Slotcalculaties 2018 **Grondexploitatie**
Nacalculaties 2018 **Ruimtelijke investering**

STADSONTWIKKELING

Helpermaar 2
TopsportZorgCentrum (TsZC) 8
Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname gronden 13
Paddepoel Zuidoost, grijs en groen 13
Herinrichting Boterdiep-Bloemstraat 23
Revitalisering bedrijventerrein Winschoterdiep 29

Gemeente Groningen

SLOTCALCULATIE 2018

GRONDEXPLOITATIE
Helpermaar
7000240

Directie : Stadsontwikkeling
Nacalculatie per : 31 december 2018
Datum : 12 januari 2019

Inhoudsopgave

1 Projectbeschrijving

2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

3 Tijdsplanning krediet

4 Aanbestedingsprocedure

5 Totale definitieve kosten

6 Verschillenanalyse

7 Nacalculatie plankosten

8 Fiscale aspecten

9 Bepaling resultaat

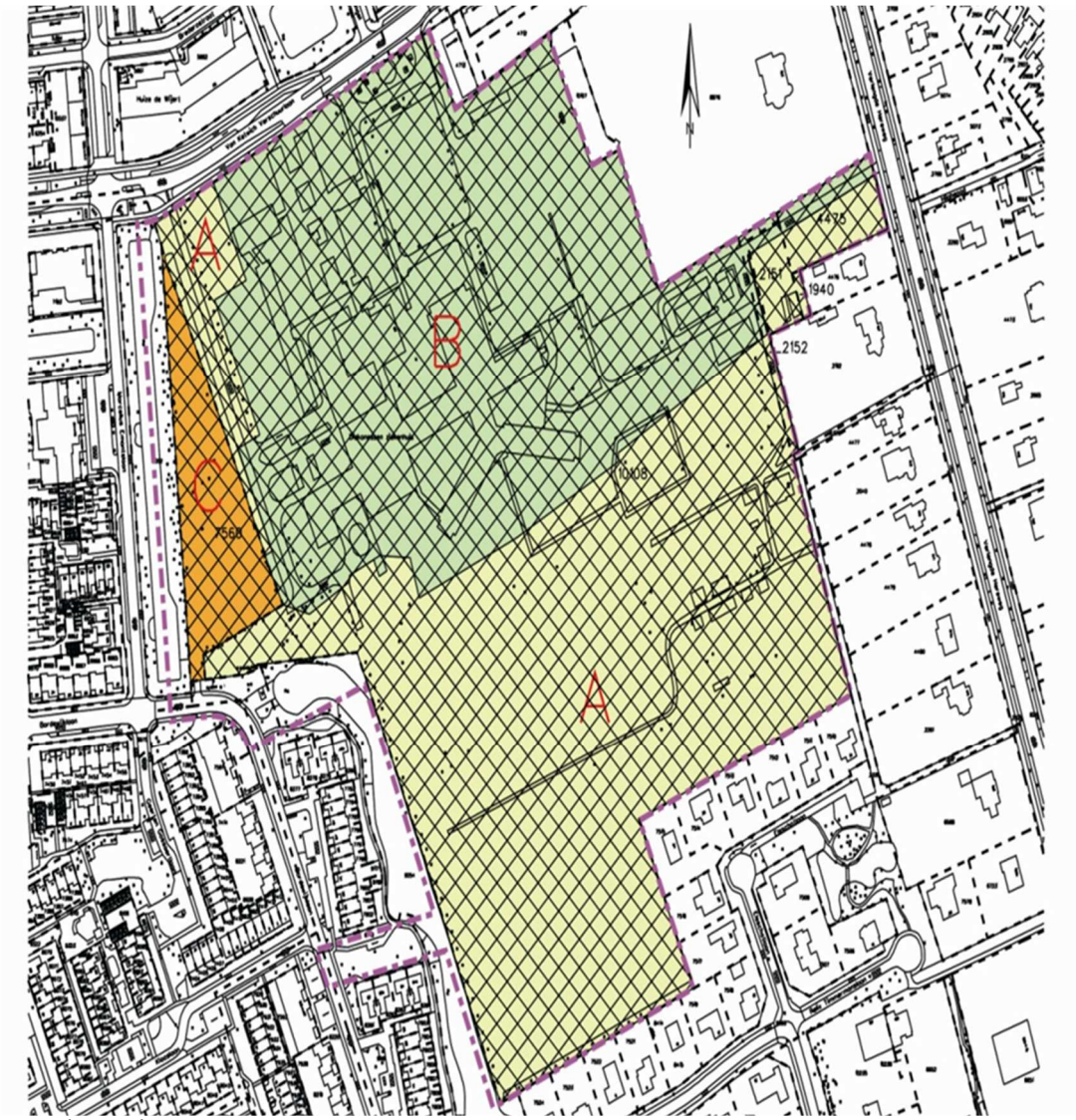
10 Administratieve afhandeling

1. Projectbeschrijving

Met de nieuwbouw van het Martini Ziekenhuis (verder MZH) werd gelijktijdig besloten om het oude Diaconessenhuis aan de Van Ketwich Verschuurlaan af te stoten. In 1998 is door het MZH en de gemeente in gezamenlijkheid een prijsvraag voor de verkoop van deze locatie en de aangrenzende grond van de voormalige Zernikeschool uitgeschreven. In 1999 komt Volker Wessels (VW) als prijsvraagwinnaar uit de bus. In de 1e fase worden 150 woningen en in de 2e fase 200 woningen gebouwd.

Met de ontwikkelaar is in 2014 overeenstemming bereikt over de vergoeding van de hogere kosten van gemeentelijke planbegeleiding als gevolg van een uitgiftefasering in meer plandelen dan in de oorspronkelijke overeenkomst is bepaald. De succesvolle verkoop van zogenaamde polderrandwoningen in 2017 bevestigt het herstel van de woningmarkt in het algemeen en voor deze locatie in Groningen-Zuid in het bijzonder.

Het overgrote deel van de nieuwe wijk is gerealiseerd. De gemeente is verheugd over de kwaliteit van de architectuur en van de inrichting van het openbare gebied. Het verwachte eindjaar van de exploitatieperiode is 2021.



exploitatiekaart

2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Plankostenkrediet RB 23-09-1998 nr. 5i	€	293.000
Schoollocatie Bordewijklaan aan Helpermaar RB 23-09-1998 nr. 5i	€	486.000
Aanvullend uitvoeringskrediet RB 20-06-2007 nr. 6d	€	13.475.000
Aanvullend uitvoeringskrediet RB 24-01-2011 nr. 6i	€	358.000
Herziene begroting Helpermaar, 30 oktober 2013 nr. 6f	€	-7.553.000
Herziene begroting Helpermaar 2016, 8 juni 2016, nr. 7b	€	-126.000
Herziene begroting Helpermaar 2017 RB 18-04-2018 nr. 6e	€	-140.000
Totaal beschikbaar gesteld krediet	€	6.793.000

Met de herziene exploitatiebegroting 2017 zijn de totale kosten bepaald op € 6.845.000 en bestond de totale dekking ad €6.876.000 uit opbrengst grondverkoop (€5.918.000), een bijdrage van Martini Ziekenhuis (€ 705.000) en een bijdrage voor planbegeleiding van de ontwikkelaar (€253.000). De grondexploitatie had daarmee een voordelig exploitatieresultaat van €31.000,-.

3. Tijdsplanning krediet

Het betreft hier geen traditionele grondexploitatie omdat de gemeente bij deze ontwikkeling de rol van tussenpersoon vervult in een zgn ABC constructie. Kenmerk van een ABC constructie is dat een verkoper (A) levert aan koper (C) via de gemeente (B). Verkoper is het Martini Ziekenhuis en de koper is Volker Wessels.

Op 7 december 2006 hebben het Martiniziekenhuis en de Gemeente Groningen een koopovereenkomst gesloten. Daarin is vastgelegd op welke wijze het MZH gronden aan de gemeente verkoopt. Op dezelfde datum is een realiseringsovereenkomst door de betrokken partijen gesloten waarin is bepaald onder welke voorwaarden de Gemeente Groningen de gronden levert aan de ontwikkelaar Volker Wessels.

Bij de herziene begroting 2013 is het krediet meer dan gehalveerd. De reden is financieel technisch van aard. In plaats van het bruto opnemen van 1-op-1 bedragen voor de grondaankoop MZH aan kostenkant en anderzijds de grondverkoop VW aan opbrengstenkant, heeft MZH de levering van deelgebieden B1 tot en met B4 rechtstreeks afgewikkeld met de ontwikkelaar.

Doordat – o.a. vanwege de economische crisis – de ontwikkelduur van Helpermaar langer is geworden, heeft de gemeente meer plankosten moeten maken. Na lange onderhandelingen zijn de extra plankosten (tot aan 2017) die wij hebben gemaakt door de ontwikkelaar vergoed.

4. Aanbestedingsprocedure

Niet van toepassing.

5. Totale definitieve kosten van het project

	Begroting 2017	Slotcalculatie			Verschil
		Gerealiseerd t/m 31-12-2018	Nog te realiseren	Totaal	
Kosten					
Verwerving (incl BIJAAN)	4.989.000	4.987.000	0	4.987.000	2.000
Bodemonderzoek	5.000	5.000	0	5.000	0
Sloop	162.000	162.000	0	162.000	0
Civiel- en cultuurtechnische werken	-3.000	-3.000	0	-3.000	0
Planontwikkeling	1.057.000	976.000	23.000	999.000	58.000
Voorbereiding & toezicht	225.000	172.000	17.000	189.000	36.000
Rentelasten	434.000	436.000	0	436.000	-2.000
Overige – exploitatie - BTW	-24.000	-24.000	0	-24.000	0
Totaal kosten	6.845.000	6.711.000	40.000	6.751.000	94.000
Opbrengsten					
Bijdrage Martini Ziekenhuis	705.000	705.000	0	705.000	0
Bijdrage ontwikkelaar	253.000	99.000	44.000	143.000	-110.000
Kaveluitgifte woningbouw	5.918.000	5.918.000	0	5.918.000	0
Totaal opbrengsten	6.876.000	6.722.000	44.000	6.766.000	-110.000
Exploitatieresultaat	31.000	11.000	4.000	15.000	-16.000

NB: geraamde exploitatieresultaat van €31.000,-- is bij einde project werkelijk €15.000,-- positief.

6. Verschillenanalyse

De kosten van planontwikkeling en voorbereiding & toezicht zijn t.o.v. de herziening 2017 met respectievelijk €58.000 en €36.000 afgenomen (totaal €94.000).

Op basis van de werkelijk bestede kosten voor projectmanagement, stedenbouwkundige plantoetsing en planbegeleiding in de afgelopen 2 jaar zijn daarom voor de resterende jaarschijven naar beneden bijgesteld. Wetende dat de ontwikkelaar 1 vlek moeilijk verkocht krijgt, gaat de gemeente hoogstwaarschijnlijk tot aan 2021 uren maken ter begeleiding.

De gemeentelijke uren na 2018 (prognose €40.000) zijn voorzichtigheidshalve voor slechts 50% als declarabel en bijdrage van de ontwikkelaar opgenomen. De declaratie van de uren in 2018 (€24.000) gaat begin 2019 plaatsvinden.

Inherent aan de afname in planontwikkeling is de afname ten opzichte van de geraamde opbrengsten ter dekking van dit project. Het voordelig exploitatieresultaat komt uit op €15.000 welke wordt toegevoegd aan de reserve Grondzaken.

7. Nacalculatie plankosten

In dit project zijn geen bouw- en woonrijpkosten gemaakt, daarom zijn de gemeentelijke plankosten moeilijk tegenover gehanteerde plannormering bij grondexploitaties af te zetten. De planontwikkelingskosten zijn zowel bij de herziening 2016 en 2017 afgeroomd, nu bij de slotcalculatie is er wederom een onderschrijding.

8. Fiscale aspecten

In 2013 heeft MZH de grond rechtstreeks verkocht aan de ontwikkelaar. Om risico's uit te sluiten met betrekking tot eventuele nadelige gevolgen van het niet consequent volgen van de A-B-C constructie, is in juni 2015 overleg gevoerd met de Belastingdienst. Met hen is overeengekomen dat herstelacties in de vorm van aan- en verkoopfacturen voor de vier (door-)leveringen en het doen van BTW aangifte via indiening van een suppletie niet nodig zijn. Fiscale risico's werden hiermee uitgesloten.

9. Bepaling resultaat

Het project heeft een eindresultaat van € 15.000 en wij stellen voor deze toe te voegen aan de reserve Grondzaken.

10. Administratieve afhandeling

Begin 2019 afstemming zoeken met de ontwikkelaar en declareren van de planuren 2018. Afhankelijk van de te maken afspraken dezelfde handelingen voor de uren in de periode 2019 tot einde project. Het verwerken van het resultaat ad €15.000 uit de projectadministratie.

SLOTCALCULATIE 2018

GRONDEXPLOITATIE
TopsportZorgCentrum (TsZC)
7003810

Directie : Stadsontwikkeling
Slotcalculatie per : 31 december 2018
Datum : 18-1-2019

Inhoudsopgave

1 Projectbeschrijving

2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

3 Tijdsplanning krediet

4 Aanbestedingsprocedure

5 Totale definitieve kosten van het project

6 Verschillenanalyse

7 Nacalculatie plankosten

8 Fiscale aspecten

9 Bepaling resultaat

10 Administratieve afhandeling

1. Projectbeschrijving

Op 30 november 2016 heeft uw raad ingestemd met het ontwerp voor het parkeren en de openbare ruimte rond het sportpark Corpus den Hoorn. Ook de grondexploitatie is op dat moment vastgesteld. Het exploitatiegebied ligt ingeklemd tussen de Laan Corpus den Hoorn aan de oostzijde, de afrit van de ringweg aan de noordzijde en het sportpark aan de westzijde.

Door middel van dit project is de openbare ruimte rondom het nieuw gebouwde TopsportZorgCentrum van FC Groningen heringericht. Het noordelijk deel van het exploitatiegebied is nu in erfpacht uitgegeven, op het zuidelijk deel is het parkeerterrein opnieuw ingericht.

Het noordelijk deel van het parkeerterrein is onder verantwoordelijkheid van Euroborg NV eveneens opnieuw ingericht. De noodzakelijke bomencompensatie heeft in de nabije omgeving van het exploitatiegebied plaatsgevonden. In januari 2017 is besloten om het gehele parkeerterrein in beheer van Euroborg NV te geven en te kiezen voor een vorm van parkeerregulering.

2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

In april 2018 heeft uw raad de herziene exploitatiebegroting 2017 van het complex TopsportZorgCentrum vastgesteld en de totale kosten bepaald op €1.069.000 en dit tevens als krediet verstrekt. De totale door de gemeente te maken kosten zijn gedekt uit de opbrengsten uit de gekapitaliseerde erfpachtcanon en een bijdrage van de NV Euroborg.

Raadsbesluit 30-11-2016, nr. 6f	€	1.037.250
Raadsbesluit 18-04-2018, nr. 6e	€	31.750
Totaal beschikbaar gesteld krediet	€	1.069.000

3. Tijdsplanning krediet

De werkzaamheden zijn eind 2016 gestart en de werkzaamheden zijn in het 4e kwartaal van 2018 afgerond. Dit conform de oorspronkelijke planning.

4. Aanbestedingsprocedure

Het project is door de gemeente (meervoudig) onderhands aanbesteed.
De sloop is aanbesteed aan bouwbedrijf Tadema Groningen B.V. voor een bedrag van € 232.000. Inclusief meer en minderwerk is het uitgevoerd voor een bedrag van € 237.400. Het civiel-technischwerk is 20 april 2017 formeel gegund aan Aannemersbedrijf Koen Meijer B.V. voor een gunningsbedrag van € 337.000. Het betrof een gecombineerde gunning voor het deel van het parkeerterrein dat onder verantwoordelijkheid van de gemeente is heringericht en voor het deel dat onder verantwoordelijkheid van Euroborg NV is heringericht.
De kostenraming van de civieltechnische aannemer is door het gemeentelijk Ingenieursbureau beoordeeld op marktconformiteit en akkoord bevonden.
De uitvoering vind plaats/heeft plaats gevonden op basis van door de gemeente verstrekte civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden.
Inclusief meer-en minderwerk is het project voor € 310.500 uitgevoerd.

5. Totale definitieve kosten van het project

		Slotcalculatie			
	Begroting 2018	Gerealiseerd t/m 31-12-2018	Nog te realiseren	Totaal	Verschil
Kosten					
Bouwrijpmaken	830.000	802.000	15.000	817.000	13.000
Planontwikkeling	128.000	120.000	0	120.000	8.000
Voorbereiding en Toezicht	111.000	114.000	1.000	115.000	-4.000
Rentelasten	0	-2.000	0	-2.000	2.000
Totaal kosten	1.069.000	1.034.000	16.000	1.050.000	19.000
Opbrengsten					
Grondopbrengsten	957.000	957.000	0	957.000	0
Bijdrage B.V. Euroborg	118.000	118.000	0	118.000	0
Totaal opbrengsten	1.075.000	1.075.000	0	1.075.000	0
Exploitatieresultaat	6.000	41.000	-16.000	25.000	19.000

NB: geraamde exploitatieresultaat van €6.000,-- is bij einde project werkelijk €25.000,-- positief.

6. Verschillenanalyse

De kosten voor bouwrijpmaken zijn €13.000 lager dan begroot vanwege het aanbestedingsvoordeel. De plankosten zijn €8.000 lager en voorbereiding & toezicht uiteindelijk €4.000 hoger dan ingeschat.

7. Nacalculatie plankosten

In het project zijn de gemeentelijke plankosten hoger dan de normering plankosten van 10%. Dit is logisch te verklaren doordat er in dit project relatief weinig kosten voor het bouwrijpmaken zijn gemaakt.

8. Fiscale aspecten (BTW verrekening)

Niet van toepassing.

9. Bepaling resultaat

Het project heeft een positief resultaat van €25.000. Wij stellen voor om het resultaat op de grondexploitatie toe te voegen aan de reserve Grondzaken.

10. Administratieve afhandeling

T.b.v. de afsluiting van het complex dienen de volgende administratieve handelingen dan wel werkzaamheden te worden uitgevoerd:

1) Verwerken van het resultaat ad € 25.000
2) Administratief afsluiten van het complex.

SLOT- en NACALCULATIE 2018

GRONDEXPLOITATIE
Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname gronden
7000530

RUIMTELIJK INVESTERINGSPROJECT
Paddepoel Zuidoost, grijs en groen
4006300

Directie	**:** Stadsontwikkeling
Nacalculatie per	**:** 31 december 2018
Datum	**:** 10 januari 2019

Inhoudsopgave

1 Projectbeschrijving

2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

3 Tijdsplanning krediet

4 Aanbestedingsprocedure

5 Totale definitieve kosten

6 Verschillenanalyse

7 Nacalculatie plankosten

8 Fiscale aspecten

9 Bepaling resultaat

10 Administratieve afhandeling

1. Projectbeschrijving

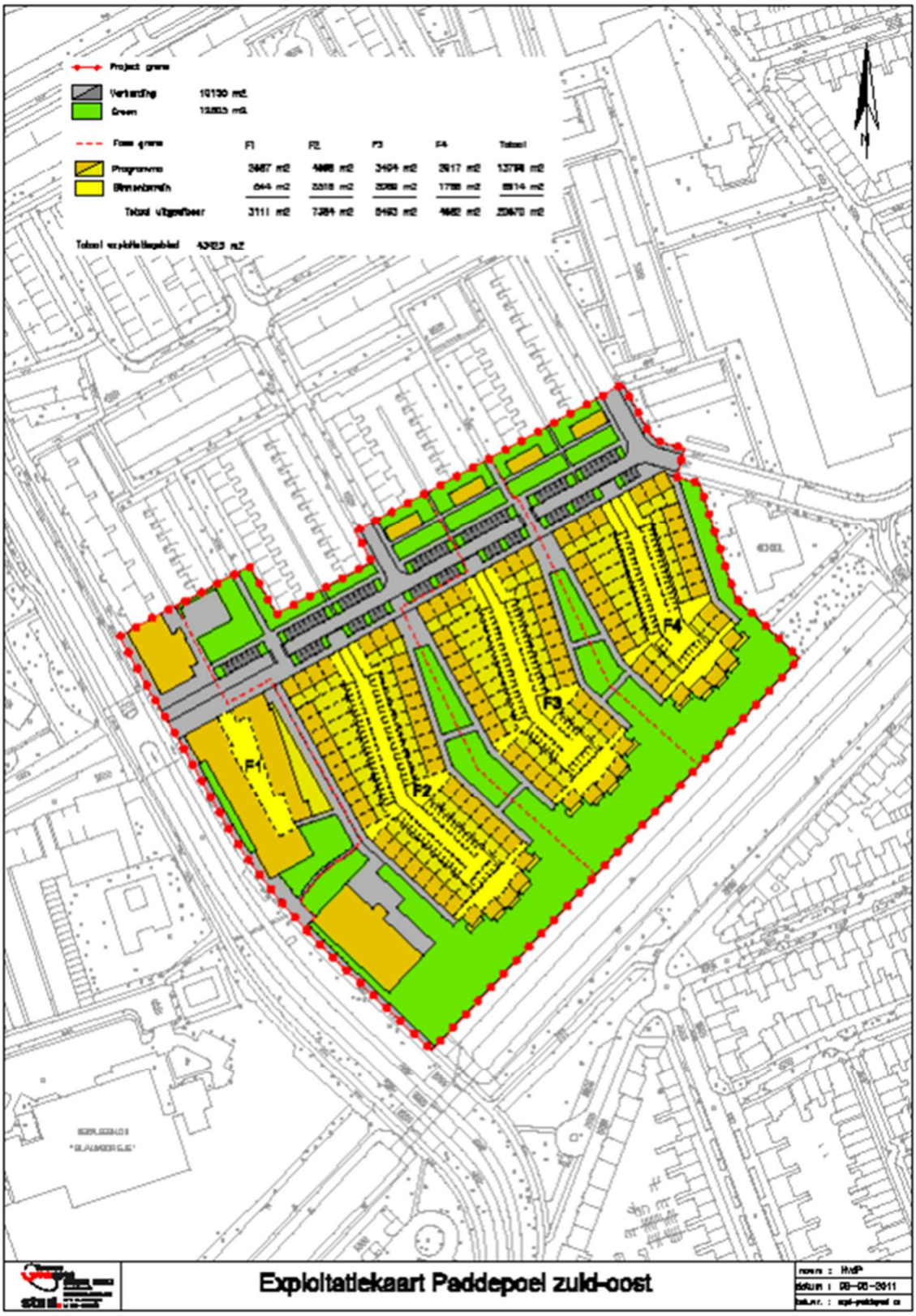
Het gebied Paddepoel Zuidoost wordt begrensd door de Zonnelaan, de spoorlijn, de groene Bessemoerstrook en de Wilgenlaan. Paddepoel Zuidoost is in de overeenkomst wijkvernieuwing aangemerkt als een herstructureringsgebied van hoog niveau. Dat betekend onder meer dat er afzonderlijke exploitaties zijn opgesteld voor de investeringen in de openbare ruimte (grijs en groen) en alles wat met verwerving, inbrengwaarden, sloop en gronduitgifte te maken heeft (inbreng en uitname).

Een belangrijk uitgangspunt, bij het stedenbouwkundig plan uit 2003, was het verhogen van de dichtheid van woningen om zodoende Paddepoel bij het centrum van de stad te trekken. Gedurende het project zijn de tijden veranderd; na een periode van planontwikkeling deed de economische crisis zijn intrede en deed de woningmarkt stagneren (en de grondexploitatie). De corporaties zagen zich genoodzaakt om het woningbouwplan aan te passen naar een minder hoog segment. Na verloop van tijd (medio 2014) is de woningmarkt weer aangetrokken en werden een aantal opeenvolgende fases van het project snel doorlopen. Zowel qua woningbouw als de inrichting van de openbare ruimte.

De deelnemende corporaties brengen na de sloop van de woningen het grondbezit in. De gemeente heeft deze gronden gekocht en daarvoor, de overeengekomen en door de raad vastgestelde, normgrondkosten betaald. Na het bouw- en woonrijpmaken heeft de gemeente de nieuw vervaardigde bouwrijpe grond (tegen marktwaarde) aan de corporaties verkocht.

Het project heeft een ietwat afwijkend karakter ten opzichte van overige (zuivere) grondexploitaties. Om het exploitatiegebied geschikt te maken voor de nieuwbouw van woningen zijn 206 bestaande woningen, een gymzaal en een schoolgebouw gesloopt. Het saldo van de inbreng en uitname wordt verrekend met de drie overige (afgesloten) herstructureringswijken Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Lewenborg.

De kosten van grijs en groen bestaan voornamelijk uit civieltechnische werkzaamheden, en worden gedekt uit de (SIF) middelen die daarvoor zijn of worden gereserveerd. Separaat is een krediet en begroting vastgesteld met een eigen projectadministratie. De voortgang in de bouwplanontwikkeling is leidend voor de voortgang van de voorbereiding en uitvoering van het bouw- en woonrijpmaken. Nadat de nieuwbouw van de sociale huurwoningen aan zowel zuid- als noordzijde van de Grote Beerstraat zijn gerealiseerd wordt het resterende deel van de Grote Beerstraat in zijn definitieve vorm (herstructurering) aangelegd. Vanwege de verwevenheid met het complex inbreng en uitname worden beide complexen samen financieel eindverantwoord.


Project grens
Verharding
Groen
Fase grens
F1
F2
F3
F4
Totaal
Programma
Totaal uitgeefbaar
Totaal exploitatiegebied
F1
F2
F3
F4
Exploitatiekaart Paddepoel zuid-oost

2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

In april 2018 heeft uw raad de herziene exploitatiebegroting 2017 van het complex Paddepoel inbreng en uitname vastgesteld. De totale kosten zijn daarin bepaald op € 8.214.000 en het krediet tot hetzelfde niveau verlaagd als de begroting. De totale dekking bestaat uit opbrengst grondverkopen.

Raadsbesluit 23-02-2005, nr. 8	€	5.480.000
Af: compensabele btw	€	- 423.000
Raadsbesluit 19-06-2007, nr. 6t	€	- 271.000
Raadsbesluit 18-09-2011, nr. 6e	€	109.000
Raadsbesluit 29-01-2014, nr. 6b	€	316.000
Raadsbesluit 29-06-2016, nr. 6b	€	3.618.000
Raadsbesluit 18-04-2018, nr. 6e	€	- 615.000
Totaal beschikbaar gesteld krediet	€	8.214.000

In 2016 is de laatst herziene exploitatiebegroting van het complex Paddepoel Zuidoost grijs en groen vastgesteld. Conform de BBV-regels valt het voortaan onder de noemer ruimtelijk investeringsproject, en is het complex vanaf 2017 niet meer meegegaan in de actualisatie grondexploitaties zoals het gelieerde complex Paddepoel Zuidoost inbreng en uitname. De totale kosten zijn in de exploitatiebegroting geraamd op € 5.589.000 en worden voor 88% gedekt door het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Hedendaags is dat het Stedelijk Investeringsfonds (SIF). Daarnaast bestaat de dekking uit bijdragen van Stadsbeheer en het Waterschap.

Raadsbesluit 23-02-2005, nr. 8	€	4.300.000
Raadsbesluit 18-06-2008, nr. 5o	€	976.000
Raadsbesluit 18-09-2011, nr. 6d	€	0
Raadsbesluit 29-01-2014, nr. 6b	€	- 1.976.000
Raadsbesluit 29-06-2016, nr. 6c	€	2.289.000
Totaal beschikbaar gesteld krediet	€	5.589.000

3. Tijdsplanning krediet

Het stedenbouwkundig plan voor Paddepoel Zuidoost dateert van 2003. In 2007 is een begin gemaakt met woningbouw op de hoek van de Grote Beerstraat en de Zonnelaan, dit betrof de 1e fase van het project. Sindsdien heeft, mede als gevolg van de economische crisis, de bouwplanontwikkeling van planfase 2 tot 2011 op zich laten wachten. De herontwikkeling van de plannen, door woningbouwcorporatie, heeft ook voor de gemeente meer tijd gekost dan oorspronkelijk was voorzien.

Na de succesvolle verkoop in oktober en december 2014 van vier blokken met rijwoningen in planfase 2 is de woonomgeving van deze 46 woningen (ZON I) afgerond. Op de hoek van de Zonnelaan en Grote Beerstraat is een appartementencomplex voor jongerenhuisvesting (Campus Zonnelaan) gerealiseerd.

In deze periode (eind 2014, en heel 2015) is de voorbereiding begonnen en vervolgens in 2015 de uitvoering voor het bouwrijp maken van planfase 3. Het bouwplan (ZON II) omvat de bouw van 40 zogenaamde 'nul op de meter' woningen. Voorafgaand aan de oplevering (eind 2016, begin 2017) de definitieve bestrating, grenzend aan de voorgevels, aangelegd. Vervolgens is het omliggend gebied definitief ingericht met groen en bestratingen.

Planfase 3: 40 woningen ZON II

In 2017 is het deel van de Grote Beerstraat tussen de Zonnelaan en de Weegschaalstraat van een definitieve inrichting voorzien volgens het stedenbouwkundig plan. Met ondermeer aanleg van parkeerstroken, trottoirs en bomen. Vooruitlopend op de nieuwbouw van de sociale huurwoningen aan zowel zuid- als noordzijde van de Grote Beerstraat (planfase 4) is de locatie bouwrijp gemaakt. Het plan was om direct na realisatie van de Nijestee bouwwerkzaamheden, het gebied woonrijp te maken en het resterende deel van de Grote Beerstraat in zijn definitieve vorm aan te leggen. Hierin is enige vertraging en het lijkt erop dat de bouw eind 2019 gerealiseerd is, en daarmee in 2020 de herinrichting kan plaats vinden. Het werk is inmiddels aanbesteed, en een deel van de Grote Beerstraat gaat nog tijdens de bouwactiviteiten uitgevoerd worden.

4. Aanbestedingsprocedure

Alle uitvoeringswerken zitten in het zogenaamde grijs en groen complex. De werken daarin zijn conform het gemeentelijk inkoopbeleid aanbesteed. Fase 1 (bestek 87-2008) is gegund aan de firma Stienstra & Zn. voor €64.500 en is enkelvoudig onderhands aanbesteed.

Aannemingsbedrijf Vedder was uit 3 inschrijvingen op bestek 15-2013 (fase 2 woonrijp) met €73.100 de laagste prijs en daarmee de verharding en groenvoorziening gerealiseerd rondom bouwblok ZON woningen en jongerenbouw.

Het bouw- en woonrijpmaken van fase 3 (bestek 24-2016) is gegund aan Broekema voor €149.279 en in februari 2017 is een meerwerkopdracht van €23.978 verstrekt voor het aanbrengen van bestrating. Tauw heeft diverse bodemonderzoeken verricht in fase 3-4 rondom de Grote Beerstraat. De gemeente Groningen heeft een raamovereenkomst "Duurzaam en veilig bodembeheer contract 2016/S" met Tauw. De onderzoeken c.q. werken met een totaal van €99.504 zijn in 2017-2018 uitgevoerd.

Bij de digitale onderhandse aanbesteding zijn 4 inschrijvingen ingekomen voor de aanneming van "Paddepoel Zuidoost ZON III bouw- en woonrijpmaken" en betreft fase 4 herinrichting van de Grote Beerstraat. Op 6 november 2017 is het werk (bestek 74-2017) voor €474.000 gegund aan Plegt-Vos. De openbare verlichting is hier gerealiseerd door Dynniq met een bedrag van €36.814,- conform de raamovereenkomst "aanleg en onderhoud openbare verlichting contract 14-2015".

5. Totale definitieve kosten van het project

		PADDEPOEL INBRENG EN UITNAME slotcalculatie grondexploitatie			
	Begroting 2017	Gerealiseerd t/m 31-12-2018	Nog te realiseren	Totaal	Verschil
Kosten					
Verwerving	1.466.000	1.466.000	0	1.466.000	0
Sloop	60.000	60.000	0	60.000	0
Bodemonderzoek	21.000	21.000	0	21.000	0
Planontwikkeling	343.000	329.000	1.000	330.000	13.000
Voorbereiding & toezicht	5.000	5.000	0	5.000	0
Exploitatielasten	19.000	19.000	0	19.000	0
Rentelasten	660.000	662.000	0	662.000	-2.000
Bijdrage aan overige	2.299.000	2.299.000	0	2.299.000	0
Resultaat 3 overige herstr. wijken	3.341.000	3.352.000	0	3.352.000	-11.000
Totaal kosten	8.214.000	8.213.000	1.000	8.214.000	0
Opbrengsten					
Grondopbrengsten	8.595.000	8.046.000	0	8.046.000	-549.000
Totaal opbrengsten	8.595.000	8.046.000	0	8.046.000	-549.000
Exploitatieresultaat	382.000	-167.000	-1.000	-168.000	-549.000

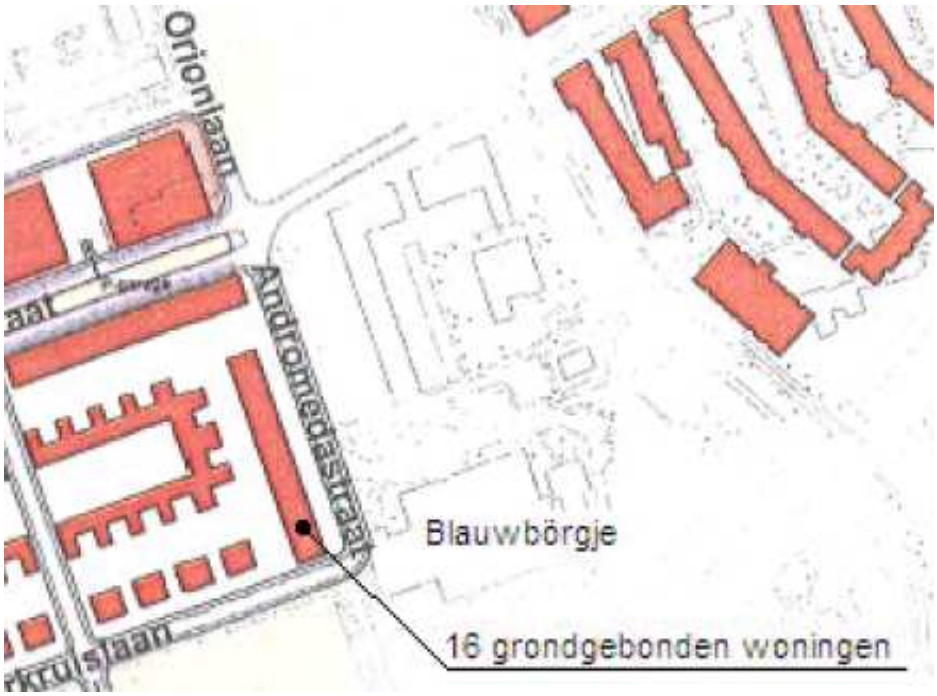
		PADDEPOEL GRIJS EN GROEN nacalculatie ruimtelijk investeringsproject			
	Begroting 2016	Gerealiseerd t/m 31-12-2018	Nog te realiseren	Totaal	Verschil
Kosten					
Bodem, bouw- en woonrijpmaken	3.680.000	2.151.000	505.000	2.656.000	1.024.000
Planontwikkeling	1.158.000	1.024.000	30.000	1.054.000	104.000
Voorbereiding & toezicht	743.000	563.000	64.000	627.000	116.000
Rentelasten	3.000	3.000	0	3.000	0
Bijdrage aan overige	5.000	5.000	0	5.000	0
Totaal kosten	5.589.000	3.746.000	599.000	4.345.000	1.244.000
Bijdragen					
SIF-middelen (1)	3.688.000	2.444.000	0	2.444.000	-1.244.000
Overige bijdragen	675.000	675.000	0	675.000	0
Totaal bijdragen	4.363.000	3.119.000	0	3.119.000	-1.244.000
Dekking in beklemde reserve					
SIF-middelen (1)	1.226.000	0	1.226.000	1.226.000	0
Totaal beklemde reserve	1.226.000	0	1.226.000	1.226.000	0
Exploitatieresultaat	0	-627.000	627.000	0	0

6. Verschillenanalyse

In de begroting zijn de boekwaarden van de drie (in 2010) slotgecalculeerde herstructureringsgebieden Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Lewenborg opgenomen. Daarmee zijn ook 2 grondopbrengsten uit deze gebieden opgenomen, waarvan 1 inmiddels is gerealiseerd. In 2016 is een bouwterrein van 2.020 m2 aan de Siersteenlaan/Kwartsstraat in Vinkhuizen verkocht waar een appartementencomplex met eigen overdekt parkeren is gebouwd.

De tweede (potentiële) opbrengst, overgenomen uit complex Paddepoel Zuidwest, heeft betrekking op een verwachte €549.000 voor 16 rijwoningen nabij de Andromedastraat. Bij een mogelijke herinrichting van het gebied wordt de Andromedastraat vanuit de aansluiting op de Grote Beerstraat tot aan de Zuiderkruislaan rechtgetrokken. Bij de huidige honden uitlaatstrook (met bouwbestemming) werd daarmee extra grond voor bouwterrein vervaardigd voor de realisatie van woningen.

De gemeente heeft op korte termijn geen concrete plannen voor de uitvoering en voorziet een langdurig traject (qua planvorming, participatie, en civieltechnische werkzaamheden) alvorens woningbouw te kunnen realiseren. De desbetreffende grond is niet in bouwrijpe staat en daarom kunnen de gronden niet voor de geprognotiseerde woningbouw waarde worden geboekt naar de bouwrijpe kavels. De grond kan niet tegen een lagere waarde naar de strategische gronden, het betreft Stadsbeheer openbaar gebied.



Gezien de lange looptijd van deze grondexploitatie is er voor gekozen het project af te ronden zonder de geprognotiseerde opbrengst van €549.000 in complex inbreng en uitname. In het complex grijs en groen zijn de gerelateerde civieltechnische kosten (nagenoeg gelijk aan de opbrengst) opgenomen voor de herinrichting rondom de Andromedastraat. Met onder andere het wegvallen van deze kosten is een voordeel op de post bouw- en woonrijpmaken van €1.024.000 ontstaan. Het overschot is mede tot stand gekomen door kleine aanbestedingsvoordelen en een onaangetaste post onvoorzien. Inherent aan de scope wijziging zijn ook de restant budgetten van €104.000 en €116.000 ten opzichte van de begroting voor respectievelijk planontwikkeling en voorbereiding & toezicht.

7. Nacalculatie plankosten

Het arbeidsintensieve karakter van de grondverkoop ten behoeve van het bouwplan ZON II in planfase 3 heeft geleid tot hogere kosten dan bij de herziening 2016 was geraamd. In tegenstelling tot eerdere grondverkopen binnen Paddepoel Zuidoost, waarin Nijestee de kopers was van alle grond voor een bouwplan, hebben in het plan ZON II de veertig afzonderlijke grondverkopen door de gemeente plaatsgevonden aan de kopers. Ten opzicht van de herziening 2017 is er een onderschrijding van €14.000 gerealiseerd op de plankosten. De onderschrijding op de plankosten in het grijs en groen complex is logischerwijs groter zoals uitgelegd in de paragraaf 6.

8. Fiscale aspecten

Bij de grondverkopen ten behoeve van de laatste fase van Paddepoel Zuidoost is om fiscale redenen afgezien van de systematiek van grondinbreng en -uitname. In plaats van levering van gronden (na sloop van woningen) door Nijstee aan de gemeente tegen de inbrengwaarde, heeft Nijestee haar eigen grond bouwrijp gemaakt zonder grondkosten aan de gemeente betaald te hebben. Gekozen is daarmee voor een afwijkende maar voor de gemeente budgettair neutrale vorm, en daarmee de btw last beperkt gebleven.

9. Bepaling resultaat

Wij stellen voor het nadelig exploitatieresultaat van €168.000 op Paddepoel Zuidoost inbreng en uitname te dekken uit de Reserve Grondzaken. Voorgesteld wordt om de vastgestelde en niet ingezette SIF middelen op het complex grijs en groen beschikbaar te behouden voor stedelijke investeringen, en te behouden in de Reserve SIF.

10. Administratieve afhandeling

T.b.v. de afsluiting van het complex dienen de volgende administratieve handelingen dan wel werkzaamheden te worden uitgevoerd:

1) Inboeken van €168.000 uit de reserve Grondzaken in het complex inbreng & uitname ter afsluiting bij de jaarrekening 2018.
2) Ter dekking van de gemaakte 2018 en restant kosten 2019-2020 een bedrag van €1.226.000 toe te voegen aan de beklemde reserve kapitaallasten van het complex grijs & groen. Hiervoor is een begrotingswijziging 2019 gemaakt.

NACALCULATIE 2018

RUIMTELIJK INVESTERINGSPROJECT
Herinrichting Boterdiep-Bloemstraat
7001270

Directie : Stadsontwikkeling
Nacalculatie per : 31 december 2018
Datum : 8 januari 2019

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

Met dit project kreeg het Boterdiep een nieuw uiterlijk en een nieuwe bestemming. De straat gaat een drukkere busroute zijn. Omdat de riolering van het Boterdiep en de Bloemstraat dient te worden gesaneerd, heeft de gemeente deze gelijktijdig met de geplande herinrichting plaats laten vinden. Hierdoor kan werk met werk gemaakt worden.

In samenspraak met betrokkenen rondom het Boterdiep is een ontwerp uitgewerkt dat voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden. Met een rij forse bomen wordt de groenstructuur versterkt, hiermee past het plan ook binnen de uitgangspunten van de groenstructuur voor de stad. In het plan komt het karakter van de oude handelskades van het voormalig Boterdiep tot uiting. Het parkeren zal voor een groot deel verdwijnen, bezoekers kunnen bij drukte in de parkeergarage terecht.

De toegang vanaf het Boterdiep naar het centrum is duidelijker geworden door de aanpak van de Korenstraat. Deze krijgt een wandel- en fietskarakter en zorgt voor verbinding met de Nieuwe Ebbingestraat.

Een leefbare en levendige toegangsweg voor de stad als resultaat.

De herinrichting van de Bloemstraat is aan de orde vanwege de overlast die bewoners ondervinden door verkeerslawaai. Een aanpassing naar een 30km regime moet zorgen voor een afname van de geluidsbelasting.

2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Voor de sanering van de riolering Boterdiep 2014 heeft uw raad op 19 december 2012 een krediet beschikbaar gesteld (€ 1.122.000) en voor de sanering van de riolering Bloemstraat 2014 is op 27 november 2013 een krediet beschikbaar gesteld (€ 258.000). Voor de riolering Boterdiep en de Bloemstraat heeft Stadsbeheer in totaal een bedrag van € 1.380.000 begroot. Voor de herinrichting van het Boterdiep en de Bloemstraat is een budget van € 675.906 begroot. Het gezamenlijke budget en krediet voor de sanering en de uitvoering van de herinrichting komt samen in het raadsbesluit van april 2014.

Raadsbesluit 23 april 2014, nr. 5x	€ 2.055.906
Raadsbesluit 29 oktober 2014, nr. 6j	€ 726.992
Raadsbesluit 25 november 2015, nr. 6g	€ 240.000
Totaal beschikbaar krediet	€ 3.022.898

De dekking van het krediet bestaat uit €1.850.000 rioleringsbudget Stadsbeheer, €131.000 aan BSV subsidie van ministerie I&M (30km zone Bloemstraat), €50.000 uit begroting Stadsdeelcoördinatie (verbetering looproute Korenstraat), €50.000 uit bomen programma Stadsbeheer, €500.000 aan eigen middelen uit gemeentebegroting 2014 (herinrichting Boterdiep).

Omdat de herinrichting duidelijk als een stadsvernieuwingsmaatregel kan worden aangemerkt is de aanvullende €240.000 gedekt uit ISV middelen. Resteert nog een dekking van €200.000 uit de grondexploitatie CiBoGa. De gewijzigde BBV-regelgeving staat echter geen onderlinge project bijdragen meer toe. Meer daarover in paragraaf 7.

3. Tijdsplanning krediet

In april 2013 zijn de eerste gesprekken met een aantal betrokkenen rondom het Boterdiep en Bloemstraat gestart. Vervolgens heeft de gemeente in november 2013 het eigen ontwerp gepresenteerd aan geïnteresseerde ondernemers in het gebied. Een aantal betrokkenen hebben geparticipeerd, en na toestemming van de gemeente hun visie en wensen vertaald in een (voorlopig) herinrichtingsplan.

Bij raadsvoorstel april 2014 heeft de gemeentelijke projectgroep zich gericht op het realiseren van sanering van de riolering en de herinrichting van het Boterdiep en de Bloemstraat en daarbij het doel gesteld eind april 2015 de werkzaamheden te hebben afgerond.

De groep participanten hebben de ondernemers en bewoners in deze periode geïnformeerd. Aan de hand van de reacties die tijdens de informatieavond en de inloopperiode zijn binnengekomen is het plan op onderdelen aangepast. Verder is het plangebied uitgebreid met het deel van de Korenstraat tussen het Boterdiep en De Loods. Het intensieve participatietraject en meermaals gewijzigde plannen hebben relatief veel tijd gekost, ook in de voorbereiding bij het gemeentelijk Ingenieursbureau.

Medio mei 2015 is de uitvoering van de herinrichting van het Boterdiep gestart. Tijdens de aanbesteding openbaarde zich een eerste tegenslag. De bij de planvoorbereiding veronderstelde maatregelen voor archeologisch onderzoek moesten worden bijgesteld. In de uitvoering bleek dat de grond niet geschikt genoeg was voor zwaar busverkeer en extra kosten gemoeid waren om dit toereikend te krijgen. Bij raadsvoorstel november 2015 heeft u een aanvullend krediet vastgesteld. Daarin werd ook aangegeven dat de Bloemstraat en Korenstraat in 2016 uitgevoerd zou worden, zo is ook gebeurd.

De uitvoering van de Haverkampsdrift was afhankelijk van de bouw van de appartementen in deze straat. Doordat gekozen is voor één lang appartementencomplex moesten hoogteverschillen anders worden opgelost en is het ontwerp hierdoor ingrijpend gewijzigd. De Haverkampsdrift is in de zomer van 2018 aangelegd en bevindt zich momenteel in de onderhoudsfase. Overdracht naar Stadsbeheer volgt binnenkort.

4. Aanbestedingsprocedure

De werken zijn conform het gemeentelijk inkoopbeleid aanbesteed. Bij de gehouden meervoudig onderhandse aanbesteding in overeenstemming met het ARW2012 zijn 10 inschrijvingen ingekomen.

Volgens besteknummer 61-2014, is op 15 april 2015 overgegaan tot definitieve gunning aan Broekema Wegenbouw BV te Groningen (ingeschreven bedrag €1.266.000) voor de sanering riolering en herinrichting. Het bestek is verdeeld in percelen; perceel 1 Boterdiep, perceel 2 Korenstraat, perceel 3 Bloemstraat en perceel 4 Haverkampsdrift.

Andere noemenswaardige opdrachten zijn die voor openbare verlichting aan Imtech (o.b.v. raamcontract, €52.500), klinkermateriaal bij ABC Klinkergruppe (raamcontract, €29.919) en werk keerwanden Plegt-Vos (enkelvoudig aanbesteed, €98.805).

5. Moment van gereedkomen, ingebruikneming en oplevering

Zie hiervoor paragraaf 3.

6. Totale definitieve kosten van het project

De kosten vallen met €2.710.000 ruimschoots binnen het krediet. De totale opbrengsten zijn €2.756.000, daarmee heeft het project een positief resultaat van €46.000 behaald.

		Nacalculatie			
	Begroting 2015	Gerealiseerd t/m 31-12-2018	Nog te realiseren	Totaal	Verschil
Kosten					
Uitvoering	2.230.000	2.174.000	20.000	2.194.000	36.000
Voorbereiding & toezicht	150.000	159.000	10.000	169.000	-19.000
Planontwikkeling	391.000	341.000	6.000	347.000	44.000
Totaal kosten	2.771.000	2.674.000	36.000	2.710.000	61.000
Opbrengsten					
Subsidie BSV	131.000	131.000	0	131.000	0
Stadsdeelcoördinatie looproute	50.000	50.000	0	50.000	0
Bijdrage SB riolering Boterdiep	1.300.000	1.300.000	0	1.300.000	0
Bijdrage SB riolering Bloemstraat	550.000	469.000	0	469.000	-81.000
Extra bijdragen	0	66.000	0	66.000	66.000
Extra beleid begroting 2014 (1)	271.000	271.000	0	271.000	0
Totaal opbrengsten	2.302.000	2.287.000	0	2.287.000	-15.000
Dekking in beklemde reserve					
Extra beleid begroting 2014 (1)	229.000	229.000	0	229.000	0
ISV groen en blauw	240.000	0	240.000	240.000	0
Totaal beklemde reserve	469.000	229.000	240.000	469.000	0
Exploitatieresultaat	0	-158.000	204.000	46.000	46.000

7. Verschillenanalyse

Vanaf 2017 zijn onderlinge project bijdragen (bijdrage CiBoGa grex €200.000 en Stadsbeheer bomen €50.000), als gevolg van gewijzigde BBV-regelgeving, niet meer toegestaan in de administratie en daarmee komen te vervallen in de totale dekking.

Toerekenbare herinrichtingskosten (circa €200.000) gelegen op het voormalig CiBoGa gebied en kosten aanplant groen (circa €50.000) zijn overgeheveld naar respectievelijk de grondexploitatie en Stadsbeheer. De begroting is daarmee aan kosten- en dekkingskant €250.000 lager en sluit nu op €2.771.000 in plaats van €3.021.000 (passend bij het krediet). Dit heeft geen effect op het exploitatieresultaat.

In 2015 is het tot bovenstaand (bruto) bedrag gekomen, nadat de begroting is bijgesteld als gevolg van de slechte grondslag onder de middenberm. De hiermee gemoeide kosten (afvoerkosten, stortkosten, aankoop nieuw materiaal, aanvoer en verwerking) leverden een meerwerkpost op waardoor uw raad een aanvullend krediet en nieuwe begroting heeft vastgesteld. De verschillen daarop zijn minimaal, uiteindelijk zijn de kosten iets lager uitgevallen.

8. Nacalculatie plankosten

In dit project zijn de plankosten 13% en zitten daarmee boven de normering plankosten van 10%. De €200.000 en €50.000 die wel vanuit dit project geïnitieerd zijn, maar vanwege BBV regelgeving op een andere wijze hebben moeten verwerken brengen daarmee automatisch het planpercentage 2% hoger.

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) €196.000 uit de reserve SIF (voorheen ISV) toevoegen aan de beklemde reserve van het project en de resterende €46.000 te behouden in de reserve SIF.

NACALCULATIE 2018

RUIMTELIJK INVESTERINGSPROJECT

Revitalisering bedrijventerrein Winschoterdiep en Eemskanaal (Zuidoost)

Directie : Stadsontwikkeling
Nacalculatie per : 31 december 2018
Datum : 8 januari 2019

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 Handelswijze t.o.v. onder-/overschrijdingen van het krediet

11 Bepaling resultaat

12 Administratieve afhandeling

1. PROJECTBESCHRIJVING

In 2004 heeft de gemeente, in samenwerking met de Vereniging Bedrijvenpark Zuidoost (VBZO) en met de betreffende ondernemers, een Masterplan opgesteld voor de revitalisering van de verouderde bedrijventerreinen op “zuidoost”. In juli 2005 is het Masterplan door de raad vastgesteld.
Aanleiding voor het opstellen van een toekomstvisie voor het gebied en voor een grootschalige revitalisering is tweeledig. Allereerst is het gebied, ontwikkeld in de jaren ’50 en ’60, behoorlijk verouderd wat tot uiting komt in de economische en ruimtelijke kwaliteit. Naast de interne gebiedsontwikkeling vormen ook de ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals het Europapark, de Eemskanaalzone, Meerstad en Zuidelijke Ringweg, aanleiding om eens goed naar het gebied te kijken. Het gebied, van oudsher ontwikkeld aan de rand van Groningen, komt door diverse ontwikkelingen meer en meer in de stad te liggen.

De opdracht voor het revitaliseringproject is een modernisering en verduurzaming van het bedrijventerrein. Vanuit de stedelijke economie is de doelstelling het aantal medewerkers per hectare te vergroten. Dit is gerealiseerd door functies op delen van het bedrijventerrein te veranderen, intensivering van de ruimte en clustering van de bedrijfstypen. Hiervoor is de bestaande infrastructuur vernieuwd en zijn nieuwe wegen en ontsluitingen van het bedrijventerrein gerealiseerd.

Het plangebied wordt begrensd door:
- noordkant: Kopenhagenstraat (middengedeelte Deense haven);
- oostkant: Winschoterdiep;
- zuidkant: Duinkerkenbrug;
- westkant: Duinkerkenstraat, Kooiweg, spoorlijn naar Hoogezand, oude stamspoor Bornholmstraat, Scandinaviëweg.

Bij de laatst herziene exploitatiebegroting zijn de totale kosten bepaald op € 31.344.000.-. Deze exploitatiebegroting is vastgesteld op 24 juni 2015 door de raad, bij raadsbesluit nummer 8b.

Voor de financiële verantwoording is voor de totale revitaliseringsopdracht een complex aangemaakt genaamd RWE (Revitalisering Winschotderdiep/ Eemskanaalzone).
Het complex is opgedeeld in de volgende hoofdprojecten:

Kostenplaats	Omschrijving
7000640	Revitalisering Winschoterdiep/ Eemskanaalzone
2CC1123	Fietspaden Bornholmstraat
7000810	Bornholmstraat Noord
7000840	Bornholmstraat Zuid, wegreconstructie
7000850	Gideon Zuid
7000860	De Havens (Zweedse- en Finse haven)
7000940	Bornholmstraat Zuid, herverkaveling
7000970	Duinkerkenstraat e.o. Duinkerkenstraat, Rouaanstraat en Antwerperweg
7000990	Duinkerkenstraat, 2e fase

2. KREDIETBESLUITEN EN DEKKINGSVOORSTELLEN

De kredietbesluiten zijn in het onderstaand overzicht samengevat.

Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO

Kredietoverzicht

hoofdproj. nr.	Naam hoofdproject	datum en nummer raadsbesluit	**plankosten krediet**	datum en nummer raadsbesluit	**aanvullend (uitv.)krediet**	verstrekt krediet
2CC1123	**Fietspaden Bornholmstraatvaststelling o.b.v. nacalculatie 2006**				1.561.000	1.561.000
8000640	**Revitalisering Winschoterdiep/Eemskanaal**	21-feb-2007, nr. 6f	370.000			405.000
8000810	**Bornholmstraat-noord**	21-feb-2007, nr. 6f	450.000	28-nov-2007, nr. 6f	2.351.000	2.801.000
8000840	**Bornholmstraat-zuid, wegreconstructie**	21-feb-2007, nr. 6f	75.000	3-sept-2008, nr. 6e	919.000	994.000
8000850	**Gideon-zuid, herinrichting**	21-feb-2007, nr. 6f	230.000	18-jun-2008, nr. 5k	4.577.000	4.807.000
8000860	**Havens, Zweedse- en Finse haven**	28-apr-2004, nr. 9			238.000	238.000
8000940	**Bornholmstraat-zuid, herverkaveling**	28-nov-2007, nr. 6f	75.000			
		27-jan-2010, nr. 7a	700.000	27-jan-2010, nr. 7a	300.000	1.075.000
8000970	**Duinkerkenstraat e.o. (Duink., Rouaanstr., Antw.weg)**	30-sep-2009, nr. 6f	464.000			464.000
diverse	**Revitalisering Winschoterdiep/Eemskanaal ZO**	20-okt-2010, nr. 6b				2.216.000
	- aanv. krediet masterplan visieontwikkeling € 511.000 (8000640)					
	- verwervingskrediet Gallagher/Veldman Dijkstra € 980.000 (8000940)					
	- verwervingskrediet Duinkerkenstraat 46 € 725.000 (8000970)					
8000990	**Duinkerkenstraat fase 2**	15-dec-2010, nr. 8b	462.000		100.000	562.000
	- planvoorbereidingskrediet € 462.000					
	- sloopuitvoeringskrediet € 100.000					
	- aanvullend uitvoeringskrediet			30-nov-2011, nr. 6g	2.164.000	2.164.000
8000970/-990	**Duinkerkenstraat uitvoeringsplan fase 1 en 2**	16-feb-2011, nr. 6d				8.066.000
	- Duinkerkenstraat fase 1, aanvullend uitvoeringskrediet € 4.316.000 (8000970)					
	- verwervingskrediet tbv inbreng Frans Maas € 3.750.000 (8000990)					
8000940	**Herziene exploitatiebegroting revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep/Eemskanaal en uitvoeringsplan Bornholmstraat zuid**	26-sep-2012, nr. 8b				5.811.500
		24-jun-2015, nr. 6i				179.000
	afronding					*500*
		Totaal verstrekt krediet				31.344.000

DEKKING

Rijksbijdragen		
	Min v Econ. Zaken Topper I	2.169.500
	Min v Econ. Zaken Topper II	2.500.000
	EFRO	4.500.000
Provinciale bijdrage		
	GDU middelen	511.500
	BDU gelden	1.092.000
	Provincie Groningen	1.200.000
Bijdragen Waterschap		
	Bijdrage Waterschap Hunze en Aa's	462.000
Gemeentelijke bijdragen		
Beleidsmiddelen:		
	nieuw beleid 2001, incidenteel	30.000
	nieuw beleid 2006, incidenteel	445.000
	nieuw beleid 2006, structureel	1.555.000
	nieuw beleid 2007, incidenteel	225.000
	nieuw beleid 2007, structureel	1.404.000
	nieuw beleid 2008, incidenteel	2.500.000
	Vitale bedrijventerreinen (= Stadsmeierrechten) nieuw beleid 2008, structureel	969.000
Overige gemeentelijke bijdragen:		
	Terreinwinst	473.000
	OZB fietsmiddelen	999.000
	Fietsnotamiddelen	688.000
	Kleine verkeersmaatregelen 2010	52.000
	Revitalisering ISV I	400.000
	Bijdrage ISV bodem	275.000
	bijdrage uit complex 2BB05 tbv afronden wegaanleg Rouaanstraat	824.000
	bijdrage uit complex 2BN02 ihkv slotcalculatie IKEA ivm aanleg ontsluitingsweg	259.000
	bijdrage uit complex 2BN07 Winschoterdriehoek ivm infrastr. tbv hondenclubs	546.000
	bijdrage Stadsbeheer uit meerjaren investeringsprogramma onderhoud 2011 en 2012	440.000
	Bijdrage uit verhuurde kavels, huuropbrengst mast Nozema	180.000
	Bijdrage van OCSW	20.000
	Bijdrage JZ m.b.t. herziening bestemmingsplan	26.000
	bijdrage bestemmingsreserve Grondzaken	430.000
Bijdragen uit deelcomplexen revitalisering		
	bijdrage deelcomplexen aan visieontwikkeling/masterplan	584.000
Bijdrage van derden		
	bijdragen van derden	191.000
Opbrengsten uit grondverkoop		5.393.630
Totale bijdragen		**31.343.630**

3. TIJDSPLANNING KREDIET

Hoofdproject 7000640 Revitalisering Winschoterdiep
Dit hoofdproject heeft vanaf 2003 gefunctioneerd als overkoepelend project. Binnen het project zijn kosten geboekt van visieontwikkeling, het opstellen van het masterplan, het handboek openbare ruimte en plankosten die een deelproject overstijgend karakter hebben.

Hoofdproject 2CC1123 Fietpaden Bornholmstraat
Het nieuw aangelegde vrijliggende fietspad aan de Bornholmstraat loopt vanaf de rotonde bij de zuidelijke ringweg tot aan de Gotenburgweg. De aanleg van het fietspad is in december 2004 aanbesteed en de uitvoering heeft plaatsgevonden in 2005. Slotcalculatie van dit hoofdproject heeft plaats gevonden in 2006.

Hoofdproject 7000810 Bornholmstraat Noord
In 2007 is het definitieve stedenbouwkundig- en verkeerskundig ontwerp opgesteld. De aanbesteding van de herinrichting heeft begin 2008 plaatsgevonden. De uitvoering van de wegwerkzaamheden zijn volgens de projectplanning uitgevoerd en in juli 2008 opgeleverd.

Hoofdproject 7000840 Bornholmstraat Zuidzijde, wegreconstructie
De wegreconstructie heeft geleid tot een herindeling van de rijbaanbreedte tot drie rijstroken waarvan de middenstrook een voorsorteerstrook is geworden. De aanbesteding van de herinrichting heeft op 8 oktober 2008 plaatsgevonden. In november 2008 is de uitvoering gestart en medio 2009 is het werk gereed gekomen.

Hoofdproject 7000850 Gideon Zuid, herinrichting
In juni 2008 is Gideon Zuid, fase 1, omvattende de reconstructie van de Gideonweg en de vernieuwing van de oeverconstructie langs het Oude Winschoterdiep in uitvoering genomen. Op 22 oktober 2008 heeft de openbare aanbesteding plaatsgevonden van het werk Gideon-Zuid, fase 2. Dit werk betreft de sanering van de voormalige stortplaats, wegaanleg en de vervaardiging van verhuurbaar bedrijventerrein. Beide werken zijn in medio 2010 gereed gekomen.
In 2013 is de benodigde grond aangekocht die aansluiting van de in Gideon Zuid aangelegde ontsluitingsweg op de nieuwe wegenstructuur in het deelgebied Bornholmstraat-Zuid mogelijk maakte. De aanleg van dit weggedeelte vormt onderdeel van het werk ‘aanleg Uppsalaweg’ dat in februari 2014 is aanbesteed en eind 2014 is opgeleverd.

Hoofdproject 7000860 De havens (Zweedse- en Finse haven)
De kopse kant van de Finse haven is in 2011 van een nieuwe oeverconstructie voorzien met stalen damwanden en schanskorven. Eind 2012 is de kopse kant van de Zweedse haven van een nieuwe oeverconstructie voorzien. Op de oever is een dijkje/grondwal aangelegd waarmee voor dat deel uitvoering is gegeven aan het masterplan kaden van waterschap Hunze en Aa’s.

Hoofdproject 7000940 Bornhomstraat Zuid, herverkaveling

- In 2011 heeft de eerste fase van wegaanleg plaatsgevonden. Vanaf de Bornholmstraat is het gebied van het voormalig vervoerscentrum ontsloten door de aanleg van een weg tussen de Bornholmstraat en het Winschoterdiep.
- In 2011 en in 2013 zijn de gronden verworven, inclusief opstallen, die de verbinding vanuit het gebied Bornholmstraat Zuid met de in 2009 gerealiseerde weg langs het Winschoterdiep in het gebied Gideon Zuid mogelijk maken.
- In 2013 is in opdracht van Waterschap Hunze en Aa's een oeverconstructie, bestaande uit stalen damwanden met steenbestorting, aangelegd langs het Winschoterdiep.
- In februari 2014 is de aanleg van de Uppsalaweg openbaar aanbesteed, gegund en in uitvoering genomen. Het weggedeelte achter en naast Hanos is in juni 2014 afzonderlijk openbaar aanbesteed. Eind 2014 zijn beide werken opgeleverd door de aannemer
- Door moeizame onderhandelingen over de aankoop van benodigde gronden voor de doortrekking en aansluiting van de Uppsalaweg op de Bergenweg heeft het project ca. 2 jaar vertraging opgelopen. In april 2018 is dit werk aanbesteed en is nog steeds in uitvoering. De verwachting is dat het project eind 2019/begin 2010 zal worden afgerond.

Hoofdproject 7000970 Duinkerkenstraat e.o.

In dit deelproject heeft een herinrichting plaatsgevonden van de wegen. Wegen zijn versmald en langs de Duinkerkenstraat is een vrijliggend fietspad aangelegd. Langs de Antwerpenweg zijn fietspadstroken aangelegd.
Begin 2011 heeft de Europese openbare aanbesteding plaatsgevonden van het herinrichtingsplan. De herinrichting is begin 2012 opgeleverd.

Hoofdproject 7000990 Duinkerkenstraat 2^{e} fase

Dit hoofdproject betreft de herinrichting van de Duinkerkenstraat vanaf de aansluiting met de Antwerpenweg tot exploitatiegebied van het Europapark. In 2006 is de locatie Frans Maas verworven. In 2011 zijn de opstallen gesloopt en de terreinverhardingen opgeruimd. Eind 2013 is de verbinding tot stand gekomen van de Boumaboulevard, vanuit het Europapark, met de Duinkerkenstraat.

4. AANBESTEDINGSPROCEDURE

De werken zijn conform het gemeentelijk inkoopbeleid aanbesteed.
Hieronder een overzicht van de aanbestedingen in de verschillende hoofdprojecten.

Bestek	Omschrijving	Aanbestedingsvorm	Gegund aan	Bedrag gunning
32-2007	Bornholmstraat herinrichting Noordzijde	Openbaar nationaal	KWS Infra b.v.	1.081.000,-
60-2007	Winschoterdiep Gideon Zuid ontsluitingsweg (fase 1)	Openbaar nationaal	Wegenbouwmij J. Heijmans b.v.	255.000,-
35-2008	Bornholmstraat reconstructie zuidzijde	Openbaar nationaal	KWS Infra b.v	531.400.-
44-2008	Gideon Zuid fase 2	Openbaar Europees	Plegt-Vos Infra en milieu b.v.	1.318.000,-
85-2008	Bedrijventerrein Winschoterdiep Rouaanstraat	Enkelvoudig Onderhands	De Wilde Wegenbouw b.v.	16.200,-
80-2010	Duinkerkenstraat bedrijventerrein Fase 1	Openbaar Europees	Oosterhof Holman	1.337.000,-
01-2011	Bornholmstraat ZZ ontsluitingsweg Winschoterdiep	Meervoudig Onderhands	KWS Infra b.v.	145.000,-
06-2011	Duinkerkenstraat eo, revitalisering bedrijventerrein fase 1 , kappen bomen	Enkelvoudig onderhands	Donker	13.500,-
52-2011	Duinkerkenstraat revitalisering bedrijventerrein fase 2	Openbaar Europees	De Wilde Wegenbouw b.v.	324.000,-
07-2013	Bornholmstraat ZZ herverkaveling, aanleg Uppsalaweg	Openbaar nationaal	De Wilde Wegenbouw b.v.	864.000,-
10-2014	Bornholmstraat ZZ herverkaveling, aanleg Uppsalaweg, kapbestek	Enkelvoudig onderhands	De Roo Drenthe b.v.	24.850,-
18-2014	Bornholmstraat ZZ herverkaveling, aanleg Uppsalaweg, wijziging rondom Hanos	Openbaar nationaal	De Wilde Wegenbouw b.v.	328.000,-
58-2014	Bornholmstraat ZZ Herverkaveling, aanleg DWA-riool	Openbaar nationaal	KWS Infra b.v.	178.000,-
08-2018	Bornhomstraat ZZ, Verlenging Uppsalaweg	Openbaar nationaal	Bouwhuis Aannemings-maatschappij 'Bouwmij' B.V.	694.000,-

5. MOMENT VAN GEREEDKOMEN, INGEBRUIKNEMING EN OPLEVERING

Zie ook paragraaf 3.

6. TOTALE DEFINITIEVE KOSTEN VAN HET PROJECT

		Nacalculatie			
	Begroting 2015	Gerealiseerd t/m 31-12-2018	Nog te realiseren	Totaal	Verschil
Kosten					
Verwerving	8.973.000	7.081.000		7.081.000	1.892.000
Sloopkosten	391.000	373.000		373.000	18.000
Bodemonderzoek/-sanering	322.000	308.000		308.000	14.000
Bouwrijp maken	8.862.000	8.049.000	730.000	8.779.000	83.000
Woonrijp maken	5.578.000	5.272.000		5.272.000	306.000
Planontwikkeling	4.139.000	3.968.000	13.000	3.981.000	158.000
Voorbereiding en toezicht	2.833.000	2.656.000	84.000	2.740.000	93.000
Exploitatielasten	0	29.000		29.000	-29.000
Rentelasten	64.000	-62.000		-62.000	126.000
Bijdrage aan overige	182.000	75.000		75.000	107.000
Totaal kosten	31.344.000	27.749.000	827.000	28.576.000	2.768.000
Bijdragen					
Rijksbijdragen	9.169.000	9.170.000		9.170.000	-1.000
Provinciale bijdragen	2.804.000	2.804.000		2.804.000	0
Gemeentelijke bijdragen (1)	11.900.000	11.862.000		11.862.000	38.000
Overige bijdragen	1.237.000	1.187.000		1.187.000	50.000
Correctie i.v.m. afronding	-1.000	0		0	-1.000
Totaal bijdragen	25.109.000	25.023.000	0	25.023.000	86.000
Opbrengsten					
Kantoren/scholen/bedrijfsterreinen	5.394.000	3.426.000		3.426.000	1.968.000
Totaal opbrengsten	5.394.000	3.426.000	0	3.426.000	1.968.000
Dekking in beklemde reserve					
Gemeentelijke bijdragen (1)	841.000	841.000		841.000	0
Totaal beklemde reserve	841.000	841.000	0	841.000	0
Exploitatieresultaat	0	1.541.000	-827.000	714.000	714.000

7. VERSCHILLENANALYSE

Vooraf
In 2006 heeft de nacalculatie van het hoofdproject 'Fietspaden Bornholmstraat' reeds plaats gevonden. Echter voor het complete overzicht van de revitalisering is dit hoofdproject in de exploitatiebegroting opgenomen.
In het financiële systeem zijn deze kosten en opbrengsten niet terug te vinden en zijn separaat toegevoegd.
Aangezien dit project een budgettair neutraal resultaat heeft, dient bij zowel de kosten als de opbrengsten een bedrag van €1.561.000 opgeteld te worden.

Verwerving
De verwervingskosten in deze nacalculatie wijken sterk af van de vastgestelde GREX in 2015. Dit wordt veroorzaakt door een aantal grondruilen, waardoor de verwervingskosten ca. €783.000,- lager uitvallen. Ook door de gewijzigde BBV regelgeving mogen de te verwachten grondopbrengsten van gronden, die vanuit het complex naar verhuurde en bouwrijpe kavels overgeboekt dienen te worden, niet meer als opbrengst in het complex ingeboekt worden, maar deze dienen tegen de inbrengwaarde uit het complex geboekt te worden. Hierdoor vallen de kosten €1.109.000 lager uit dan de vastgestelde exploitatiebegroting in 2015.

Percelen grond die uit het complex geboekt zijn betreffen:
- één perceel aan de Duinkerkenstraat, Duinkerkenstraat nr. 46
- twee percelen aan de Bornholmstraat Zuidzijde, bekend als perceel 'Runner'.

Bouwrijp maken, woonrijp maken en kunstwerken
In de begroting van 2015 zijn de totale kosten binnen de projecten geraamd op € 14.440.000,-. Tot 31-12-2108 is €13.321.000 aan kosten gerealiseerd. De geraamde nog te verwachten kosten voor de 2 projecten die in uitvoering zijn, bedragen €730.000.
De verwachting is dat deze projecten eind 2019/begin 2020 worden afgerond, waardoor de doortrekking van de Uppsalaweg tot aan de Bergenweg een feit zal zijn.
Het totaal aan kosten wordt nu ingeschat op €14.051.000. De lagere kosten zijn met name te verklaren door de aanbestedingsvoordelen.

Dat de kosten van de drie onderdelen 'bouwrijp maken, woonrijp maken en kunstwerken' in samenhang worden verklaard heeft te maken met de plaats waar de kosten in het financiële systeem zijn geboekt. Anders dan binnen een traditionele grondexploitatie zijn de kosten voor bouw- of woonrijp maken in een revitaliseringsproject niet duidelijk te onderscheiden. De kosten voor het aanbrengen van kunstwerken (aanbrengen van een oeverconstructie van damwanden en steenbestorting) zijn ondergebracht onder 'bouwrijp maken'.

Opmerking:
Er ligt nog een wens om op de kruising van de Antwerpenweg en Duinkerkenstraat een rotonde aan te leggen. Dit vanwege een verwachte toename van de verkeersdruk als gevolg van de realisatie van een tunnel aan de Helperzoom en een verdere toename door de werkzaamheden van het project 'ARZ' (Aanpak Ring Zuid).

De aanleg van de rotonde zat in het oorspronkelijke ontwerp van het project 'Duinkerkenstraat e.o.'.
Omdat de aankoop van een benodigd strook grond echter moeizaam verliep, is er voor gekozen om de rotonde eerst niet aan te leggen. De ondergrondse infra is wel conform ontwerp aangelegd. Afgesproken is dat pas aan het eind van het gehele project nut en noodzaak van een rotonde aan de Duinkerkenstraat opnieuw bekeken zal worden.
Aangezien zowel de realisatie van de tunnel aan de Helperzoom als de werkzaamheden van project 'ARZ' vertragingen hebben opgelopen, is nu nog steeds niet goed in te schatten of een rotonde ook echt noodzakelijk is.
Door deze onduidelijkheid, in combinatie met de wens het totale project in 2019/2020 af te sluiten, is er voor gekozen de rotonde niet meer mee te nemen in de werkzaamheden.
Indien de rotonde toch gerealiseerd dient te worden als gevolg van de werkzaamheden van Aanpak Ring Zuid, dan zullen de kosten voor de rotonde in dat project meegenomen moeten worden.

Planontwikkeling
De totale planontwikkelingskosten zijn €158.000 lager uitgevallen dan aangegeven in de laatst vastgestelde exploitatiebegroting. Dit is een mooi resultaat aangezien er toch de nodige tijdrovende zaken in het project zijn geweest, zoals:
- Het verkrijgen van overeenstemming met huidige eigenaren over de overname van voor wegaanleg benodigde gronden.
- Flora- en fauna aspecten in het complex.

Voorbereiding en toezicht:
De kosten voor voorbereiding en toezicht zijn €93.000 lager uitgevallen dan aangegeven in de vastgestelde exploitatiebegroting uit 2015.

Rentelasten:
Omdat een geruime tijd de opbrengsten in het project hoger waren dan de gemaakte kosten (negatieve boekwaarde), in combinatie met een latere oplevering van het project is een positief resultaat voor de rentelasten ontstaan.

Bijdrage aan overige:
Het verschil van €107.000 lagere kosten op dit onderdeel wordt grotendeels veroorzaakt door een geraamd bedrag van €104.000,- in het project 'Fietspaden Bornholmstraat' in de vastgestelde exploitatiebegroting van 2015.

Bijdragen
Het verschil van €86.000 is niet meer volledig te achterhalen. Het grootste deel van het verschil (€75.000) is veroorzaakt doordat in 2007 een incidentele bijdrage voor een deel in het hoofdproject 'Bornholmstraat Zuidzijde, herverkaveling' is ingeboekt.

Opbrengsten
De werkelijke opbrengsten vallen €1.968.000 lager uit dan de vastgestelde exploitatiebegroting uit 2015 aangaf. Dit heeft de volgende oorzaken:

1) De verwachte opbrengsten van gronden die uit het complex geboekt moeten worden naar bouw- en verhuurde kavels mogen hier niet meer verantwoord worden. De uit het complex te boeken gronden zijn tegen aanschafwaarde in mindering gebracht worden op de verwervingskosten. Verschil met verwachte opbrengsten is ca. €1.109.000
2) De begrote huuropbrengsten van gronden in hoofdproject 'Gideon Zuid' voor een periode van nog 6 jaar (overeenkomst is aangegaan voor 10 jaar) worden niet meer in het project geboekt. Deze gronden worden overgebracht naar verhuurde kavels. Deze opbrengsten worden in de toekomst verantwoord op de verhuurde kavels. Verschil met verwachte opbrengst is ca. €384.000
3) De grondruilen in het hoofdproject 'Bornholmstraat Zuidzijde, herverkaveling'. Verschil met verwachte opbrengst is ca. €475.000

8. NACALCULATIE PLANKOSTEN
In het totaal van de revitaliseringsopgave zijn de plankosten 16% en zitten daarmee boven de normering plankosten van 10%. De wijziging in verantwoording conform de gewijzigde BBV regelgeving resulteert in een hoger percentage.

9. FISCALE ASPECTEN
Niet van toepassing.

10. HANDELWIJZE T.A.V. ONDER-/OVERSCHRIJDINGEN VAN KREDIET
Het bij raadsbesluit 24 juni 2015 beschikbaar gestelde krediet van €31.344.000, is gebaseerd op de destijds van toepassing zijnde berekening van baten en lasten.
Het verschil met de huidige stand van zaken (€28.576.000) is als volgt te verklaren:

1) In de tussentijdse (niet door de raad) vastgestelde grondexploitatie uit 2017 was al het beeld dat het beschikbaar gestelde krediet met ca. €1.000.000 zou worden onderschreden.
2) Door een saldering van kosten en opbrengsten in het project 'Bornholmstraat Zuidzijde, herverkaveling' als gevolg van een grondruil is de afwijking t.o.v. het beschikbaar gestelde krediet ca. €650.000,-
3) Het uitboeken van verwervingskosten als gevolg van de gewijzigde BBV regelgeving levert nog eens een afwijking op t.o.v. het vastgestelde krediet van ca. 1.100.000

11. BEPALING RESULTAAT
Op basis van deze nacalculatie, wordt een positief resultaat verwacht van € 714.000,--.
Het voorstel is om dit bedrag uit de beklemde reserve te halen en toe te voegen aan de reserve grondzaken.

12. ADMINISTRATIEVE AFHANDELING
Ten behoeve van de afsluiting van het complex, dienen de volgende administratieve handelingen dan wel werkzaamheden te worden verricht:

1) Na eindoplevering van de 2 projecten die nog in uitvoering zijn, het complex administratief afsluiten.