusief meerwerk opgeleverd voor een bedrag van € 8,2 miljoen. Dit past binnen de totale gebiedsbegroting, zie paragraaf 3.6.

De aanleg van de Sontbrug is middels een contract gegund aan BAM voor een bedrag van € 17,0 miljoen. Het contract is in november 2013 ondertekend door beide partijen. Uiteindelijk is er met inbegrip van meerwerk € 18,4 miljoen betaald op dit contract. De meerwerk opdrachten zijn eerst aan de stuurgroep voorgelegd, alvorens ze zijn uitgevoerd.

De aanleg van het Sontwegtracé is in verschillende bestekken gegund aan KWS Infra. Doordat delen van deze aanbestedingen administratief in een ander project vielen is niet meer exact te achterhalen wat de omvang van de aanbestedingen in z'n totaliteit is geweest.

Later in tijd is de rotonde aan de St Petersburgweg nog gegund aan De Wilde wegenbouw Groningen. Het bestek werd gegund voor een bedrag van € 0,5 miljoen en de uiteindelijke kosten, inclusief meerwerk bedroegen € 0,6 miljoen.

De P+R Meerstad is gegund aan Nonak voor € 1,5 miljoen. Uiteindelijk is er, inclusief meerwerk € 2,5 miljoen betaald. Deze overschrijding is veroorzaakt doordat het grondwerk veelomvattender was dan vooraf gedacht.

De procedures zijn gevolgd volgens de geldende (Europese) regelgeving.



Foto Sontbrug

3.4. Moment van gereedkomen, ingebruikneming en oplevering

Op 17 december 2010 is de Berlagebrug en het tracé opgeleverd en geopend. De opening van de Sontbrug heeft op 19 augustus 2015 plaatsgevonden en de oplevering van diverse onderdelen van het tracé in de jaren daarna. Als laatste onderdeel van het Sontwegtracé is de P+R Meerstad op 6 juli 2018 officieel geopend en in gebruik genomen.



Foto Berlagebrug

3.5. Totale definitieve kosten en dekking van het project

Kosten (bedragen in euro's)	Begroting	Gerealiseerd t/m 31-12-2020	Nog te realiseren	Totaal	Vershil
Verwerving	7.801.000	7.211.000		7.211.000	590.000
Sloop	380.000	349.000		349.000	31.000
Uitvoering	61.720.000	41.802.000	172.000	41.974.000	19.746.000
Planontwikkeling reeds geactiveerd	8.052.000	6.343.000		6.343.000	1.709.000
Planontwikkeling ten laste van het resultaat		1.500.000	1.030.000		-/- 2.530.000
Vorbereiding en toezicht	6.515.000	5.640.000	15.000	5.655.000	860.000
Exploitatielasten	1.707.000	490.000		490.000	1.217.000
Rente	-/- 1.130.000	-/- 1.064.000	-/- 56.000	-/- 1.120.000	-/- 10.000
Bijdragen aan	1.707.000	25.000		25.000	1.682.000
Totaal kosten	86.752.000	62.296.000	1.161.000	63.457.000	23.295.000
Totaal dekking	86.751.000	61.289.000	16.120.000	77.409.000	9.342.000
Exploitatieresultaat	-/- 1.000	-/- 1.007.000	14.959.000	13.952.000	-/- 13.953.000

Bovenstaande tabel laat zien dat deze gebiedsbegroting per saldo wordt afgesloten met een positief resultaat van € 14,0 miljoen.

In bijlage 1 is de lijst met gerealiseerde activa vanaf 2015 opgenomen.

3.6. Verschillenanalyse

Zowel met betrekking tot de begrote kosten als de dekking heeft de nacalculatie tot wijzigingen geleid. Deze worden onderstaand zowel op totaalniveau als op hoofdpostniveau (> € 250.000) toegelicht.

Kosten

De destijds begrote kosten van € 86,8 miljoen voor het deel *investeringen openbare ruimte* kunnen met € 23,3 miljoen teruggebracht worden naar € 63,5 miljoen, hier zijn grofweg drie aanleidingen voor:

- In de praktijk vallen de gemaakte en nog te maken kosten zo'n € 18,5 miljoen lager uit dan begroot bij de laatste herziening. Een nadere toelichting van de belangrijkste wijzigingen volgt bij de verschillenanalyse op hoofdpostniveau.
- Het nu nog niet besteed, maar wel begrote bedrag van € 5,8 miljoen binnen deelgebied H ten behoeve van een fietsbrug e.d. wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het deelgebied Stadshavens 1.
- De plankosten vallen € 0,8 miljoen hoger uit, hier zal op ingegaan worden in paragraaf 3.7.

<i>Toelichting kosten op hoofdpstniveau (wijziging > € 250.000)</i>	
Verwerving	€ 0,6 miljoen lager
Van deze € 0,6 miljoen lager uitvallende kosten voor verwerving deed ca. 75% zich voor bij het complex Sontwegtracé en voor de overige 25% bij de complexen P&R Meerstad en Berlagetracé. Zo bleken bij het Sontwegtracé en het Berlagetracé vooraf begrote bedragen voor mogelijke schadeloosstellingen, bijkomende verwervingskosten e.d. in de praktijk niet volledig nodig te zijn. Bij de P&R Meerstad is het vooraf begrote verwervingsbedrag in de praktijk uitgebleven.	
Uitvoering	€ 19,7 miljoen lager
Hieronder staat een uitsplitsing van de belangrijkste wijzigingen die zich bij verschillende complexen hebben voorgedaan binnen de hoofdpst Uitvoering:	
<u>Deelgebied A Sontwegtracé</u> € 14,1 miljoen lager	
- Binnen het complex Sontwegtracé stond een bedrag begroot van € 9,0 miljoen onder de noemer Voorziening risico subsidieverlies RSP. Vanwege de aanstaande formele eindafwikkeling van deze RSP subsidie is de voorziening van € 9,0 miljoen nu teruggebracht naar nul.	
- Het niet langer begroot van € 2,5 miljoen onder de noemer Onvoorzien-reservering i.v.m. herijking visie EKZ;	
- € 1,5 miljoen lager uitgevallen werkelijke kosten van uitvoeringswerkzaamheden aan de Sontbrug en wegprofiel delen dan begroot;	
- Het niet langer begroot van € 0,7 miljoen onder de noemer Kunsttuingen, ecologie en duurzaamheid;	
- Het niet langer begroot van € 0,4 miljoen onder de noemer Overige onvoorzien (financierings-) risico's.	
<u>Deelgebied B Berlagetracé</u> € 0,5 miljoen lager	
€ 0,5 miljoen lager uitgevallen werkelijke kosten van uitvoeringswerkzaamheden dan begroot.	
<u>Deelgebied G P+R Meerstad</u> € 0,8 miljoen lager	
€ 0,8 miljoen lager uitgevallen werkelijke kosten van uitvoeringswerkzaamheden dan begroot.	
<u>Deelgebied H Boardwalk e.d.</u> € 4,3 miljoen lager	
Binnen complex Boardwalk e.d. is het niet gekomen tot een definitief ontwerp, bijvoorbeeld voor de herinrichting van één of meerdere kades of een langzaam verkeersbrug over het Eemskanaal. Deze (her)inrichtingsopgaven hebben inmiddels een plek gekregen binnen het project Stadshavens 1. Daarom is het begrote bedrag van € 4,3 miljoen nu teruggebracht naar nul.	
Planontwikkeling	€ 0,8 miljoen hoger
Zie nadere toelichting in paragraaf 3.7	
Vorbereiding en toezicht	€ 0,9 miljoen lager
Slechts bij de uitvoering van herstelwerkzaamheden bij het complex Sontwegtracé resteren nog beperkte kosten voor Vorbereiding en toezicht (€ 15.000). Voor de rest hoeft er niks meer begroot te worden. Dit betekent voor grofweg de volgende vier complexen een verlaging van de te begrooten kosten:	
- Complex Boardwalk e.d.: van € 0,5 miljoen naar € 0,02 miljoen, ofwel 0,5 miljoen lager;	
- Complex P+R Meerstad :van € 0,7 miljoen naar € 0,5 miljoen, ofwel € 0,2 miljoen lager;	
- Complex Sontwegtracé: van € 3,2 miljoen naar € 3,1 miljoen, ofwel € 0,1 miljoen lager;	
- Complex Berlagetracé: van € 2,0 miljoen naar € 1,9 miljoen, ofwel € 0,1 miljoen lager.	
Exploitatielasten	€ 1,2 miljoen lager
Het saldo van de gemaakte kosten voor exploitatielasten liep in het verleden hoofdzakelijk via het complex Overall Eemskanaalzone. Binnen dit complex kwamen de baten en lasten binnen van de verschillende reeds aangekochte gronden met opstallen in de deelgebieden D en F. In 2016 waren deze deelgebieden nog aangewezen als ontwikkelgebieden voor woningbouw, maar in de tussentijd zijn ze teruggevoerd naar de Grondbank in afwachting van de vervolgstappen op basis van de ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water. Daarmee is nut en noodzaak van het verder begrooten van exploitatielasten voor dit complex komen te vervallen.	
Bijdrage aan	€ 1,7 miljoen lager
Binnen het complex Sontwegtracé was een bedrag van € 1,7 miljoen begroot ter afdekking van het dekkingstekort bij de Woonschepenhaven. Enkele jaren geleden is de dekking echter op een andere wijze ingevuld namelijk door het benodigd bedrag van € 1,3 miljoen in mindering te brengen op de structurele bijdrage aan de reserve Eemskanaalzone waar in 2014 door de raad toe is besloten (4684226).Hierdoor hoeft er niet langer een bedrag te worden begroot.	
Totaal	€ 23,3 miljoen lager

Dekking

Het totaal aan dekking is verlaagd van € 86,8 miljoen naar € 77,4 miljoen, oftewel € 9,3 miljoen lager. Dit wordt veroorzaakt met name doordat er minder RSP subsidie verstrekt is dan vooraf begroot.

<i>Toelichting dekking op hoofdpostniveau (wijziging > € 250.000)</i>	
Deelgebied A Sontwegtracé	€ 8,5 miljoen lager
- De formele eindafwikkeling van de RSP-subsidie voor het Sontwegtracé komt naar verwachting uit op € 10,6 miljoen, ofwel € 7,4 miljoen lager dan het maximaal beschikte bedrag van € 18,0 miljoen dat begroot stond.	
- Ruim € 1,1 miljoen lagere bijdrage vanuit de grondexploitatie Meerstad (van € 16,1 miljoen naar € 15,0 miljoen), mede als gevolg van de lagere uitgevallen kosten rondom deelgebied A – Sontwegtracé.	
Deelgebied G P+R Meerstad	€ 1,2 miljoen lager
De totale kosten voor deelgebied G P+R Meerstad zijn lager uitgevallen dan begroot. Hierdoor valt de dekking – in dit geval € 1,2 miljoen RSP-subsidie – eveneens lager uit.	
FES-subsidie bij deelgebieden H Boardwalk e.d. & Overall kosten	per saldo ongewijzigd
Bij de herziening van de gebiedsbegroting in 2017 was het dekkingsmiddel FES-subsidie van € 4 miljoen toebedeeld aan deelproject Boardwalk e.d., maar in de praktijk is dit bedrag in administratieve zin overgebracht bij het deelproject Overall Eemskanaalzone.	
Complex Overall Eemskanaalzone	€ 0,5 miljoen hoger
Binnen het complex Overall Eemskanaalzone stond een bijdrage van € 0,5 miljoen begroot voor de aangewezen ontwikkelgebieden voor woningbouw. Deze deelgebieden D en F zijn in de tussentijd teruggevloeid naar de Grondbank in afwachting van de vervolgstappen op basis van de ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water. Hiermee heeft deze bijdrage niet plaats hoeven vinden.	
Totaal	€ 9,3 miljoen lager

3.7. Nacalculatie plankosten

Bij de herziening van de gebiedsbegroting in 2017 waren de gerealiseerde plankosten per 1 juli 2016 ten opzichte van de begrote plankosten verdeeld zoals weergegeven in de volgende tabel:

Kosten	Totaal begroot	Gerealiseerd per 1 juli 2016	% gerealiseerd
Planontwikkeling	€ 8.052.000	€ 5.545.000	69%
Vorbereiding en toezicht	€ 6.515.000	€ 4.877.000	75%

Per 1 januari 2021 – 4,5 jaar later – zijn de plankosten met bijna € 2,3 miljoen toegenomen tot ruim € 7,8 miljoen. Daarnaast is het afgelopen jaar nog voor ca. € 1,0 miljoen aan plankosten gemaakt waardoor het totaal op ca. € 8,9 miljoen zal uitkomen. Met name het opstellen van de ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stads aan het water in 2017 en de gesprekken met marktpartijen en corporaties om tot een Akkoord op Hoofdlijnen en een Samenwerkingsovereenkomst te komen zijn hier debet aan geweest.

De tot 2022 gemaakte plankosten voor Stadshavens 1 van in totaal € 2,5 miljoen kunnen niet geactiveerd worden en worden derhalve ten laste gebracht van het resultaat. Bij Vorbereiding en toezicht staan per 1 januari 2021 de werkelijke uitgaven op zo'n € 5,6 miljoen, ofwel een toename van ruim € 0,7 miljoen. Deze toename van kosten zijn voor het grootste deel gemaakt in de jaren 2016 (tweede helft van dat jaar), 2017 en 2018 binnen de toen nog lopende deelprojecten Sontwegtracé en P+R Meerstad.

3.8. Fiscale aspecten

Niet van toepassing

3.9. Administratieve afhandeling

Ten aanzien van de afsluiting van de gebiedsbegroting Eemskanaalzone dienen per 1 januari 2021, met een omvang van € 1.161.000 de volgende administratieve handelingen, dan wel werkzaamheden te worden uitgevoerd waarvan de eerste 4 punten betrekking hebben op het complex Sontwegtracé.

- Uitvoeringswerkzaamheden in verband met benodigde aanpassingen aan de rotonde Beneluxweg. Hiervoor is bij Uitvoering € 100.000 gereserveerd en bij Vorbereiding en toezicht € 15.000;
- Administratieve afhandeling rondom inhuurkwestie externe partij € 40.000;
- Administratieve afhandeling rondom nog verschuldigde watercompensatie € 32.000;
- Nog uit te voeren plankosten in het kader van de SOK, nacalculatie, subsidieafhandeling e.d. € 1.030.000;
- Administratieve afhandeling rondom inboeken rente (baten per saldo -/- € 56.000).

Bijlage

1. Lijst met gerealiseerde activa binnen de gebiedsbegroting Eemskanaalzone vanaf 2015

Berlagetracé vanaf 2015	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Verwerving Sontweg 15,17 en 19	549.582	20.378						569.960
Sloop Sontweg 13 en 15	4.760	33.840	9.669	175	622	1		49.067
Bouwrijp maken toegangsweg Sontweg 19	44.125			8.798				52.923
Woonrip maken Eltjo Ruggeweg aansluiting Bornholmstraat	139.619	-10.361						129.258
Plankosten	12.328	21.174						33.502
V&T kosten	-2.021	7.176						5.155
Exploitatielasten		37.957	20.226	10.650	10.650		5.325	84.808
Rentelasten	87.378	-55.433						31.945
	835.771	54.731	29.895	19.623	11.272	1	5.325	956.618

Sontwegtracé vanaf 2015	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Verwerving	-3.625	609						-3.016
Aanleg Sontbrug	11.313.857	520.930	64.350	4.407	33.921			11.937.466
Herinrichting St Petersburgweg	110.121	14.229	45.050	7.969				177.369
Reconstructie Sontweg	1.279.998	498.227	15.530	12.364	373			1.806.491
Sanering en archeologie	4.695			16.912				21.607
Rotonde St. Petersburgweg		3.300	742.485	5.844	33.832	388	262	786.110
Plankosten	288.556	-68.478	22.185	18.732	10.282	7.436	5.539	284.252
V&T kosten	453.502	291.100	186.441	61.064	26.663	23.570	1.951	1.044.291
Rentelasten	239.237							239.237
	13.686.341	1.259.917	1.076.041	127.293	105.070	31.393	7.752	16.293.807