

# Exploitatiebegroting 2020

## Kermisexploitantenterrein (Helpman-Noord)

Geheim op grond van art. 10, lid 2, sub b van  
de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto  
art. 25, lid 3 Gemeentewet

### Algemene gegevens

Complexnummer	Complexnr. volgt na vaststelling van deze exploitatiebegroting door de gemeenteraad
Programmacategorie	Woningbouw
Projectleider	Gerard van Dijken
Planeconoom	Edwin Mol
Versiedatum	30 oktober 2020

### Gebiedsbegrenzing

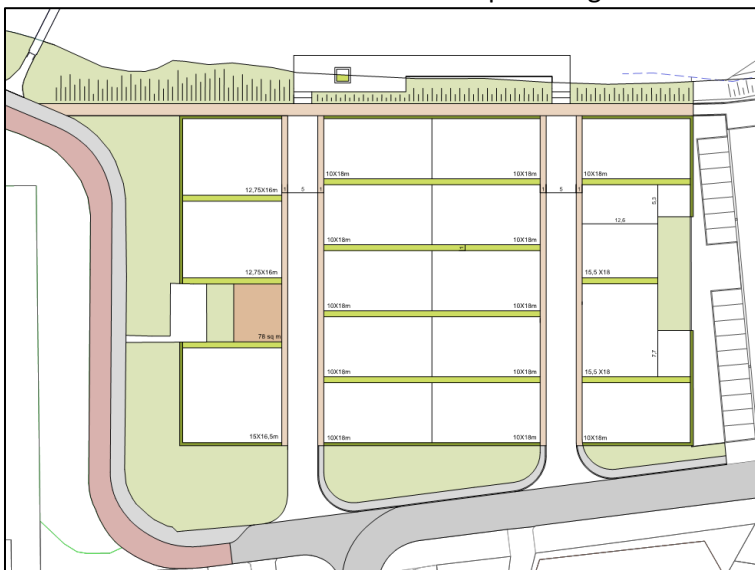
De begrenzing van deze aangeboden, vast te stellen exploitatiebegroting van het Kermisexploitantenterrein (hierna KET genoemd) staat hieronder weergegeven op de kaart onderaan deze pagina.

### Financiële gegevens

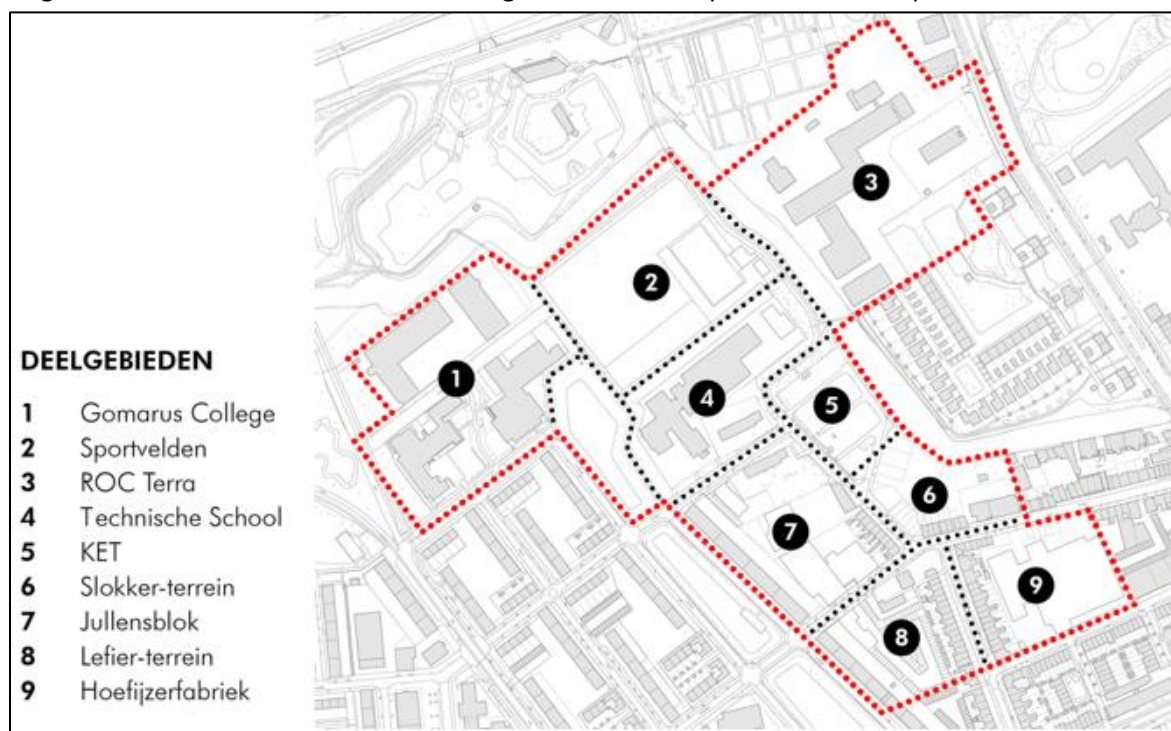
	Begroting 2020
Prijspeil	1-1-2020
Rekenrente	nvt
Discontovoet tekort project	nvt
Index kosten	t/m 2021: 2,50% per jaar; 2022: 2,00%
Index opbrengsten	nvt
Resterende looptijd	3 jaren (1-1-2020 t/m 2022)

### Kaart exploitatiegebied

Allereerst een overzichtskaart van het exploitatiegebied van de locatie KET (toekomstige situatie):



De locatie KET betreft deelgebied 5 uit de volgende overzichtskaart – gelegen aan de Helperwest-singel – welke laat zien welke ontwikkelingen momenteel spelen binnen Helpman-Noord:



## Management samenvatting

FINANCIËEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings	Bedrag	Woningbouw		
Verwerving	€ 0,00	<i>Niet van toepassing</i>		
Sloopwerken	€ 0,00			
Onderzoek en milieu	€ 0,00			
Saneringskosten	€ 0,00			
Bouwrijpmaken	€ 0,00			
Woonrijpmaken	€ 2.154.844,00			
Kunstwerken	€ 0,00			
Planontwikkelingskosten	€ 0,00			
Vorbereiding en toezicht	€ 515.166,00			
Promotie & Aquisitie	€ 0,00			
Exploitatie lasten	€ 924.889,00			
Bijdrage aan overig	€ 0,00			
Rente	€ 0,00			
<b>Subtotaal investeringen</b>		<b>Subtotaal woningbouw</b>		<b>Nvt</b>
		<b>Niet-woningbouw</b>	<b>Uitgeefbaar</b>	<b>Bedrag</b>
		<i>Niet van toepassing</i>		
<b>Subtotaal niet-woningbouw</b>		<b>Nvt</b>		
		<b>Overige opbrengsten</b>		
		<b>Nvt</b>		
<b>Subtotaal investeringen</b>		<b>Subtotaal opbrengsten</b>		<b>Nvt</b>
Kostenstijging	€ 162.746,46	Opbrengstenstijging	Nvt	
Te realiseren rentekosten	Nvt	Te realiseren renteopbrengsten	Nvt	
<b>Totaal investeringen</b>	<b>€ 3.757.645,46</b>	<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>Nvt</b>	
<b>Eindwaarde</b>	<b>-€ 3.757.645,46</b>	<b>Boekwaarde kosten</b>	<b>€ 0,00</b>	
<b>Nominale waarde</b>	<b>-€ 3.594.899,00</b>	<b>Boekwaarde opr.</b>	<b>Nvt</b>	

## Programmatiegegevens

Huidige situatie: 20 standplaatsen op het KET.

Nieuwe situatie: 17 standplaatsen op het KET en 3 standplaatsen naar nieuwe locatie elders.

### Uitslag in geld:

Exploitantiebegroting KET (Helpman-Noord)	
Gemaakte kosten op 31 december 2019	€ 0,00 miljoen
<u>Gerealiseerde opbrengsten / dekking op 31 december 2019</u>	<u>€ 0,00 miljoen</u>
Geïnvesteed vermogen op 31 december 2019	€ 0,00 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 januari 2020	€ 3,76 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten / dekking vanaf 1 januari 2020	€ 3,76 miljoen
Vorige vastgestelde exploitatiebegroting:	nvt
Resultaatverwachting op 31 december 2022 (eindwaarde)	nvt

## Exploitantiebegroting 2020

Op pagina 7 van deze toelichting – onder het kopje **Jaarschijven** – staat de opbouw van de verschillende kosten van deze exploitatiebegroting.

De exploitatiebegroting KET heeft aan kosten een bedrag van € 3.758.000,- begroot, welke in de volgende paragraaf *Toelichting op de kosten* op hoofdlijnen nader worden toegelicht.

Tegenover deze kosten komen verschillende dekkingsmiddelen te staan. De paragraaf *Toelichting op de dekkingsmiddelen* gaat hier verder op in.

Aangezien dit voor het KET de eerste, vast te stellen exploitatiebegroting betreft, is een verschillenanalyse *exploitantiebegroting 2020 versus exploitatiebegroting 2019* hier niet van toepassing.

### *Toelichting op de kosten*

De omvang van de begrote kosten is € 3.758.000,-, inclusief kostenstijging. Het geheel van kosten is gegoten in twee hoofdposten: de hoofdpost bouw- en woonrijpmaken, inclusief saneren en de hoofdpost voorbereiding en toezicht.

Hieronder staat per hoofdpost toegelicht welke bedragen voor welk doel is begroot:

- *Bouw- en woonrijpmaken, inclusief sanering*

Begroot: € 2.155.000,-<sup>1</sup>.

Binnen deze hoofdpost is gerekend met een volledige (functiegerichte) sanering en herinrichting van het KET.

De herinrichting van dit terrein van ontwerp, overleg met de bewoners, collectief en individueel belang tot en met de realisatie is een ingewikkeld proces dat veel overleg en afstemming vraagt tussen het ontwerp en realisatieproces. Doordat hier al jaren over gesproken wordt zien de bewoners bij wijze van graag eerst de schop de grond ingaan, voordat men overtuigd is dat 'hun' KET daadwerkelijk wordt heringericht. Het is daarom beter dit hele proces in één hand te laten. Het werk leent zich om deze reden minder goed

<sup>1</sup> Basis: SSK-raming Arcadis, d.d. 4 maart 2020.

voor een klassieke aanbesteding. We wensen dit in bouwteamverband te doen, waarbij het voorbereidende werk en de uitvoering door dezelfde partij (Arcadis) wordt uitgevoerd. Het geheel is door Arcadis doorgerekend via een tweetal zogenaamde SSK-ramingen.

De ene raming heeft betrekking op de voorbereidende werkzaamheden om de sanering en herinrichting mogelijk te maken: het tijdelijk verplaatsen / verrijden van de woonwagens op het KET. De kosten die hier mee gemeoid zijn, zijn binnen deze exploitatiebegroting bij de hoofdpост *Exploitatielasten* ondergebracht.

De andere raming betreft de feitelijke sanering en herinrichting van het KET, plus de inrichting van de tijdelijke en definitieve locatie van het zogenaamde reizend gezelschap.

Enkele voorbeelden van de herinrichting op het KET:

- opnieuw aanleg onder- en bovengrondse infrastructuur;
- realisatie wandelverbinding langs het Helperdiepje;
- het KET zelf opnieuw geschikt maken voor bewoning.

Binnen deze laatste raming staat ruim € 2,1 miljoen aan uitvoeringskosten opgevoerd.

- Vorbereiding- & toezicht<sup>2</sup>

Begroot: € 515.000,-

Aan voorbereiding- en toezichtkosten staat ruim € 0,5 miljoen gereserveerd om daarmee het gehele proces uit bovengenoemde uitvoeringskosten te kunnen faciliteren.

- Exploitatielasten<sup>3</sup>

Begroot: € 925.000,-

Om de bodemsanering en herinrichting op en rondom het KET mogelijk te maken dienen eerst voorbereidende werkzaamheden plaats te vinden. Zo dienen meerdere woonwagens tweemaal verplaatst te worden om op een definitieve plek te komen. Een deel van de woonwagens is nog voorzien van wielen en kan daarmee rijdend verplaatst worden, maar ook een groot aantal moet worden gehesen. Dit is een zeer risicovolle en kostbare exercitie, waarvoor ruim € 0,9 miljoen aan uitvoeringskosten is geraamd.

- Kostenstijging

Begroot: € 163.000,-

De combinatie van prijspeil per 1-1-2020 en fasering leidt er toe dat binnen deze exploitatiebegroting € 163.000,- aan kostenstijging is mee te begroten met betrekking tot de begrote, nog te maken kosten.

### ***Toelichting op de dekkingsmiddelen***

Voor de omvang van de begrote kosten dient bij deze exploitatiebegroting eenzelfde omvang van dekking te worden geregeld. Hieronder staat per hoofdpост toegelicht welke voorgestelde dekkingsmiddelen daarvoor zijn in te zetten.

- Sanering bestaand terrein

Begroot: € 422.000,-

Saneringskosten die vanuit een exploitatiebegroting worden gemaakt, zijn niet-activeerbaar, ofwel daar kan niet op worden afgeschreven. Met andere woorden: de toekomstige, binnen dit project begrote € 422.000,- saneringskosten dienen bij uitvoering 'in één keer te worden genomen', ofwel hiervoor dienen Incidentele dekkingsmiddelen te worden ingezet. In dit

---

<sup>2</sup> Basis: zie voetnoten 1 en 3.

<sup>3</sup> Basis: SSK-raming Arcadis, d.d. 1 juli 2020.

geval wordt voorgesteld om hiervoor de Algemene Reserve van de gemeente Groningen in te zetten als incidenteel dekkingsmiddel.

- Herinrichting bestaand openbaar gebied  
Begroot: € 646.000,-  
Herinrichtingskosten van het openbare gebied zijn wel activeerbaar, ofwel daar kan wel op worden afgeschreven. In dit geval betreft het een afschrijving over 40 jaar. De daaraan te koppelen structurele kapitaalslasten van € 27.100 zijn vanaf 2023 afkomstig uit de post intensiveringsmiddelen wonen.
- Herinrichting bestaande standplaatsen  
Begroot: € 910.000,-  
Ook op dit onderdeel kan worden afgeschreven, hierbij te zetten op 20 jaar. De daaraan te koppelen structurele kapitaalslasten van € 61.000 zijn eveneens vanaf 2023 afkomstig uit de post intensiveringsmiddelen wonen.
- Inrichting standplaatsen nieuwe locatie  
Begroot: € 426.000,-  
Opnieuw een onderdeel waarop kan worden afgeschreven, eveneens hier te zetten op 20 jaar. De daaraan te koppelen structurele kapitaalslasten van € 28.500 zijn eveneens vanaf 2023 afkomstig uit de post intensiveringsmiddelen wonen.
- Verplaatsingskosten bestaande woonwagens  
Begroot: € 1.354.000,-  
Voor dit onderdeel geldt dezelfde redenering als bij de eerstgenoemde dekkingsmiddel (sanering bestaand terrein). Voor de verplaatsingskosten bestaande woonwagens wordt voorgesteld € 1.354.000,- uit de Algemene Reserve van de gemeente Groningen in te zetten als incidenteel dekkingsmiddel.

## Belangrijkste kansen en risico's

### Kans / risico tijdelijk verplaatsen woonwagens

Saneren en herinrichten op een locatie waar gewoond wordt, woonwagens tijdelijk verplaatst moeten worden, woonpercelen herschikt moeten worden, etc. is een heel organisatorisch complex gebeuren. Niet alleen voor wat betreft het communicatie-, overleg- en afstemmingsproces met de bewoners, maar ook voor wat betreft de inschatting van de te verwachten kosten. Wat krijgt het project nu met name op het onderdeel *tijdelijk verplaatsen woonwagens* in de praktijk in financiële zin voor de kiezen? Door bij de tijdelijke verplaatsingskosten op verschillende onderdelen vooralsnog niet te scherp te (kunnen) ramen, is nu vooraf de verwachting dat we op dit onderdeel een maximale kostenopzet hebben opgesteld. Met andere woorden: gaat één en ander bij het onderdeel *tijdelijk verplaatsen woonwagens* verlopen zoals we nu inschatten, dan is eerder de verwachting dat we op dit onderdeel minder kosten hoeven te maken (= kans), dan meer kosten (= risico).

Maar zoals gezegd: met name het onderdeel *tijdelijk verplaatsen woonwagens* is en blijft op allerlei vlakken een complex gebeuren, waarbij het in dit stadium niet is uit te vlakken dat de kosten tóch hoger zouden kunnen uitvallen. Door te werken vanuit een bouwteamverband met Arcadis verwachten we mede vanwege de goede aanloop- en voorbereidingsperiode slagvaardig en (financieel) slim te kunnen anticiperen op dit onderdeel.

Omdat dat tijdelijk verplaatsen van woonwagens zo'n zeer risicovolle en kostbare exercitie is, is gekeken of bewoners interesse hebben in een gemeentelijke huurwoonwagen. Hierbij geldt het uitgangspunt om eventuele nieuwe huurwoonwagens budgetneutraal te exploiteren, waardoor er

minder dure verplaatsingskosten zijn (= kans). Momenteel wordt dit door een aantal bewoners in overweging genomen.

#### Kans / risico uitvoeringskosten saneren en herinrichten KET

Aan de ene kant is als kans te noemen dat de huidige SSK-raming voor de uitvoeringskosten saneren en herinrichten KET nog enkele financiële slagen om de arm heeft, die mogelijk in de praktijk niet of voor minder ingezet of aangesproken hoeven te worden. Aan de andere kant is er het risico dat bepaalde (uitvoerings)kosten in de praktijk hoger uitvallen. Net als omschreven bij het vorige item kans / risico *tijdelijk verplaatsen woonwagens* is ook bij dit item nu vooraf de verwachting dat we op dit onderdeel een maximale kostenopzet hebben opgesteld. Met andere woorden, opnieuw: gaat één en ander bij het onderdeel *uitvoeringskosten saneren en herinrichten KET* verlopen zoals we nu inschatten, dan is eerder de verwachting dat we op dit onderdeel minder kosten hoeven te maken (= kans), dan meer kosten (= risico).

Ook hier geldt dat door te werken vanuit een bouwteamverband met Arcadis, dat we verwachten slagvaardig en (financieel) slim te kunnen anticiperen op dit onderdeel, mochten er zich onverhoopt (potentiële) tegenvallers aandienen.

#### **Jaarschijven**

Zie volgende pagina.

<b>Exploitatiebegroting</b>						
<b>Kosten</b>	<b>Totaal</b>	<b>Nog te realiseren</b>	<b>Boekwaarde</b>	<b>1-1-2020</b>	<b>1-1-2021</b>	<b>1-1-2022</b>
Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieu	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken	€ 2.154.844	€ 2.154.844	€ 0	€ 250.000	€ 952.422	€ 952.422
Kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planontwikkelingskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Vorbereiding en toezicht	€ 515.166	€ 515.166	€ 0	€ 151.917	€ 181.625	€ 181.625
Promotie en Acquisitie	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Exploitatielasten	€ 924.889	€ 924.889	€ 0	€ 0	€ 462.445	€ 462.445
Bijdrage aan overig	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totale Kosten</b>	<b>€ 3.594.899</b>	<b>€ 3.594.899</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 401.917</b>	<b>€ 1.596.491</b>	<b>€ 1.596.491</b>
<b>Inflatiecorrectie</b>						
	<b>Totaal</b>	<b>Nog te realiseren</b>	<b>Boekwaarde</b>	<b>1-1-2020</b>	<b>1-1-2021</b>	<b>1-1-2022</b>
<b>Stand per 1-1-</b>				<b>€ 0</b>	<b>-€ 406.910</b>	<b>-€ 2.063.642</b>
Kosten	-€ 3.594.899	-€ 3.594.899	€ 0	-€ 401.917	-€ 1.596.491	-€ 1.596.491
Kostenstijging	-€ 162.746	-€ 162.746		-€ 4.993	-€ 60.241	-€ 97.512
<b>Stand per 31-12-</b>	<b>-€ 3.757.645</b>		<b>€ 0</b>	<b>-€ 406.910</b>	<b>-€ 2.063.642</b>	<b>-€ 3.757.645</b>
<b>Saldo op Eindwaarde</b>	<b>-€ 3.757.645</b>	31-12-2022		<i>31-12-2020</i> -3.757.645,46	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2022</i>
<b>Saldo op Nominale Waarde</b>	<b>-€ 3.594.899</b>					