



Telefoon (050) 3678374/ T.D. Hoefnagel  
Onderwerp Rapportage Grondbedrijf

De leden van de raad van de  
gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Datum - 1 APR 2010

Bijlage(n) 1

Ons RO 10.219321

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Bijgaand doen wij u de Rapportage Grondbedrijf 2009 en de daarbij behorende Staat P toekomen. In deze brief vind u een korte samenvatting van de resultaten alsmede enige bijzondere onderwerpen. Voordat we de resultaten zullen bespreken gaan we kort op de gevolgen van de kredietcrisis en de sturing en verantwoording projecten "Gemeenteraad aan het stuur".

#### *Kredietcrisis*

Vooralsnog blijkt dat als gevolg van de kredietcrisis vooral door de factor vertraging (rente, kostenstijging) de risico's kunnen toenemen op de grondexploitaties en het grondbezit. Uitstel van verkopen van gronden is echter geen afstel. Wel is het mogelijk dat door langdurige vertraging van de grondverkoop de resultaten van de grondexploitaties onder druk komen te staan. Dit doet zich met name voor bij de bedrijventerreinen. In herzieningen van de desbetreffende grondexploitaties, staat P en de rapportage grondbedrijf worden de risico's en kansen van de projecten respectievelijk grondbedrijf gevolgd.

Wanneer gronden nog niet in exploitatie zijn genomen, wordt gewerkt met grove aannames en uitgangspunten in de tentatieve exploitatieopzet ten behoeve van het bepalen van de haalbaarheid van de ontwikkeling en de waardering van de gronden. In de voorraad nog te ontwikkelen gronden zijn ondermeer gronden opgenomen voor de ontwikkelingszones Oosterhamriktracé en Eemskanaalzone. Momenteel wordt mede op basis van de inzichten uit het structuurplan en de hierbijbehorende uitvoeringsstrategie en andere deelvisies de aannames en uitgangspunten voor de diverse exploitatieopzetten herzien. Niet uitgesloten is dat ondermeer door de invloed van de kredietcrisis de financiële uitkomsten negatief kunnen zijn. Dit kan ertoe leiden dat op basis van de thans geldende waarderingsgrondslagen een voorziening getroffen moet worden ten laste van de reserve grondzaken of andere beschikbare middelen.

### *Gemeenteraad aan het stuur*

Vanaf 1 januari 2009 is de werkwijze gewijzigd ten aanzien van het sturingsinstrumentarium voor de sleutel- en overige grondbedrijfprojecten. Er wordt meer nadruk gelegd op sturing vooraf door middel van frequente herzieningen van grondexploitaties en kredietaanvragen en minder nadruk op verantwoording achteraf middels Staat P. Het jaar 2009 kenmerkt zich als een overgangsjaar waarbij de sleutelprojecten nagenoeg allemaal herzien zijn en een deel van de overige projecten. De niet herziene projecten in 2009 zullen naar verwachting in 2010 worden herzien dan wel worden slot gecalculeerd.

Door de sturing vooraf van uw raad bij de grondexploitaties wordt de positie van de Staat P ook beïnvloed. Het gevolg is dat de Staat P een verantwoordingsinstrument wordt. In de Staat P wordt gerapporteerd over de ontwikkeling in de boekwaarde en kredieten, de noodzakelijke herzieningen van grondexploitaties en/of aanvragen van (deel)kredieten aan te kondigen. Mocht er zich een substantiële afwijking voordoen in de (grond) exploitatie dan worden deze gemeld in de Staat P en de omslagnota. Omdat in 2010 naar verwachting alle grondexploitaties in het vastgestelde herzieningsschema zijn gevoegd, is de overgang naar een frequentie van 1 keer jaar in het eerste kwartaal een logisch moment. Voorgesteld wordt om dit met ingang van 2010 toe te passen.

### *Rapportage Grondbedrijf/Staat P*

De 'Rapportage grondbedrijf' begint met het aangeven van de (programmatische) kaders waarbinnen de investeringen plaatsvinden. Daarna wordt ingegaan op de gerealiseerde productieresultaten en de ontwikkeling van de resultaten. Vervolgens worden de risico's behandeld die de uitvoering van de projecten met zich meebrengen en wordt aangegeven welke buffer nodig is om deze risico's op te vangen. Tenslotte vindt de confrontatie plaats met het beschikbare weerstandsvermogen. In de bijlage Staat P wordt gedetailleerd per project informatie verstrekt over onder andere de voortgang van de uitvoering, de uitgifte van de grond, subsidies, kredietinformatie en analyse van financiële verschillen.

### *Belangrijkste conclusies Rapportage Grondbedrijf*

Uit de Rapportage Grondbedrijf en de Staat P zijn de volgende belangrijkste conclusies/aandachtspunten te formuleren:

- Ten aanzien van de productieresultaten is de trend waarneembaar dat het aantal verkochte kavels/appartementen voor de woningbouw door de gemeente Groningen dalende is. In 2006 werden nog 273 kavels/appartementen door het grondbedrijf verkocht, in 2007 152, in 2008 172 en in 2009 85.
- In 2009 hebben nagenoeg geen kaveluitgiftes van bedrijventerreinen plaatsgevonden. Door de crisis nemen potentiële klanten een afwachtende houding aan en stellen het moment van aankoop uit. In de grondexploitaties is rekening gehouden met deze vertraging in de uitgifte van kavels. Vooralsnog leidt dit niet tot negatieve resultaten op deze exploitaties.

- Het verwachte resultaat op alle grondexploitaties bedraagt € 9,6 miljoen, tegenover een verwacht resultaat van € 9,5 miljoen per 31 december 2008.
- De boekwaarde van de plankostencomplexen is met € 1,2 miljoen is per 31 december 2009 gedaald ten opzichte van de boekwaarde per 1 juli 2009. Onder de plankostencomplexen zijn onder meer de planprojecten Meerstad (interne plankosten), Grote Markt, De Held III, Sportpark de Hoogte en Reitdiep fase 3 en 4 opgenomen.
- De totale risico's die geschat worden op de uitleglocaties, binnenstedelijke locaties, plankostencomplexen en grondbezit bedragen € 77,8 miljoen. De aanwezige buffer in de vorm van de reserves grondzaken en grondbank bedraagt inclusief toekomstige resultaten uit grondexploitaties € 42,4 miljoen (in 2008: € 44,2 miljoen), waardoor een tekort resteert van € 35,4 miljoen (in 2008: € 27,3 miljoen).
- De belangrijkste categorie van het grondbezit betreft de post In exploitatie te nemen gronden (boekwaarde per 31 december 2009 € 109,8 miljoen). Per 31 december 2009 is circa 629 hectare grond in bezit voor toekomstige ontwikkelingen.
- In de overige categorieën, Bouwrijpe kavels, Verhuurd kavels, Niet in bouwexploitatie te nemen gronden en Erfpachterreinen hebben zich zowel in m<sup>2</sup>'s als in geld geen belangrijke mutaties voorgedaan.
- In december 2009 zijn de slotcalculaties van 2009 vastgesteld door uw raad. Het verwachte resultaat op deze slot- en nacalculaties bedraagt zo'n € 0,2 miljoen positief. Door uw raad is besloten om dit bedrag aan de Reserve Grondzaken toe te voegen.

#### *Alo locatie*

In 2003 heeft uw een aankoopkrediet van € 10 miljoen beschikbaar gesteld voor de verwerving van de Alo locatie. De levering van de locatie heeft in 2008 plaatsgevonden. De locatie wordt de komende vijf jaar gebruikt als tijdelijke huisvesting van de Boerhaveschool en van de wijkvoorzieningen. Ten opzichte van 2003 zijn de economische omstandigheden aanzienlijk gewijzigd en is een onderzoek raadzaam naar de herontwikkelingsopties voor deze locatie raadzaam. In de rapportage grondbedrijf 2008, de hierbij behorende collegebrief en de afzonderlijke brief aan de raad d.d. 18 september 2009 is uw raad hierover geïnformeerd. Vooruitlopend op de uitkomsten van de visieontwikkeling Laan Corpus den Hoorn is een tentatieve berekening gebaseerd op een programma van 80 (grotere) appartementen en 12.000 m<sup>2</sup> overige functies. Op basis van deze uitgangspunten wordt een tekort op de exploitatie van € 3.900.000 verwacht. Conform de thans geldende waarderingsgrondslagen dient het tekort in mindering te worden gebracht op de boekwaarde. Deze afwaardering is onderdeel van het resultaat grondzaken in de jaarrekening 2009.

### *Meerstad*

Voor de reserve Meerstad is in het raadsbesluit (nr7 van 20-07-2005) besloten dat het benodigde weerstandsvermogen van 12 miljoen euro gerealiseerd wordt door een eenmalige storting van 8,6 miljoen en vervolgens jaarlijkse rentetoevoeging tot het niveau van 12 mln. In juni 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de herziene grondexploitatie, waarbij de verwachte financieringsbehoefte onder gemeentelijke borgstelling aanzienlijk hoger zal zijn dan in de oorspronkelijke grondexploitatie. Dit heeft geleid tot een hoger weerstandsvermogen. De huidige stand van de reserve is € 15,2 miljoen (inclusief nieuw beleid 2010 van 6 miljoen euro). Momenteel wordt onderzocht of het weerstandsvermogen afdoende is. Naar verwachting zullen de resultaten van het onderzoek tegelijkertijd met de herziene grondexploitatie en de jaarrekening 2009 Meerstad meegenomen worden.

### *Suiker Unie locatie*

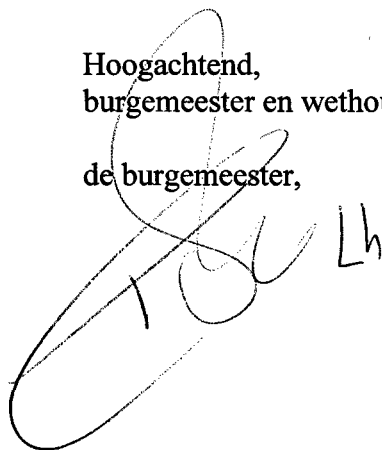
In de berekening van het weerstandsvermogen is nog geen rekening gehouden met de verwerving van de Suiker Unie gronden. Naar verwachting zal de levering van de gronden in 2010 plaatsvinden. De risico's zijn inmiddels afgedekt in de begroting 2010, zodat het effect hiervan op het tekort aan weerstandscapaciteit nihil zal zijn. Het Suiker Unie terrein zal op lange termijn ontwikkeld worden en brengt jaarlijkse hoge rentelasten met zich mee. Voor een effectieve risicobeheersing van deze aankoop is een tentatieve grondexploitatie opgesteld. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. Vooralsnog brengt de aankoop jaarlijks rentelasten met zich mee. Er wordt op dit moment gewerkt aan het opstellen van een tijdelijk beheer programma voor het gebied. De opbrengsten van dit beheer zullen voor een deel de rentekosten dekken.

### *Tenslotte*

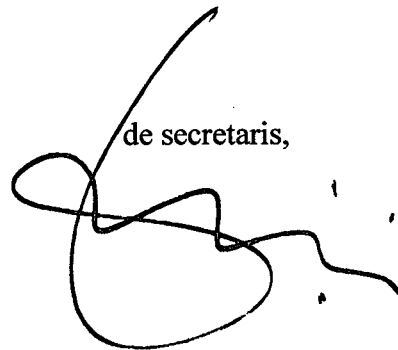
Wij stellen u voor om voorafgaand aan de commissievergadering een informatiebijeenkomst te beleggen over de Rapportage Grondbedrijf en de Staat P. De betreffende stukken zullen wij u voorafgaand aan deze bijeenkomst tijdig doen toekomen.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lh' or similar, written over the printed name of the burgemeester.

de secretaris,

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the printed name of the secretaris.

**RAPPORTAGE GRONDBEDRIJF**

**2009**

**Gemeente Groningen  
Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische zaken  
Afdeling Vastgoedontwikkeling**

**VERTROUWELIJK**

**Versie 2.0 februari 2010**

## INHOUDSOPGAVE

### Rapportage

Samenvatting	4
1 Inleiding	8
2 Kaderstelling	
2.1 Algemeen	9
2.2 Wettelijk kader informatievoorziening (grond)exploitaties	10
2.3 Interne kader "De gemeenteraad aan het Stuur"	10
2.4 Slot- en nacalculaties	12
3 Verantwoording 2009	
3.1 Algemeen	13
3.2 Productieresultaten	13
3.3 Grondexploitaties	14
3.4 Plankostencomplexen	14
3.5 Af te sluiten en afgesloten complexen	17
3.6 Grondbezit	18
4 Resultaatanalyse exploitaties	22
4.1 Inleiding	22
4.2 (Grote) Sleutelprojecten	22
4.3 Woningbouw	25
4.4 Kantoren en bedrijven	27
4.5 Wijkvernieuwing	29
4.6 Overige projecten	31
5 Weerstandsvermogen grondbedrijf	
5.1 Algemeen	33
5.2 Risico's grondexploitaties	33
5.3 Reserve grondzaken	34
5.4 Vereiste omvang reserve grondzaken	36
5.5 Confrontatie en conclusie weerstandsvermogen	36

## Bijlagen

- 1 Overzicht lopende en afgesloten grondexploitaties
- 2 Overzicht plankostencomplexen
- 3 Kredietoverzicht grondexploitaties
- 4 Kredietoverzicht plankosten
- 5 Resultaatvergelijking lopende grondexploitaties
- 6 Overzicht in exploitatie te nemen gronden
- 7 Overzicht bouwrijpe kavels
- 8 Overzicht verhuurde kavels
- 9 Overzicht niet in exploitatie te nemen eigendommen
- 10 Erfpachtterreinen

## SAMENVATTING

### *Inleiding*

In de 'Rapportage Grondbedrijf 2009' wordt de stand van zaken besproken van de investeringsprojecten en het grondbezit van de dienst ROEZ. De rapportage bestaat uit een samenvatting van de stand van de grondexploitaties, het grondbezit en de financiële inspanningen voor de plannen die worden voorbereid. Als bijlage bij deze rapportage is de Staat P 2009 van alle lopende grondexploitaties opgenomen als ook de plankostencomplexen. De Staat P geeft per project gedetailleerde informatie weer over onder andere de voortgang van de uitvoering van het project, de uitgifte van grond, subsidies, kredietinformatie en analyse van financiële verschillen.

### *Kaderstelling*

De programmatische kaderstelling door de Raad betreft onder andere de Stadsvisie 'Groningen: sterke stad, actieve stad'. Verder bestaan deelplannen voor de economische en fysieke peilers, te weten de 'Stad aan de slag' en 'Van nu naar straks'. Naast de programmatische randvoorwaarden heeft de raad ten aanzien van de uitvoering van het beleid inzake grondexploitaties de notitie Herziening grondexploitaties, resultaatbepaling (september 2003) en de nota grondbeleid (2004) vastgesteld. Vervolgens is de nota grondprijzenbeleid jaarlijks of driejaarlijks herzien. Inmiddels is de door het college vastgestelde nota grondprijzenbeleid 2010-2012 in werking.

Ten aanzien van de uitvoering van het beleid inzake grondexploitaties heeft de Raad in 2006 de Kadernota Herijking Weerstandsvermogen en risicomanagement vastgesteld. Daarnaast is in 2007 in opdracht van de Raad en B&W een onderzoek ingesteld naar de ontstane kredietoverschrijding bij het Europapark. Dit heeft er toe geleid dat in december 2008 het raadsvoorstel "De Gemeenteraad aan het stuur" is vastgesteld.

### *Gemeenteraad aan het stuur*

Vanaf 1 januari 2009 is de werkwijze gewijzigd ten aanzien van het sturingsinstrumentarium voor de sleutel- en overige grondbedrijfprojecten. Er wordt meer nadruk gelegd op sturing vooraf door middel van frequente herzieningen van grondexploitaties en kredietaanvragen en minder nadruk op verantwoording achteraf middels Staat P. Het jaar 2009 kenmerkt zich als een overgangsjaar waarbij de sleutelprojecten nagenoeg allemaal herzien zijn en een deel van de overige projecten. De niet herziene projecten in 2009 zullen naar verwachting in 2010 worden herzien dan wel worden slot gecalculeerd.

Door de sturing vooraf van uw raad bij de grondexploitaties wordt de positie van de Staat P ook beïnvloed. Het gevolg is dat de Staat P een verantwoordingsinstrument wordt. In de Staat P wordt gerapporteerd over de ontwikkeling in de boekwaarde en kredieten, de noodzakelijke herzieningen van grondexploitaties en/of aanvragen van (deel)kredieten aan te kondigen. Mocht er zich een substantiële afwijking voordoen in de (grond) exploitatie dan worden deze gemeld in de Staat P en de omslagnota. Omdat in 2010 naar verwachting alle grondexploitaties in het vastgestelde herzieningsschema zijn gevoegd, is de overgang naar een frequentie van 1 keer jaar in het eerste kwartaal een logisch moment. Voorgesteld wordt om dit met ingang van 2010 toe te passen.



### *Kredietcrisis*

Vooralsnog blijkt dat als gevolg van de kredietcrisis vooral door de factor vertraging (rente, kostenstijging) de risico's kunnen toenemen op de grondexploitaties en het grondbezit. Uitstel van verkopen van gronden is echter geen afstel. Wel is het mogelijk dat door langdurige vertraging van de grondverkoop de resultaten van de grondexploitaties onder druk komen te staan. Dit doet zich met name voor bij de bedrijventerreinen. In herzieningen van de desbetreffende grondexploitaties, staat P en de rapportage grondbedrijf worden de risico's en kansen van de projecten respectievelijk grondbedrijf gevolgd.

Wanneer gronden nog niet in exploitatie zijn genomen, wordt gewerkt met grove aannames en uitgangspunten in de tentatieve exploitatieopzet ten behoeve van het bepalen van de haalbaarheid van de ontwikkeling en de waardering van de gronden. In de voorraad nog te ontwikkelen gronden zijn ondermeer gronden opgenomen voor de ontwikkelingszones Oosterhamriktracé en Eemskanaalzone. Momenteel wordt mede op basis van de inzichten uit het structuurplan en de hierbijbehorende uitvoeringsstrategie en andere deelvisies de aannames en uitgangspunten voor de diverse exploitatieopzetten herzien. Niet uitgesloten is dat onder meer door de invloed van de kredietcrisis de financiële uitkomsten negatief kunnen zijn. Dit kan ertoe leiden dat op basis van de thans geldende waarderingsgrondslagen een voorziening getroffen moet worden ten laste van de reserve grondzaken of andere beschikbare middelen.

### *Productieresultaten*

Ten aanzien van de productieresultaten is de trend waarneembaar dat het aantal verkochte kavels/appartementen voor de woningbouw dalende is. Dit betekent dat het aandeel van het grondbedrijf in de woningbouw productie dalende is. In 2006 werden nog 273 kavels/appartementen door het grondbedrijf verkocht, in 2007 152, in 2008 172 en in 2009 85. De belangrijkste verkopen van bouwgrond hebben plaatsgevonden in het project Ontwikkelingslocaties en Achter de Reitdijk. In 2009 hebben geen kaveluitgiftes van bedrijventerreinen plaatsgevonden. Door de crisis nemen potentiële klanten een afwachtende houding aan en stellen het moment van aankoop uit. In de grondexploitaties is rekening gehouden met deze vertraging in de uitgifte van kavels. Vooralsnog leidt dit niet tot negatieve resultaten op deze exploitaties.

### *Resultaten grondexploitaties*

Het verwachte resultaat op alle grondexploitaties bedraagt € 9,6 miljoen, tegenover een verwacht resultaat van € 9,5 miljoen per 31 december 2008. De verwachting is, dat deze resultaten gerealiseerd kunnen worden op grondexploitaties die al geruime tijd in uitvoering zijn zoals Piccardthof, Reitdiep, Eemspoort. Bij de berekening van het benodigde weerstandsvermogen wordt rekening gehouden met deze resultaten.

### *Plankostencomplexen*

De boekwaarde van € 1,2 miljoen is per 31 december 2009 gedaald ten opzichte van de boekwaarde per 1 juli 2009. Onder de plankostencomplexen zijn onder meer de planprojecten Meerstad (interne plankosten), Grote Markt, De Held III, Sportpark de Hoogte en Reitdiep fase 3 en 4 opgenomen. Eind 2009 is het bestemmingsplan De Held III definitief geworden. In 2010 zal verder vervolg gegeven worden aan het uitwerken van de overeenkomst met de Twentse bouwcombinatie.

### *Risico's en weerstandsvermogen*

De totale risico's die geschat worden op de uitleglocaties, binnenstedelijke locaties, plankostencomplexen en grondbezit bedragen € 77,8 miljoen. Dit is € 6,3 miljoen hoger dan in 2009. De belangrijkste mutaties in het risicoprofiel zijn de toevoeging in 2009 van het project Europapark Station (8,9 mln.), de toename van het risicoprofiel Europapark (2,9 mln.), de afname in de grondexploitatie Westpoort (6,9 mln.) en toename in de overige projecten (1,4 mln.). De aanwezige buffer in de vorm van de reserves grondzaken en groundbank bedraagt € 42,4 miljoen (in 2008: € 44,2 miljoen), waardoor een tekort resteert van € 35,4 miljoen (in 2008: € 27,3 miljoen). In de kadernota herijking weerstandsvermogen 2006 is aangekondigd dat de uitgangspunten van de risicoboxenmethode geëvalueerd zullen worden. Momenteel vindt een onderzoek plaats naar een nadere verfijning van de risicoboxenmethode. Naar verwachting zullen de resultaten hiervan u medio 2010 ter besluitvorming worden aangeboden.

### *Grondbezit*

De belangrijkste categorie van het grondbezit betreft de post In exploitatie te nemen gronden (boekwaarde per 31 december 2009 € 109,8 miljoen). Per 31 december 2009 is circa 629 hectare grond in bezit voor toekomstige ontwikkelingen. Een aantal van deze gronden wordt in ontwikkeling genomen door de gemeente. Andere locaties zullen te zijner tijd in samenwerking met marktpartijen worden ontwikkeld. En bij een aantal percelen zijn de ontwikkelingen nog niet zeker. Voor de nabije toekomst wordt gewerkt aan de ontwikkeling van Reitdiep /Dorkwerd fase 3 en 4, De Held III, Westpoort II, Eemskanaalzone en Oosterhamriktracé.

In 2008 is de ALO-locatie voor € 10 miljoen in eigendom overgegaan van de Hanzehogeschool naar de Gemeente Groningen. De oorsprong van de levering betreft het raadsbesluit uit 2003 waarin ten behoeve van de aankoop een aankoopkrediet beschikbaar gesteld. De locatie wordt de komende vijf jaar gebruikt als tijdelijke huisvesting van de Boerhaveschool en van de wijkvoorzieningen. De omvang en ligging van de ALO-locatie vormen op termijn een uitstekende positionering voor een aantal van functies. De ten opzichte van 2003 gewijzigde economische omstandigheden maken een onderzoek raadzaam naar de herontwikkelingsopties voor deze locatie.

In de rapportage grondbedrijf 2008, de hierbij behorende collegebrief en de afzonderlijke brief aan de raad d.d. 18 september 2009 is uw raad hierover geïnformeerd. Momenteel is de ontwikkeling van de visie Laan Corpus den Hoorn met onder andere de herontwikkeling van de ALO locatie nog niet afgerond. Naar verwachting zal het onderzoek medio 2010 afgerond kunnen worden. Vooruitlopend op de uitkomsten van het onderzoek is een tentatieve berekening gebaseerd op een programma van 80 (grotere) appartementen en 12.000 m2 overige functies. Op basis van deze uitgangspunten wordt een tekort op de exploitatie van € 3.900.000 verwacht. Conform de regelgeving dient dit tekort in mindering te worden gebracht op de boekwaarde. Deze afwaardering is onderdeel van het resultaat grondzaken in de jaarrekening 2009.

In de overige categorieën, Bouwrijpe kavels, Verhuurd kavels, Niet in bouwexploitatie te nemen gronden en Erfpachterreinen hebben zich zowel in m2's als in geld geen belangrijke mutaties voorgedaan.

Op verzoek van uw raad heeft de rekenkamercommissie een onderzoek uitgevoerd naar het erfpachtbeleid en de uitvoering daarvan, aan de hand van een aantal concrete vragen die door de raad zijn gesteld. Het rapport en de conclusies hiervan zijn besproken de raadsvergadering van 25 november 2009. Op basis van het rapport en de hierbij behorende besluitvorming zijn er een viertal punten die nader uitgewerkt dienen te worden. Conform de besluitvorming van uw raad zal over deze punten in het najaar van 2010 worden gerapporteerd.

#### *Slotcalculaties*

In december 2009 zijn de slotcalculaties van 2009 vastgesteld door uw raad. Hierin zijn de volgende projecten opgenomen:

- Zuiderkruislaan
- Maartenshof
- De Wijert
- Kliefdiep
- Vensterschool Gravenburg

Het verwachte resultaat op deze slot- en nacalculaties bedraagt zo'n € 0,2 miljoen positief. Door uw raad is besloten om dit bedrag aan de Reserve Grondzaken toe te voegen.

#### *Suiker Unie locatie*

In de berekening van het weerstandsvermogen is nog geen rekening gehouden met de verwerving van de Suiker Unie gronden. Naar verwachting zal de levering van de gronden in 2010 plaatsvinden. De risico's zijn inmiddels afgedekt in de begroting 2010, zodat het effect hiervan op het tekort aan weerstandscapaciteit nihil zal zijn. Het Suiker Unie terrein zal op lange termijn ontwikkeld worden en brengt jaarlijkse hoge rentelasten met zich mee. Voor een effectieve risicobeheersing van deze aankoop is een tentatieve grondexploitatie opgesteld. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. Vooralsnog brengt de aankoop jaarlijks rentelasten met zich mee. Er wordt op dit moment gewerkt aan het opstellen van een tijdelijk beheer programma voor het gebied. De opbrengsten van dit beheer zullen voor een deel de rentekosten dekken.

#### *Meerstad*

Voor de reserve Meerstad is in het raadsbesluit (nr7 van 20-07-2005) besloten dat het benodigde weerstandsvermogen van 12 miljoen euro gerealiseerd wordt door een eenmalige storting van 8,6 miljoen en vervolgens jaarlijkse rentetoevoeging tot het niveau van 12 mln. In juni 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de herziene grondexploitatie, waarbij de verwachte financieringsbehoefte onder gemeentelijke borgstelling aanzienlijk hoger zal zijn dan in de oorspronkelijke grondexploitatie. Dit heeft geleid tot een hoger weerstandsvermogen. De huidige stand van de reserve is € 15,2 miljoen (inclusief nieuw beleid 2010 van 6 miljoen euro). Momenteel wordt onderzocht of het weerstandsvermogen afdoende is. Naar verwachting zullen de resultaten van het onderzoek tegelijkertijd met de herziene grondexploitatie en de jaarrekening 2009 Meerstad meegenomen worden.

## **1 INLEIDING**

In de 'Rapportage grondbedrijf 2009' wordt de stand van zaken besproken van de investeringsprojecten en het grondbezit van de dienst ROEZ. De rapportage bestaat uit een samenvatting van de stand van de grondexploitaties, het grondbezit en de financiële inspanningen voor de plannen die worden voorbereid.

In de bijlage bij deze rapportage is de Staat P 2009 per 31 december van alle lopende grondexploitaties opgenomen evenals de plankostencomplexen. De Staat P geeft per project gedetailleerde informatie weer over onder andere de voortgang van de uitvoering van het project, de uitgifte van grond, subsidies, kredietinformatie en analyse van financiële verschillen.

In hoofdstuk 2 van deze rapportage geven we aan binnen welke (programmatische) kaders de investeringen plaatsvinden en wat de door de Raad vastgestelde spelregels en randvoorwaarden zijn waarbinnen de investeringen plaats mogen vinden.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gerealiseerde productieresultaten. Onder productieresultaten worden verstaan de gerealiseerde verkochte kavels, de uitgegeven bedrijventerreinen en kantoren. Tevens geven we de omvang aan van de gedane investeringen in 2009 in de grondexploitaties en plankostencomplexen als ook in het grondbezit.

Gedetailleerde informatie over de resultaatontwikkeling per grondexploitatie is opgenomen in hoofdstuk 4. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat er tussentijds een Staat P is opgesteld (per 1 juli 2009). De ontwikkelingen in de resultaten worden gerapporteerd over een periode van een halfjaar.

Omvangrijke investeringen kunnen gepaard gaan met omvangrijke risico's. In hoofdstuk 5 geven we aan welke risico's er aan de projecten verbonden zijn en welke buffer nodig is om deze risico's op te vangen. Ingegaan wordt op de boxenmethode en het beschikbare weerstandsvermogen.

## 2 KADERSTELLING

### 2.1 Algemeen

De Raad heeft de Stadsvisie 'Groningen: sterke stad, actieve stad' vastgesteld. De Stadsvisie beschrijft op samenhangende wijze de ambities van het college van de gemeente Groningen. De Stadsvisie wordt uitgewerkt in drie deelplannen, waarin de uitgangspunten voor het sociale, economische en stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen. De uitgangspunten voor de sociale ontwikkeling worden programmatisch geïntegreerd in de stadsdeelprogramma's. De deelplannen voor de economische en fysieke pijlers te weten "Stad aan de slag" en "Van nu naar straks" zijn vervolgens ook door de Raad vastgesteld. Samen met voorgaande ontwikkelingsplannen zijn met name de "Stad aan de slag" en "Van nu naar straks" uitgangspunt voor het grondbedrijf voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties kantoren- en bedrijventerreinen, omdat hierin de uitgangspunten zijn opgenomen voor de ontwikkeling en uitvoering van de fysieke investeringsprojecten die nu in uitvoering zijn.

Naast de programmatische randvoorwaarden heeft de raad ten aanzien van de uitvoering van het beleid inzake grondexploitaties de notitie Herziening grondexploitaties en resultaatbepaling (september 2003) vastgesteld. Tevens heeft het College daarna voor een grondprijzenbeleid vastgesteld. Voor de periode 2010-2012 is de Nota Grondprijzenbeleid 2010-2012 vastgesteld.

De eerste nota heeft te maken met grondexploitaties (wanneer herzien, hoe resultaat af te romen, hoe om te gaan met resultaten waar concernbijdragen tegenover stonden, het hanteren van eenheidsprijzenmodellen). De tweede nota geeft richtlijnen voor de wijze van grondprijzenbepaling voor de verschillende functies.

Verder heeft de Raad in december 2006 de Kadernota Herijking Weerstandvermogen en risicomangement vastgesteld. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de gemeente Groningen omgaat met risico's en ontwikkelingen die mogelijke financiële gevolgen kunnen hebben voor de gemeente. Grondexploitaties gaan gepaard met risico's en daarom is met de uitgangspunten van deze Kadernota rekening gehouden met het opstellen van de Staat P en de berekening van het weerstandvermogen.

De rekenkamercommissie heeft in de afgelopen jaren een drietal onderzoeken gedaan met aanbevelingen:

- Gemeentelijk grondbeleid (2002)
- Veilingterrein Peizerweg (2005)
- CiBoGa (2005).

In de afgelopen jaren zijn nagenoeg alle aanbevelingen uit de onderzoeken geïmplementeerd en maken onderdeel uit van de werkprocessen. Uit het onderzoek naar het Veilingterrein (2005) en CiBoGa (2005) stond voorgaand jaar nog het punt open van de (actieve) wijze waarop de Raad ingelicht wordt over de voortgang en ontwikkeling van projecten. Met de Raad zijn inmiddels afspraken gemaakt over de Sleutelrapportages, Staat P en de Staat V. De Staat P is in 2009 opgesteld per 1 juli en 31 december. In 2010 zal de Staat P opgesteld worden met als peildatum 1 juli en 31 december. Daarnaast is met het raadsvoorstel "De gemeenteraad aan het Stuur" nadere invulling gegeven aan de actieve informatieplicht van het College. Hiermee is ook invulling gegeven aan het laatste punt uit de nog te implementeren aanbevelingen.

Op 17 december 2008 heeft uw raad de Nota Sturing en verantwoording projecten – De Gemeenteraad aan het stuur vastgesteld. De nota is een vervolg op de aanbevelingen van de onderzoekers Andersson en Postma. Vanaf 1 januari 2009 is de werkwijze gewijzigd ten aanzien van het sturingsinstrumentarium voor de sleutel- en overige grondbedrijfprojecten. Er wordt meer nadruk gelegd op sturing vooraf door middel van frequente herzieningen van grondexploitaties en kredietaanvragen en minder nadruk op verantwoording achteraf middels Staat P. Zo worden de exploitatieopzetten van de sleutelprojecten jaarlijks herzien en worden er deelkredieten aangevraagd en worden exploitatieopzetten van de overige projecten tweejaarlijks herzien. Het nieuwe regime impliceert dat frequenter een herziening ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. Tevens zijn de € 45.000 meldingen per 1 januari 2009 komen te vervallen.

## **2.2 Wettelijk kader informatievoorziening (grond)exploitaties**

Vanaf het boekjaar 2004 is het Besluit Verantwoording en Begroting van toepassing. Het besluit geeft voorschriften voor de begroting- en verantwoordingsdocumenten, uitvoeringsinformatie en informatie voor derden van provincies en gemeenten en is afkomstig van de rijksoverheid. Voor de grondbedrijfproducten zijn artikel 9, lid 2g, artikel 16 en artikel 70 van toepassing. Artikel 9 lid 2g en artikel 16 geven voorschriften voor de paragraaf Grondbeleid in de begroting en de rekening. Artikel 70 lid 1 geeft de voorschriften voor de verantwoording van de lopende grondexploitaties. Daarnaast is in de richtlijnen voor de jaarrekening van de gemeente Groningen de volgende passage opgenomen. "De dienst RO/EZ neemt in een afzonderlijk gecomprimeerd overzicht investeringen in complexen op, die de informatie bevat zoals in de BBV ( art 9 lid 2g, 16 en 70) is beschreven". "In de paragraaf grondbeleid wordt ingegaan op de uitvoering van de nota grondbeleid en de belangrijkste ontwikkelingen daarbij". Deze paragraaf maakt deel uit van de programmarekening

## **2.3 Interne kader "De gemeenteraad aan het stuur"**

De gemeenteraad heeft op 17 december 2008 de nota "De gemeenteraad aan het stuur" vastgesteld. De nota bevat ten aanzien van de Sturing en verantwoording van projecten een nieuwe werkwijze, die in 10 samenhangende punten is beschreven. De raad heeft in samenhang met deze nota eveneens besloten dat de € 45.000 meldingen in het licht van de nieuwe werkwijze kunnen vervallen.

Als rode draad loopt door deze 10 punten heen, dat de vastgestelde grondexploitatie als enige leidend en sturend is, als het gaat om de financiële haalbaarheid en de uitvoering van een project. Dat is op zichzelf zeker niet nieuw, maar het opnieuw vaststellen van deze positie van de grondexploitatie bleek noodzakelijk geworden. In de afgelopen jaren was er immers een beweging ontstaan waarin de Staat P, als periodiek verantwoordingsdocument achteraf, belangrijker leek te worden dan de grondexploitatie zelf. De frequentie van de Staat P was omhoog gegaan van jaarlijks naar halfjaarlijks en de informatie en toelichting was langzamerhand fors uitgedijt.

Met de nota “De gemeenteraad aan het stuur” is de situatie omgedraaid. Grondexploitaties worden, als leidend sturingsinstrument, volgens een minimale frequentie geactualiseerd en aan de raad aangeboden. Voor de sleutelprojecten geldt een frequentie van eens per 2 jaar en voor de overige projecten eens per 4 jaar. Mochten zich volgens gestelde criteria tussentijds majeure afwijkingen of dreigende overschrijdingen voordoen, dan volgt eveneens een actualisatie. Ook over de verstrekking van (deel)kredieten zijn in dit kader nieuwe afspraken vastgelegd.

Naar aanleiding van de behandeling van de jaarrekening 2008 is vervolgens nadrukkelijk naar voren gekomen, dat het wenselijk is om vooral ten aanzien van de sleutelprojecten goed de vinger aan de pols te houden. In de praktijk zal daarom worden getracht de herzieningsfrequentie van deze grondexploitaties te verhogen naar eens per jaar en voor de overige projecten naar eens per 2 jaar. Een logische koppeling met een ander beslis-/keuzemoment in het betreffende project kan van invloed zijn op de praktische uitwerking van deze lijn.

In de nota “De gemeenteraad aan het stuur” is, in samenhang met de frequentie en kredietafspraken, ook besloten dat de Staat P meer de functie van verantwoordingsdocument achteraf, met alleen de meeste relevante informatie op hoofdlijnen, kan innemen. Dat is ook noodzakelijk om twee redenen. Ten eerste kan de extra werklast ten aanzien van grondexploitaties kan alleen binnen de bestaande formatie worden opgevangen, als de werklast van de Staat P fors wordt verminderd. Een tweede en niet onbelangrijke reden is dat uw raad besluit over wijzigingen in de grondexploitatie in de herziening. Binnen deze systematiek past het dan ook om in het vervolg middels de Staat P te signaleren of de ontwikkelingen binnen de grondexploitatie passen binnen de gestelde kaders of dat er een herziening noodzakelijk is. In oktober zal een nader onderzoek plaatsvinden naar een passen format hierbij.

Het format zal de volgende elementen bevatten:

- de boekwaarde van de vorige Staat P dan wel de sindsdien tussentijds vastgestelde grondexploitatie,
- de gerealiseerde kosten en opbrengsten sindsdien, inclusief een korte toelichting,
- de boekwaarde op de huidige peildatum Staat P,
- de nog te maken kosten en opbrengsten op basis van de laatst vastgestelde (herziene) grondexploitatie,
- de stand van de beschikbaar gestelde kredieten, inclusief de nog beschikbare kredietruimte,
- een toelichting op eventuele wijzigingen van de in de grondexploitatie genoemde risico's en
- een vooraankondiging van de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie en van de uiteindelijke slotcalculatie.

De Staat P blijft ook een instrument om noodzakelijke herzieningen van grondexploitaties en/of het aanvragen van een (deel)krediet af te wegen en aan te kondigen.

In 2008 en 2009 is de lijn van het frequenter actualiseren van grondexploitaties al ingezet. De sleutelprojecten zullen voor zover het uitvoeringsprojecten betreft, eind 2010 gebaseerd zijn op een grondexploitatie die ook in 2010 is opgesteld. Van de overige projecten voldoen nog slechts enkele grondexploitaties niet aan de nieuwe frequentieafspraken. Het gaat dan echter om projecten waar de afweging van slotcalculatie voor ligt en die inmiddels een laag risicoprofiel kennen.

De nieuwe frequentieafspraken brengen met zich mee dat van de uitvoeringsprojecten jaarlijks 15 tot 20 grondexploitaties moeten worden geactualiseerd, zonodig in combinatie met een (deel)kredietaanvraag. Daarnaast zullen jaarlijks van de in voorbereiding zijnde projecten, de plankostencomplexen, enkele tot een grondexploitatie leiden en in uitvoering gaan. Van de overige plankostencomplexen zullen de plankostenkredieten worden bewaakt. Van enkele plankostencomplexen is een grondexploitatie dan wel een aanvraag voor aanvullendkrediet in procedure gebracht of in voorbereiding. Omdat in 2010 naar verwachting alle grondexploitaties in het vastgestelde herzieningsschema zijn gevoegd, is de overgang naar een frequentie van 1 keer jaar in het eerste kwartaal een logisch moment. Voorgesteld wordt om dit met ingang van 2010 toe te passen.

#### **2.4 Slot- en nacalculaties**

Op basis van het structuurplan of ontwikkelingsvisie wordt een project geformeerd die leidt tot een startaanvraag. Op basis van de startaanvraag wordt het projectplan opgesteld. Door middel van het projectplan wordt de opdracht gegeven aan de projectgroep om een (grond) exploitatie te realiseren binnen de hiervoor gestelde randvoorwaarden. De besluitvorming tot de start van een (grond) exploitatie gaat via de Raad. Een dergelijk besluit is het startsein voor de daadwerkelijke uitvoering van een project dat vaak jarenlang loopt. Bij dergelijke projecten zijn niet alleen financiële afspraken gemaakt, maar zijn er ook inhoudelijke randvoorwaarden meegegeven door de Raad. Door middel van tussentijdse rapportages (herziene exploitatiebegrotingen en jaarlijkse Staat P) wordt de Raad geïnformeerd over de inhoudelijke en financiële voortgang en eventuele randvoorwaarden.

In 1998 heeft de Raadscommissie de aanbeveling gedaan om richtlijnen op te stellen voor slot- en nacalculaties. Het doel van de slot- en nacalculatie is tweeledig. Bij voltooiing van het project kan de Raad met een slot- of nacalculatie controleren of het project volgens de gemaakte financiële afspraken is uitgevoerd. Tegelijk kan het college van B&W adequaat verantwoording afleggen aan de Raad over de uitvoering van de diverse investeringen. De aanbevelingen uit 1998 zijn overgenomen in de interne richtlijnen van de gemeente Groningen, waaronder het handboek Financieel beheer. Bij het raadsbesluit d.d. 30 november 2005 (nummer 6i) is de richtlijn aangepast. Eén van de richtlijnen is dat een project van een slot- of nacalculatie moet worden voorzien en aan de Raad moet worden voorgelegd op het moment dat 95% (voorheen 90%) van het project is afgerond en wanneer de verwachting bestaat dat het plan verder volgens de exploitatieopzet zal verlopen. Voor investeringsprojecten die groter zijn dan € 500.000 (voorheen) € 450.000,- of meer (de 'oude' 1 miljoen gulden) dient een nacalculatie opgesteld te worden.

Het verschil tussen slot- en nacalculaties kan als volgt worden omschreven:

- Slotcalculaties hebben betrekking op complexen voor stadsuitleg, sanering en reconstructie en stadsvernieuwing, die door het grondbedrijf van de dienst RO/EZ worden uitgevoerd. In de beheersverordening van het Grondbedrijf is vastgelegd dat de Raad het bevoegde orgaan is om tot liquidatie van dit soort complexen over te gaan.
- Nacalculaties hebben betrekking op alle overige investeringsprojecten binnen de gemeente. (Denk bijvoorbeeld aan investering in aanleg of reconstructie van wegen en bruggen)



### **3 VERANTWOORDING 2009**

#### **3.1 Algemeen**

Jaarlijks wordt in het kader van de jaarverslaggeving verantwoording afgelegd over de financiële en programmatische prestaties en resultaten van het afgelopen (boek) jaar. Voor de grondbedrijfproducten moet hierbij gedacht worden aan:

- De omvang van de hoeveelheid bouwgrond die is geproduceerd/verkocht ten behoeve van de aanleg van woningbouw-, bedrijventerreinen- en kantorenlocaties.
- De omvang van de kosten en opbrengsten afgezet tegen de begrote opbrengsten en kosten van het desbetreffende jaar.
- De verschillen met de prognose van voorgaand jaar dan wel de herziene begroting.
- De invloed van de verschillen op het toekomstperspectief en
- De ontwikkeling van de vermogenspositie.

In dit hoofdstuk wordt onder grondbedrijfproducten bedoeld, de (grond) exploitaties, plankostencomplexen, In exploitatie te nemen gronden en overige grondbezit. We geven de belangrijkste ontwikkelingen en resultaten weer. In hoofdstuk 4 gaan we gedetailleerder in op de ontwikkeling van de resultaten van de grondexploitaties.

#### **3.2 Productieresultaten**

##### *Woningbouw*

Ten aanzien van de productieresultaten is de trend waarneembaar dat het aantal verkochte kavels/appartementen voor de woningbouw dalende is. In 2006 werden nog 273 kavels ten behoeve van woningen of appartementen verkocht, in 2007 152, in 2008 172 en in 2009 85. De belangrijkste verkopen van bouwgrond hebben plaatsgevonden in de projecten Ontwikkelingslocaties en Achter de Reitdijk.

Op 8 mei 2007 zijn ter uitwerking van het Nieuw Lokaal Akkoord tussen de gemeente en de corporaties afspraken tot stand gekomen met betrekking tot corporatieve woningbouwproductie. Ter uitwerking hiervan zijn afspraken gemaakt met betrekking tot overdracht van gronden tussen gemeente en corporaties. Het gaat hier met name om gronden die toebehoren aan de gemeente en als aanvulling op corporatieve eigendom benodigd zijn voor de realisering van een project. In het afsprakenkader is rekening gehouden met het gemeentelijke grondprijzenbeleid. In 2009 heeft tot een aantal grondtransacties geleid.

##### *Kantoren/bedrijven*

In 2009 heeft geen kaveluitgifte plaatsgevonden. Door de crisis nemen potentiële klanten een afwachtende houding aan stellen het moment van aankoop uit. In de grondexploitaties is rekening gehouden met deze vertraging in de uitgifte van kavels. Vooralsnog leidt dit niet tot negatieve resultaten op deze exploitaties. In Westpoort is een grondruil tot stand gekomen waarmee 0,5 ha verkocht is. Daarnaast zijn de gronden in Reitdiep haven ten behoeve van de jachthaven overgedragen aan de exploitant.

### 3.3 (Grond-)exploitaties

#### *Opzet van een grondexploitatie*

De grondexploitatie is de financiële vertaling van een stedenbouwkundig- en/of bestemmingsplan. Het product valt onder de integrale verantwoordelijkheid van een projectleider en wordt opgesteld door de planeconoom op basis van gegevens van de diverse projectdisciplines (als juristen, stedenbouwkundigen, civieltechnici, volkshuisvesters, milieukundigen, makelaars). Door middel van de grondexploitatie wordt financiële sturing gegeven bij het opstellen en uitvoering van het stedenbouwkundig- en/of bestemmingsplan. Op basis van calculaties geeft een grondexploitatie inzicht in de economische haalbaarheid van het plan, verwachte kosten en opbrengsten, de gehanteerde parameters en de geplande looptijd. De grondexploitatie wordt door de Raad vastgesteld, waarbij de Raad doorgaans het vanuit de exploitatie benodigde (deel) uitvoeringskrediet ter beschikking stelt.

De exploitaties hebben een lange(re) looptijd. De jaarschijf uit de grondexploitaties is een beperkt onderdeel van de gehele looptijd. Verschillen in één jaarschijf tussen gerealiseerde kosten en opbrengsten en geprognosticeerde opbrengsten en kosten worden veelal veroorzaakt doordat geplande werkzaamheden niet of later dan gepland zijn uitgevoerd. De hiervoor begrote budgetten worden in een (grond)exploitatie doorgeschoven dan wel naar voren gehaald.

Als er in één jaar minder investeringen zijn gedaan, dan voor het jaar geprognosticeerd zijn, is er geen sprake van een kostenmeevaller, maar vaak uitstel van nog te maken kosten. Voor opbrengsten geldt hetzelfde. Zolang het verschil tussen de prognose en raming aan de opbrengstenkant redelijk gelijk is en het verschil tussen de prognose en de raming aan de kostenkant, blijven de financiële consequenties veelal beperkt tot extra rentekosten over de boekwaarde.

Voor de risico's die gepaard gaan met de grondexploitaties, gebruiken we de risicoboxenmethode. Over de achtergrond en toepassing hiervan verwijzen we naar hoofdstuk 5 Weerstandsvermogen.

#### *Indeling en omvang*

De grondexploitaties zijn als volgt ingedeeld (volgens dienst- en gemeenterichtlijn):

- 1) woningbouw;
- 2) bedrijventerreinen;
- 3) kantoren en
- 4) wijkvernieuwing.

Bijna alle grondexploitaties kunnen ingedeeld worden volgens bovengenoemde indeling. De gecombineerde grondexploitaties CiBoGa en Europapark waarin sprake is van woningen, kantoren en winkels, zijn ingedeeld onder woningbouw respectievelijk kantoren.

Per 31 december 2009 zijn er 38 grondexploitaties in uitvoering te weten 6 sleutelprojecten (Ciboga, Westpoort en Europapark, Europapark station, Damsterdiep en Zernike), 9 woningbouwprojecten, 8 kantoren- en bedrijventerreinprojecten, 13 wijkvernieuwingprojecten en 2 voorzieningen projecten.

De totale boekwaarde (excl. de voorzieningcomplexen) van de lopende exploitaties per 31 december 2009 is gedaald van € 62,0 miljoen naar € 61,5 miljoen. Het verloop van de boekwaarde is als volgt (bedragen x € 1.000):

	Wonen	Bedrijven/ Kantoren	Wijkver- nieuwing	Overige projecten	Totaal
Boekwaarde per 1 juli 2009	-12.465	78.572	-527	-3.486	62.094
Bij: Investerings	5.389	18.416	4.570	214	28.589
Af: Opbrengsten	-145	-24.445	-3.699	-331	-28.620
Af: Grondopbrengsten	-3.158	2.585	-	-	-573
Totaal mutatie	2.082	6.032	-533	-717	6.864
Boekwaarde per 31 december 2009	-10.379	75.128	344	-3.603	61.490

In paragraaf 3.5 wordt een nadere toelichting gegeven op deze complexen.

Uit het verloop van de investeringen valt op dat er aanzienlijke opbrengsten zijn gerealiseerd. In 2009 zijn voor met name de projecten Station Europapark en Westpoort subsidievoorschotten gerealiseerd. In met name de projecten CiBoGa, Westpoort, Eemspoort zuid, Europapark en Europapark station zijn investeringen gerealiseerd.

Uiteraard zijn niet alleen de boekwaarden op dit moment van belang, maar met name ook de verwachte investeringen en opbrengsten in de toekomst. Het totale verwachte resultaat van de lopende complexen wordt geschat op € 9,3 miljoen positief. In de vorige rapportage was het verwachte toekomstige resultaat € 8,6 miljoen. In bijlage 1 wordt de opbouw van dit resultaat weergegeven alsmede de omvang van de boekwaarden en in hoofdstuk 4 van deze rapportage gaan we in op de ontwikkeling van de resultaten van de verschillende projecten.

#### *Kredieten*

Voor een project stelt de raad een (deel-) krediet beschikbaar. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen waarin een vergelijking wordt gemaakt tussen de verwachte uitgaven en de beschikbare kredieten. Uit het overzicht blijkt dat er voor alle projecten voldoende krediet beschikbaar is.

In december 2008 is door de raad de nota "De gemeenteraad aan het stuur". Het nieuwe regime houdt in dat de exploitatieopzet van de projecten tweejaarlijks worden herzien en dat er deelkredieten worden aangevraagd. Naar aanleiding van ontwikkelingen die het project betreffen zal worden beoordeeld of een eerdere herziening noodzakelijk is. De nieuwe werkwijze impliceert dat frequenter een herziening ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden

Vanaf 1 januari 2009 wordt de nieuwe werkwijze toegepast. Het jaar 2009 kenmerkt zich als een overgangsjaar waarbij de sleutelprojecten nagenoeg allemaal herzien zijn en een deel van de overige projecten. De niet herziene projecten in 2009 zullen naar verwachting in 2010 worden herzien dan wel worden slot gecalculeerd. In bijlage 3 zijn ook de herziene grondexploitaties in 2009 vermeld en de voorgenomen herzieningen voor 2010.

### 3.4 Plankostencomplexen

#### *Omschrijving*

Naast de grondexploitaties wordt er gewerkt aan plannen die zullen uitmonden in een grondexploitatie. De kosten van de planontwikkeling worden opgenomen in de zogenaamde plankostencomplexen. De plankosten vormen later onderdeel van de grondexploitatie.

#### *Omvang*

Het verloop van de boekwaarde van de plankostencomplexen is als volgt (bedragen x € 1.000):

	Wonen	Kantoren/ Bedrijven	Wijkver- nieuwing	Overige projecten	Totaal
Boekwaarde per 1 juli 2009	-22	5.838	-	-	5.860
Bij: Investeringsen	737	6.523	-	-	7.260
Af: Opbrengsten	-4.950	-7.026	-	-	-11.976
Af: in exploitatie genomen complexen	-	-	-	-	-
Totaal mutatie	-4.213	-503	-	-	-4.716
Boekwaarde per 31 december 2009	-4.155	5.355	-	-	1.180

Uit bovenstaande overzicht blijkt dat de boekwaarde is gedaald ten opzichte van de boekwaarde per 1 juli 2009. In de categorie wonen bestaan de investeringen voornamelijk uit planvormingskosten. Tegenover deze investering in plankostencategorie wonen staat de contractuele bijdrage in het project de Held III die conform de overeenkomst is gefactureerd. Overigens is de factuur nog niet betaald. Hierdoor is de boekwaarde van de Held III aanzienlijk verlaagd. De investering in categorie kantoren en bedrijven worden met name gedaan in het project Grote Markt. De investeringen in de plankosten en verwervingen van De Grote Markt hebben nagenoeg gelijk tred gehouden met de hiertegen overstaande dekking.

De omvang van de boekwaarde wordt in grote mate bepaald door een beperkt aantal plankostencomplexen. De boekwaarde per 31 december 2009 is als volgt samengesteld:

De Held III	-7.403
Sportpark De Hoogte	2.141
Reitdiep fase 3 & 4	470
Zilverlaanlocatie	388
Grote Markt	5.355
Meerstad (gemeentelijk aandeel)	-133
Overige projecten	362
Totaal	<u>1.180</u>

Bij het opmaken van de Staat P (nu 2x per jaar) wordt intern beoordeeld in hoeverre de plankosten kunnen worden terugverdiend in een grondexploitatie. Indien noodzakelijk vindt afwaardering plaats van de gemaakte kosten. In 2009 zijn de complexen Oosterhamtracé Waterraad en Peizerhoven afgesloten. Daarnaast zijn de complexen Antillenstraat en Hoendiep Noord- Westpark in de Staat P opgenomen. Vanuit de reserve grondzaken behoefde dit jaar geen middelen ingezet ter dekking van het niet gedekte gedeelte van de plankosten.

Het genoemde complex Meerstad betreft een administratief complex betreffende de administratie van de plankosten van de gemeente Groningen voor het toezicht en de aansturing van het projectbureau Meerstad. Voor de ontwikkeling van Meerstad is de gemeente in 2005 een PPS aangegaan met een aantal marktpartijen. De gemeente is voor 25% aandeelhouder van de GEMM BV en de GEMM CV met een aandelenkapitaal van totaal € 125.000. Bovendien heeft de gemeente een achtergestelde geldlening verstrekt van € 2.375.000. Naast deze financiële inbreng staat de gemeente borg voor de geldleningen die de GEMM CV heeft aangetrokken. En wel voor maximaal 80% van de waarde van 70% van de totale grond, die de gemeente in eigendom heeft gekregen. In de gemeenterekening en de rapportage sleutelprojecten wordt de raad periodiek geïnformeerd over alle ins- en outs van dit project.

#### *Kredieten*

Net als bij de grondexploitaties is een analyse gemaakt van de beschikbare kredieten ten opzichte van de gedane uitgaven (bijlage 4). Voor alle projecten, behoudens de Hotelschoollocatie, is een krediet aangevraagd. Bij het project Hotelschoollocaties (Intense stad) is sprake van een administratief complex waarin kosten voor derden zijn geboekt die doorbelast worden. Voor dit project is geen krediet aangevraagd. Tevens blijkt uit het overzicht dat voor de projecten Zilverlaanlocatie, Driehoek Peizerweg en Oosterhamriktracé sprake is van een kredietoverschrijding per 31 december 2009. Voor de projecten Zilverlaanlocatie en Driehoek Peizerweg zal in de 1<sup>e</sup> helft van 2010 een kredietaanvraag gedaan worden bij vaststelling van de grondexploitatie. Voor het project Oosterhamriktracé zal in 2010 een herziening volgen waarbij ook de plankosten worden meegenomen.

### **3.5 Af te sluiten complexen en afgesloten complexen**

In december 2009 zijn de slotcalculaties van 2009 vastgesteld door uw raad. In slotcalculaties zijn de volgende projecten opgenomen:

- Zuiderkruislaan
- Maartenshof
- De Wijert
- Kliefdiep
- Vensterschool Gravenburg

Het verwachte resultaat op deze slot- en nacalculaties bedraagt zo'n € 0,231 miljoen positief. Door uw raad is besloten om dit bedrag aan de Reserve Grondzaken toe te voegen.

In bijlage 1B is een overzicht opgenomen van de administratieve stand van zaken van slotgecalculeerde projecten. In dit overzicht is een prognose weergegeven van de nog te verwachten kosten en opbrengsten. Tevens valt uit dit overzicht af te leiden dat er op termijn per saldo nog een bedrag van € 0,3 miljoen aan de Reserve Grondzaken kan worden toegevoegd.

### 3.6 Grondbezit

Het grondbezit buiten de grondexploitaties van de gemeente is in vijf categorieën in te delen:

- In exploitatie te nemen gronden
- Bouwrijpe kavels
- Verhuurde kavels
- Niet in bouwexploitatie te nemen gronden
- Erfpachtterreinen

#### *In exploitatie te nemen gronden*

In exploitatie te nemen gronden bevat het bezit voor toekomstige ontwikkelingen. In deze groep worden gronden, met of zonder opstallen, geadmistreerd die aan worden gekocht met de bedoeling om op een later tijdstip in te worden gebracht in de uitvoeringsprojecten. De totale boekwaarde van de in exploitatie te nemen gronden bedraagt per 31 december 2009 € 109,8 miljoen (per 31 december 2008 € 109 miljoen). Per 31 december 2009 is circa 629 hectare grond in bezit voor toekomstige ontwikkelingen. Een aantal van deze gronden worden in ontwikkeling genomen door de gemeente, in sommige gebieden ontwikkelt de gemeente in samenwerking met marktpartijen en bij een aantal percelen zijn de ontwikkelingen nog niet zeker. Voor de nabije toekomst wordt gewerkt aan de ontwikkeling van Reitdiep/Dorkwerd fase 3, De Held III, Westpoort II en Oosterhamriktracé en Eemskanaalzone.

Een deel van deze gronden valt binnen de Grondbank. Hierin worden de gronden geadmistreerd die uit strategisch oogpunt worden verworven (zonder besluitvorming per aankoop door de Raad) en waarvoor het verwervingsgebied door de Raad is vastgesteld. De totale boekwaarde van de grondbank per 31 december 2009 bedraagt € 33 miljoen (per 31 december 2008 € 27,2 mln). De belangrijkste terreinen zijn de Held III (€ 3,5 mln), Westpoort II (€ 13,0 mln) en Noord-West Groningen (€ 5,7 mln). Jaarlijks wordt de Raadscommissie Ruimte en Wonen over dit onderdeel geïnformeerd door middel van de Tussenrapportage Grondbank.

Wanneer gronden nog niet in exploitatie zijn genomen, dan wordt gewerkt met grove aannames en uitgangspunten in de tentatieve exploitatieopzet ten behoeve van het bepalen van de haalbaarheid van de ontwikkeling en waardering van de gronden. In de voorraad nog te ontwikkelen gronden zijn oneer meer gronden opgenomen voor de ontwikkelingszones Oosterhamriktracé en Eemskanaalzone. Momenteel wordt mede op basis van het nieuwe structuurplan en de nieuwe inzichten die voortvloeien uit de meerjarige uitvoeringsstrategie van het structuurplan en andere deelvisies de aannames en uitgangspunten van de diverse tentatieve exploitatieopzetten herzien. Niet uitgesloten is dat door onder meer de invloed van de kredietcrisis de financiële uitkomsten negatief kunnen zijn. Dit kan ertoe leiden dat op basis van de waarderingsuitgangspunten voor gronden uit het Besluit Begroting en Verantwoording een voorziening getroffen moet worden ten laste van de reserve grondzaken of andere beschikbare middelen.

In bijlage 6 wordt per deelgebied de huidige situatie van vierkante meters bezit en boekwaarden per 31 december 2009 weergegeven. Ter vergelijking zijn de cijfers van de vorige Rapportage grondbedrijf (per 31 december 2008) opgenomen. Inmiddels is gebleken dat niet elk bezit meer in de juiste administratieve omgeving wordt geregistreerd. Conform de beleidsvoornemen in 2007 is in 2008 een aanvang gemaakt met het gelijkschakelen van het bezittingen registratiesysteem met de financiële administratie. Het up-to-date brengen van de financiële administratie is gezien de technische beperkingen van de administratie omgeving

nog niet afgerond. Naar verwachting zullen met de komst van het nieuwe financiële systeem de administraties gelijkgeschakeld kunnen worden en is daarmee het probleem opgelost.

In 2008 is de Alo-locatie voor € 10 miljoen in eigendom overgegaan van de Hanzehogeschool naar de Gemeente Groningen. Volgens het bestemmingsplan mag op deze locatie 70.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak gebouwd worden. Een potentiële omvang die ongeveer vergelijkbaar is met het kantorenvolume op het Martini Trade Park en mogelijk concurrerend met de ontwikkeling van het Europapark . Naar aanleiding van druk vanuit de markt is door uw raad in december 2003 besloten de Alo-locatie te verwerven vanwege het strategische belang ervan. Door de verwerving kon op het gebied van programma, fasering en uitgifte worden gestuurd. De verwerving en de prijsbepaling hebben destijds plaatsgevonden op basis van het bestemmingsplan en de voorgenomen integrale ontwikkeling van de noordwestpunt van het Martiniziekenhuis. Uw raad heeft hiertoe een krediet van € 10.041.000 uitgetrokken. De locatie wordt de komende vijf jaar gebruikt als tijdelijke huisvesting van de Boerhaveschool en van de wijkvoorzieningen.

Het Martiniziekenhuis-areaal vormt een van de stedelijke dynamo's voor technologische vernieuwing en daarmee samenhangende werkgelegenheid. Het ziekenhuis staat bij uitstek voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van health en wellness, nieuwe zorgfuncties en hieraan gerelateerde commerciële dienstverlening. De omvang en ligging van de Alo-locatie vormen op termijn een uitstekende positionering voor een aantal van deze functies. De ten opzichte van 2003 gewijzigde economische omstandigheden maken een onderzoek raadzaam naar de herontwikkelingsopties voor deze locatie.

In de rapportage grondbedrijf 2008, de hierbij behorende collegebrief en de afzonderlijke brief aan de raad d.d. 18 september 2009 zijn college en uw raad hierover geïnformeerd. Momenteel is de ontwikkeling van de visie Laan Corpus den Hoorn met onder andere de herontwikkeling van de Alo-locatie nog niet afgerond. Naar verwachting zal de het onderzoek medio 2010 afgerond kunnen worden. Voortuitlopend op de uitkomsten van het onderzoek is een tentatieve berekening opgesteld, die is gebaseerd op een programma van 80 (grotere) appartementen en 12.000 m<sup>2</sup> overige functies. Op basis van deze uitgangspunten volgt uit de berekening en tekort op de exploitatie van € 3.900.000. Conform de regelgeving dient dit tekort in mindering gebracht te worden op de boekwaarde en is de boekwaarde verminderd ten laste van de reserve grondzaken.

#### *Bouwrijpe kavels*

De categorie bouwrijpe kavels betreft de zogenaamde restantgronden. De boekwaarde per 31 december 2009 bedraagt ruim € 5,9 miljoen (per 31 december 2008 € 5,2 miljoen). Voor een specificatie wordt verwezen naar bijlage 7. Het betreft gronden die na het afsluiten van de grondexploitatie van een complex overblijven. Het is als het ware een verzamelgroep voor de overgebleven (onverkochte) gronden. Omdat het bouw kavels betreft is de intentie dat de gronden worden verkocht.

Speciaal in deze groep zijn de AD (Algemene Dienst) gronden. Deze gronden zijn in beheer bij Stadsbeheer. In principe gaat het om kleine strookjes groen, het zogenaamde 'snippergroen'. Wanneer er een aanvraag komt tot verkoop van deze gronden, wordt deze door Stadsbeheer getoetst aan hun richtlijnen. De verkoopovereenkomst wordt tot stand gebracht door de afdeling vastgoedontwikkeling. Het resultaat komt ten gunste van de groep 'Bouwrijpe Kavels'.

### *Verhuurde kavels*

De categorie verhuurde kavels betreft gemeentelijke panden en percelen grond die binnen het grondbeleid nog geen directe bestemming hebben en die voor langere tijd worden verhuurd of verpacht. De beleidsmatige doelstelling luidt: 'het op commerciële basis beheren van al dan niet tijdelijke, bij de gemeente in eigendom zijnde, onroerende zaken, met in achtname van de gewenste bestemmingsflexibiliteit.'

Binnen dit bezit is een tweedeling te maken naar aard. Bij de eerste categorie gaat het om panden en terreinen die de gemeente in eigendom heeft om ze langjarig in stand te houden (zoals de schoolterreinen en de industrieterreinen). De tweede categorie behelst de panden en terreinen die de gemeente heeft en die in de loop van de tijd een bestemming krijgen (zoals de diverse gebouwen en terreinen). Deze beide categorieën vragen elk een andere vorm van beheer. Het beheer van de eerste categorie is gericht op langjarige instandhouding, de tweede op een zo minimaal mogelijke investering.

De totale omvang van de verhuurde kavels bedraagt circa 19 hectare. (zie bijlage 8) Conform het beleidsvoornemen zijn in 2009 werkzaamheden verricht ten behoeve van het gelijkschakelen van het bezittingenregistratiesysteem met de financiële administratie. Het up-to-date brengen van de financiële administratie is gezien de technische beperkingen van het administratie omgeving nog niet afgerond. Naar verwachting zal dit afgerond kunnen worden nadat het financiële systeem operationeel is geworden.

### *Niet in bouw exploitatie te nemen gronden*

De gemeentelijke panden en percelen, die niet voor toekomstige ontwikkelingen nodig zijn, worden in "niet in exploitatie te nemen gronden" geadmistreerd. Er wordt naar gestreefd deze panden en percelen te ruilen of te verkopen. De boekwaarde bedraagt per 31 december 2009 € 0,3 miljoen (zie bijlage 9). In het afgelopen jaar hebben zich hier geen belangrijke mutaties in voorgedaan.

### *Erfpachtterreinen*

In deze groep worden alle gronden (zowel particulier als bedrijven/industrieterreinen) geadmistreerd die in erfpacht zijn uitgegeven. De boekwaarde per 31 december 2009 bedraagt € 3,4 miljoen (zie bijlage 10) en is ten opzichte van 31 december 2008 afgenomen met € 0,3 miljoen als gevolg van verkoop van een aantal terreinen.

De doelstelling van erfpacht is tweeledig. De eerste doelstelling is het bevorderen dat gerealiseerde waardeveranderingen van de grond ten goede komen aan de gemeenschap. Dit komt tot uiting in de toegepaste canonstructuur en een periodieke herwaardering van de gronden. De tweede doelstelling is dat het gebruik van gronden in overeenstemming is met het algemeen belang. Dit komt tot uiting in de beheerbepalingen die in de erfpachtovereenkomst zijn opgenomen.

Doordat deze bepalingen in verschillende jaren zijn opgesteld (te weten: 1919, 1978, 1985 en 1993) bestaat er onderscheid tussen de groepen. Om de vijf jaar wordt de canon van de gronden uitgegeven onder de erfpachtvoorwaarden van 1978, 1985 en 1993 aangepast. De aanpassing geschiedt op basis van de waardeverandering van het geld en de rentestand, voor zover de uitgiften onder de erfpachtvoorwaarden van 1978 en 1985 betreffen. De aanpassing van de canons van de onder de erfpachtvoorwaarden van 1993 plaatsgevonden uitgiften, wordt berekend op basis van de aanpassing van de rentestand.



De waardeverandering van het geld wordt vastgesteld aan de hand van de verandering van de grondwaarde op basis van het prijsindexcijfer binnenlands product (netto marktprijzen) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De aanpassing van de rentestand vindt plaats op basis van het gemiddelde rendement van de nieuwste drie staatsleningen, voor zover de uitgiften onder de erfpachtvoorwaarden van 1978 en 1985 betreffen.

De aanpassing van de rentestand voor de onder de erfpachtvoorwaarden van 1993 vigerende uitgiften vindt plaats op basis van het effectieve rendement met betrekking tot de vijf langstlopende staatsleningen.

Op verzoek van uw raad heeft de rekenkamercommissie een onderzoek uitgevoerd naar het erfpachtbeleid en de uitvoering daarvan, aan de hand van een aantal concrete vragen die door de raad zijn gesteld. Het rapport en de conclusies hiervan zijn besproken de raadsvergadering van 25 november 2009. Op basis van het rapport en de hierbij behorende besluitvorming zijn er een viertal punten die nader uitgewerkt dienen te worden. Deze punten zijn

- Verbeteren van de informatievoorziening over het erfpachtsysteem voor de erfpachters en de inhoudelijke aspecten van de methodiek voor de taxaties inzichtelijk te maken voor erfpachters en andere belangstellende
- Het mogelijk maken de kosten bij hertaxatie meer gelijkelijk over de erfpachters en de gemeente te verdelen
- Het opstellen van kaders waarbinnen kan worden afgeweken van het beleid om geen erfpachtgrond te verkopen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Binnenstad 1976 en
- Het opzetten van een duidelijke website over erfpacht in Groningen naar Amsterdams voorbeeld zodat huiseigenaren op gepachte grond weten waaraan zij toe zijn.

Conform de besluitvorming zal over deze punten in het najaar van 2010 worden gerapporteerd. Ten dele zal dit in samenhang met de nieuwe nota grondbeleid plaatsvinden.

## 4 RESULTAATANALYSE GRONDEXPLOITATIES

### 4.1 Inleiding

Het voorbije jaar zijn diverse verschillen opgetreden in de resultaatverwachting per project. Onderstaand worden per project de belangrijkste ontwikkelingen in het resultaat toegelicht (ten opzichte van de vorige Staat P per 1 juli 2009). Voor gedetailleerde informatie verwijzen wij naar de informatie per project in de Staat P die als bijlage bij deze rapportage is opgenomen..

De projecten zijn ingedeeld in de categorieën:

- grote projecten/sleutelprojecten
- woningbouw
- bedrijventerreinen/kantoren
- wijkvernieuwing
- overige

### 4.2 (Grote) sleutelprojecten

Ten aanzien van de sleutelprojecten wordt in de 4-maandsrapportage over de voortgang gerapporteerd. Derhalve rapporteren wij nu alleen in hoofdlijnen over enkele relevante (resultaat-)ontwikkelingen.

Sleutelprojecten	verw.	verw.	ver-	verw.	verw.	ver-	verw.	verw.	ver-	verw.	verw.	ver-
	totale	totale		subsidies/	subsidies/		opbreng-	opbreng-		resultaat	resultaat	
	kosten	kosten	schil	bijdragen	bijdragen	schil	sten	sten	schil	taat	taat	schil
	31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09	
Westpoort	118.179	115.591	2.588	9.077	9.677	-600	109.426	110.781	-1.355	324	4.867	-4.543
Ciboga	95.717	92.713	3.004	31.978	31.978	0	63.779	61.876	1.903	40	1.141	-1.101
Europapark	97.903	98.394	-491	42.310	42.310	0	42.665	42.627	38	-12.928	-13.457	529
Station Europapark	52.621	52.623	-2	46.812	46.812	0	5.811	5.811	0	2	0	2
Damsterdiep	12.171	9.586	2.585	4.345	4.345	0	8.030	5.253	2.777	204	12	192
Zernike	27.706	27.472	234				27.297	27.237	60	-409	-235	-174
	<b>404.297</b>	<b>396.379</b>	<b>7.918</b>	<b>134.522</b>	<b>135.122</b>	<b>-600</b>	<b>257.008</b>	<b>253.585</b>	<b>3.423</b>	<b>-12.767</b>	<b>-7.672</b>	<b>-5.095</b>

#### Westpoort

Het viaduct over de A7, de brug over het Hoendiep en de hoofdinfrastructuur is opgeleverd en in gebruik genomen. Weersgevoelige werkzaamheden zoals het afwerken en inzaaien van bermen, slijtlagen en andere opleveringspunten worden in het voorjaar uitgevoerd.

De aanleg van waterpartijen in fase 1B is in voorbereiding. De werkzaamheden, inclusief ophogen en afwerken kavels en het verleggen van kabels en leidingen zal in de zomer van 2010 worden uitgevoerd. Op fase 1B worden voorlopig nog geen wegen en ondergrondse infrastructuur aangelegd. Het woonrijp maken van de stamweg en rond LCW wordt in het voorjaar van 2010 uitgevoerd. Dit betreft de aanleg van trottoirs, groenstroken en hagen.

De persleiding voor afvalwater tussen Westpoort en de aansluiting in Buitenhof, op de bestaande persleiding naar het Gemaal Geert Huizinga, is aangelegd. Het gemaal op Westpoort zal op korte termijn worden aangesloten op elektra, dit is afhankelijk van de weersomstandigheden. Het afvalwater wordt dan afgevoerd naar de rioolwaterzuivering in Garmerwolde

De aanleg van groenvoorzieningen is in uitvoering. De groensingels op de achterkant van de kavels van fase 1A zijn in het voorjaar 2009 aangelegd. Aan de zone langs het Hoendiep, inclusief fietspad, wordt volop gewerkt. Dit najaar worden de bomen in de zone langs de A7 en langs de hoofdontsluiting geplant. De totale uitvoering van het bestek loopt, in verband met het plantseizoen, door tot in het voorjaar van 2010.

Afwijkingen in de stand per 31 december 2009 ten opzichte van de Staat P 1 juli 2009 zijn mede nader toegelicht in de nieuwe herziening. De herziene grondexploitatie alsmede de aanpassing van het krediet is vastgesteld in de raadsvergadering van 27 januari 2010.

Belangrijke aanpassing van de grondexploitatie in de herziening zijn:

- De omvang van de post “verwerving” is toegenomen. Dit in verband met de ophoging van het (geraamde) budget voor de belangrijkste verwerving die nog moet worden gerealiseerd: de aankoop van de gronden van de Suikerunie (voorheen CSM). Om deze verwerving ook werkelijk mogelijk te maken moeten de nodige stappen worden gezet en procedures worden doorlopen: aankoop gronden, verplaatsen bestaande eigenaren, vergunningen, grenscorrectie, etc. Met de aanvulling van het budget wordt verwacht dat de complexiteit rondom de grondtransactie financieel goed afgekaderd is;
- De lagere geschatte kosten van bouwrijpmaken en woonrijpmaken is hoofdzakelijk toe te schrijven aan lagere gerealiseerde kosten ten opzichte van de kostenraming van de verschillende werkzaamheden;
- Ten tijde van de eerste herziening was de aanname van benodigd budget voor voorbereiding en toezicht (gemiddeld) 15% over het totaal van de civieltechnische kosten, destijds 15% over € 38,9 miljoen. Bij deze tweede herziening is dit percentage verlaagd naar zo’n 12% over het totaal van de (verlaagde) civieltechnische kosten;
- Door een aanpassing van de renteverstaffeling zijn de totale rentekosten gedaald. De renteverstaffeling houdt in dat in eerst komende jaren rekening gehouden met een rentepercentage gelijk aan het renteomslagpercentage en in latere jaren voorzichtigheidshalve rekening gehouden wordt met een iets hoger rentepercentage.  
Bijstelling van de omvang van het investeringsbedrag nieuw beleid door aanpassing van het renteomslagpercentage Het totaal verwachte bedrag wordt € 9,1 miljoen in plaats € 9,7 miljoen;
- Vanaf het jaar 2011 rekent de herziene grondexploitatie met opbrengstenstijging op de grondprijzen. In 2011 wordt voorzichtigheidshalve gerekend met 1% opbrengstenstijging en vanaf 2012 is dit jaarlijks 1,5%. In de vorige herziening was dit nog jaarlijks 2%. Deze gegevens uitgezet in de tijd – afgezet tegen de nieuwe uitgiftefasering – leveren een lager te verwachten totale opbrengstenstijging op dan ten tijde van de vorige Staat P.

### **CiBoGa**

De belangrijkste investeringen bestaan tot nu toe uit de kosten van bodemsanering en de kosten van verwerving en de planontwikkelingskosten. Voor de saneringskosten is met IMW tot 2005 een vast bedrag overeengekomen en de gerealiseerde verwervingskosten lopen in de pas met de laatst vastgestelde exploitatiebegroting.

De tot nu toe gemaakte kosten ten aanzien van het Bouw- en woonrijpmaken zijn vooral veroorzaakt door het verleggen van leidingen en de tijdelijke verplaatsing van de zogenaamde Silo, die overigens inmiddels weer op zijn plek staat. Het woonrijpmaken van de schotsen 1 en 2 op het Circusterrein zijn afgerond in 2003. De uitvoering van het binnenterrein en de directe omgeving van schots 3 binnen het Gasfabriekterrein is afgerond. Daarnaast zijn er op het Gasfabriekterrein aanvullende archeologische werkzaamheden verricht. In 2010 zal de uitvoering van de tijdelijke inrichting en het omleggen van de Deusinghaan de hoofdmoot gaan vormen.

De uitgifte van gronden op Gasfabriekterrein zijn in de laatst vastgestelde begroting gepland in de periode van 2010 tot en met 2017. Inmiddels is Bloemsingel 10 doorverkocht aan Nijestee. De uitgifte van schots 3 en 4b is inmiddels gerealiseerd. Op het terrein van de Gasfabriek wordt ter plaatse van schots 9 en 10 een tijdelijke inrichting gerealiseerd. Het Open Lab maakt van deze locatie gebruik. Ook zal op het parkeerdek een tijdelijk inrichting komen ter bescherming van het dek en om de omgevingskwaliteit een impuls te geven. Ten aanzien van het Bodenterrein wordt geopteerd voor een tijdelijke invulling met studentenhuisvesting. De uitgifte van het definitieve programma wordt nu in 2020-2022 verwacht. Op 17 februari heeft de raad de herziene grondexploitatie vastgesteld. Hierbij is een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 2.090.000. (In kort aangeven waarvoor extra krediet nodig is)

### **Europapark**

Momenteel zijn in het deelgebied Euroborg de woontorens 'De Stoker' en 'De Brander' in aanbouw. Naar verwachting zullen in 2010 de woontorens gereed zijn en zullen de benodigde werkzaamheden voor het woonrijp maken van het gebied gestart worden. In het deelgebied de Linie is de omgeving van het wooncomplex de Frontier woonrijp gemaakt. Daarnaast is de aanleg van de tunnel onder de ringweg en de autoverbinding over de Helperlinie gestart. Als vervolg hierop zal de bestaande autoverbinding die als dam is uitgevoerd worden verwijderd. In 2009 zijn woonopbrengsten gerealiseerd anders dan de administratieve correctie in de ontvangen grondopbrengsten van het deelgebied de Linie. Verder zijn de voorschotten van het Regiofonds gerealiseerd. Naar verwachting zal het voorschot van de SNN subsidie van 7 mln euro en de eindafrekening van 3 mln in 2010 gerealiseerd worden. De uitbetaling van de subsidie is vertraagd door de zeer ingewikkelde accountantsverklaring waarbij diverse partijen bij betrokken zijn.

**De herziene begroting is vastgesteld op 9 juni 2009. In de herziene begroting van juni 2009 is een uitvoerige verschillenanalyse opgenomen.** Ten opzichte van de laatste door de raad vastgestelde grondexploitatie van 9 juni 2009 zijn enkele wijzigingen opgetreden;

- 1) Wellicht wijziging contract met projectontwikkelaar K4
- 2) Wijziging grondwaarde van deelplan De linie
- 3) vertraging subsidie SNN vanwege vertraagde administratieve afhandeling.

Bovengenoemde wijzigingen zullen in de herziene grondexploitatie van 2010 meegenomen worden. Er is op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat deze wijzigingen majeure negatieve gevolgen hebben voor het resultaat van de grondexploitatie.

### **Europapark Station**

Op 27 mei 2009 heeft de raad de Herziene exploitatiebegroting Europapark als de Grondexploitatie van het Station Europapark vastgesteld. De totale begroting bedraagt € 52,6 miljoen en is sluitend middels bijdrage van het concern en subsidies. Voor de uitvoering van de werkzaamheden is tot en met 2011 een krediet verstrekt van € 44,1 miljoen. Naar verwachting kunnen de werkzaamheden tot en met 2011 binnen dit krediet uitgevoerd worden. Op dit moment is het project nog in de fase van de planontwikkeling en wordt gewerkt aan het definitieve ontwerp en de omgeving van het stationsgebied.

### **Damsterdiep**

In het najaar is een geactualiseerde grondexploitatie opgesteld. Redenen zijn de langere looptijd van het plan en de daarmee samenhangende verwachte verschillen in kosten en opbrengsten. Daarnaast zijn de kosten gestegen door wijziging van een aantal gewijzigde omstandigheden en voortschrijdend inzicht ten aanzien van aankoop (hoekpand Damsterdiep 48), nadeelcompensatie en exploitatiegevolgen OV-bureau. Verder zijn de kosten van woonrijp maken toegenomen ten gevolge van het aanleggen van geluidwerende voorzieningen voor 37 woningen aan het Damsterdiep. Als gevolg van gewijzigde infrastructuur moeten deze woningen aangepast worden. Daarnaast zijn de kosten van planontwikkeling en voorbereiding en toezicht hoger door vertraging en onvoorziene ontwikkelingen zoals de arbitrage zaak.

De dekking van de kosten wordt grotendeels voorzien in de verhoging van de bijdrage uit de parkeergarage die door stijging van de residuele waarde hoger uitvalt dan eerder was voorzien. De herziene begroting zal naar verwachting in april 2010 door de raad vastgesteld. Tevens wordt een aanvullend krediet aangevraagd van € 2,77 mln. De herziening laat op eindwaarde 2011 een klein voordelig resultaat zien van € 204.000,-

### Zernike

De renteverliezen zijn gestegen met € 188.000 en wordt veroorzaakt door achterblijvende verkopen. De grondopbrengsten zijn gestegen met € 60.000. De geraamde opbrengstenstijging is toegenomen doordat de verkopen verder in de tijd zijn gefaseerd. Het projecttekort bedraagt per 31 december 2009 circa € 409.000. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de achterblijvende gronduitgifte waardoor de rentelasten stijgen. Om verdere stijging van rentelasten te voorkomen, heeft de projectgroep besloten tot uitstel van investeringen in het bouw- en woonrijp maken. Het opstellen en ter besluitvorming aanbieden van een herziene grondexploitatie is noodzakelijk. In juni is een signalement aan het college uitgegaan waarin is voorgesteld de uitkomst van het masterplan voor het totale gebied af te wachten, voordat een herziening wordt opgesteld. In het kader van het Akkoord van Groningen worden nadere afspraken gemaakt tussen de RUG, Hanzehogeschool en de gemeente voor een plan van aanpak Zernike en een plan van aanpak Ondernemerschap. Verwacht wordt dat de afspraken leiden tot het benoemen van diverse trekkers voor het realiseren van de plannen. Naar verwachting zal dit leiden tot wijzigingen in de grondexploitatie. Wanneer hier duidelijkheid over bestaat wordt een herziene grondexploitatie opgesteld en ter besluitvorming aangeboden.

### 4.3 Woningbouw

Woningbouw	verw.	verw.	ver- schil	verw.	verw.	ver- schil	verw.	verw.	ver- schil	verw.	verw.	ver- schil
	totale kosten	totale kosten		subsidies/ bijdragen	subsidies/ bijdragen		opbreng- sten	opbreng- sten		resul- taat	resul- taat	
	31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09	
Piccardthof	23.996	24.042	-46				29.719	29.122	597	5.723	5.080	643
Reitdiep	42.400	42.443	-43	681	681	0	44.373	44.375	-2	2.654	2.613	41
Helpermaar	14.280	14.269	11	200	200	0	14.081	14.082	-1	1	13	-12
Oosterparkstadion	5.825	5.835	-10				6.923	6.923	0	1.098	1.088	10
Houtunielocatie	941	946	-5	947	947	0			0	6	1	5
Ontwikkelingslocatie	7.433	8.031	-598			0	7.296	7.806	-510	-137	-225	88
De Brugwachter	1.664	1.631	33	685	685	0	950	950	0	-29	4	-33
Antillenstraat	6.589	6.342	247				6.607	6.358	249	18	16	2
Achter de Reitdijk	3.457	3.279	178	50	325	-275	3.647	3.209	438	240	255	-15
	<b>106.585</b>	<b>106.818</b>	<b>-233</b>	<b>2.563</b>	<b>2.838</b>	<b>-275</b>	<b>113.596</b>	<b>112.825</b>	<b>771</b>	<b>9.574</b>	<b>8.845</b>	<b>729</b>

#### Piccardthof

Het bouwrijp- en woonrijp maken van de eerste en tweede fase en het geluidsscherm langs de A7 zijn gerealiseerd. Daarnaast zijn aanvullende werkzaamheden uitgevoerd waaronder de tijdelijke maatregelen in de zogenaamde middenzone en het opknappen van de Ter Borchlaan. In de 2<sup>e</sup> helft van 2009 zijn een negental kavels aan de Kuifeend via kaveluitgifte in de verkoop gegaan. Momenteel zijn een beperkt aantal kavels onder optie dan wel gereserveerd. Ten behoeve van de groen-en waterstructuur worden nog aankopen gedaan. Verder worden er nog een drietal boerderijkavels geleverd, als onderdeel van ruilgronden met Twentse bouwers in De Held III. Bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan van De Held III, kunnen de gronden worden geleverd.

De verwachting is dat alle gronden begin 2010 geleverd, dan wel aangekocht zijn. Aansluitend kan het bouw- en woonrijpmaken plaatsvinden evenals de inrichting van de ecozone. Het saldo van kosten en opbrengsten is nagenoeg gelijk gebleven. De rentekosten zijn met € 49.000 gedaald. De daling van de rente is het gevolg van een latere investering en hogere verwachte opbrengsten van Kuifeend. Daarnaast zijn de grondopbrengsten met € 597.000 gestegen.

De stijging van de grondopbrengsten wordt veroorzaakt door een verwachte hogere grondprijs in Kuifeend. Per saldo leidt dit tot een verbetering van het resultaat met € 643.000.

### **Reitdiep**

Het bouw- en woonrijp maken van fase één en de beide wierden is in 2009 afgerond. Medio 2006 is gestart met het bouwrijp maken van het Havengebied en is daarna gestart met de bouw van de woningen. Voor het havengebied is de planning dat het woonrijpmaken in fases zal plaatsvinden, wanneer de verschillende bouwactiviteiten inzake de woningen en voorzieningen zijn afgerond. Vooral nog is de verwachting dat het woonrijpmaken derhalve zal doorlopen tot eind 2010, begin 2011. Ten opzichte van 1 juli 2009 zijn de rentekosten met € 47.000 gedaald. De daling van de rente is het gevolg van latere investeringen en een positief saldo van kosten en opbrengsten.

### **Helpermaar**

De contracten met de projectontwikkelaar zijn getekend. Er is sprake van een ABC-constructie wat inhoudt dat de gemeente de grond koopt en gelijk weer doorverkoop. Van een traditionele grondexploitatie is dan ook geen sprake. Wel wordt binnen deze koop en doorverkoop een aantal andere financiële zaken tussen gemeente en verkoper en gemeente en koper, geregeld. Inmiddels is de eerste fase in oplevering. De tweede fase gaat naar verwachting langzamer vanwege de huidige marktomstandigheden. De kosten per 31 december 2009 wijken niet noemenswaardig af van de kosten per 1 juli 2009.

### **Oosterparkstadion**

Het stadion is gesloopt en het gebied is grotendeels bouwrijp gemaakt. Het terrein is geleverd aan Nijestee die op korte termijn start met de woningbouw. Aansluitend daarop wordt door de gemeente gestart met het woonrijpmaken. Onder andere door de stagnerende verkoop van woningen, heeft Nijestee besloten de bouw van de woningen niet meer aansluitend uit te voeren, maar gefaseerd afhankelijk van de verkoop. De uiteindelijke oplevering van het plan wordt hierdoor fors vertraagd en voor de gemeente betekent dit dat het woonrijpmaken later wordt uitgevoerd dan gepland.

Verder is besproken om de tweede fase een iets andere verkaveling te geven zodat parkeren op het eigen terrein van de individuele bewoning plaats kan vinden. Hierdoor vervalt het gebouwde parkeren onder het nieuwe complex van Het Oosterparkheem. Overeengekomen is dat de kosten van de aanpassingen door gemeente voorgefinancierd worden en door Nijestee betaald zullen worden. De nieuwe fasering van de woningbouw leidt tot de noodzaak van het opstellen van een herziene grondexploitatie, deze wordt in 2010 ter besluitvorming aangeboden. Ten opzichte van 1 juli 2009 is het resultaat gestegen met € 10.000 door lagere rentekosten als gevolg van het uitstellen van investeringen in het woonrijp maken. Ten opzichte van 1 juli 2009 is het resultaat gestegen met € 10.000 door lagere rentekosten als gevolg van het uitstellen van investeringen in het woonrijp maken

### **Ontwikkelingslocaties**

Het complex Ontwikkelingslocaties is ontstaan door een bundeling van voormalige schoollocaties die door OCSW aan RO/EZ zijn overgedragen en zijn te classificeren als ontwikkelingslocaties. Per locatie is of wordt onderzocht wat de ontwikkelingsmogelijkheden gericht op het realiseren van een wenselijke bestemming zijn. Veelal is sloop en vervolgens bouwplanontwikkeling aan de orde. Van in totaal 19 locaties zijn er inmiddels 16 herontwikkeld. Over de verkoop van Venuslaan/Spicastraat en Prof. E.D. Wiersmastraat (voorste gedeelte: Lefier) bestaat overeenstemming met de kopers. De grondtransacties zijn in 2009 worden afgewikkeld. In dit complex resteert alleen de locatie aan de van Edenstraat voor herontwikkeling.

Ten opzichte van 1 juli 2009 zijn de kosten afgenomen met € 598.000. Deze afname is in hoofdzaak het gevolg van de verkoop van de locatie Venuslaan/Spicastraat aan woningcorporatie Nijestee. Kosten, geraamd in diverse kostensoorten, zijn gesaldeerd met de koopsom voor de locatie omdat de ontwikkelaar deze kosten voor haar rekening neemt. Door deze verrekening zijn de verkoopopbrengsten ook gedaald. Daarnaast zijn door diverse oorzaken een verwacht kostenvoordeel geraamd voor een bedrag van € 89.000.

### Brugwachter

Het project houdt in dat de gemeente medewerking verleent aan het plan van woningcorporatie IN en J&R Vastgoed Ontwikkeling voor het oprichten van een woongebouw bij de Gerrit Krolbrug. Er is een stedenbouwkundig plan gemaakt en er wordt een aantal maatregelen in de directe omgeving van het project uitgevoerd, waaronder het aanpassen van de toegangsweg en de aanleg van een ecologische verbinding. Het stedenbouwkundig plan en bijbehorende grondexploitatie zijn vastgesteld door de raad en de aanvraag bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase voor het bouwplan is ingediend.

Op 25 januari jl. hebben woningcorporatie Lefier en de gemeente besloten de bouwplanontwikkeling niet door te zetten. Lefier trekt de bouwaanvraag in en de gemeente beëindigt de art. 19 procedure. Op dat moment bedragen de door de gemeente gemaakte kosten circa € 525.000. Hiervan wordt € 100.000 gedekt door een bijdrage van de ontwikkelaar, het restant (€ 425.000) zal in de loop van het jaar als claim worden ingediend bij de begroting 2011.

### Antillenstraat

Aan de Korreweg-Antillenstraat worden circa 400 woningen gerealiseerd op de (voormalige) schoollocaties van de ASCA, Wilhelminaschool, Kimkiel en locatie Mondriaan van het Rohlingcollege. De uitvoering van eerste fase is eind 2008 van start gegaan. De verkopen in fase 1 verlopen niet volgens verwachting. Dit heeft consequenties voor de uitvoering fase 2 en 3 doordat er financieringsproblemen zijn ontstaan.

Momenteel vindt de onderhandeling plaats over de afname van de gronden van fase 2 en 3. Op 30 oktober 2009 is de herziene grondexploitatie vastgesteld en een aanvullende krediet beschikbaar gesteld van € 46.000. In de herziene grondexploitatie is een toelichting op de begroting opgenomen en een analyse van de verschillen.

### Achter de Reitdijk

In dit project worden de sportvelden in Paddpoel Zuid-west tot woongebied getransformeerd. Een deel van het gebied is in ontwikkeling gegeven aan KUUB ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap en een deel van het gebied ontwikkelt de gemeente als pilotproject zelf. Op 16 december 2009 is de herziene grondexploitatie vastgesteld en is een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 123.000. In de herziene grondexploitatie is een toelichting op de begroting opgenomen en een analyse van de verschillen.

### Kantoren en bedrijven

Kantoren/ Bedrijven	verw.	verw.	ver- schil	verw.	verw.	ver- schil	verw.	verw.	ver- schil	verw.	verw.	ver- schil
	totale kosten	totale kosten		subsidies/ bijdragen	subsidies/ bijdragen		opbreng- sten	opbreng- sten		resul- taat	resul- taat	
	31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09	
Winschoterdiep A	5.619	6.038	-419				6.564	6.955	-391	945	917	28
Eemspoort	45.284	45.224	60	4.680	4.680	0	43.626	43.519	107	3.022	2.975	47
Eemspoort Zuid	33.617	30.933	2.684				33.670	30.950	2.720	53	17	36
Hoendiep N.w. park	1.585	1.586	-1	1.215	1.215		376	376	0	6	5	1
Kempkensberg	22.886	23.070	-184	2.991	2.991	0	19.936	19.936	0	41	-143	184
Bornholmstraat Nrd	2.853	2.863	-10	1.050	1.050	0	1.802	1.812	-10	-1	-1	0
Bornholmstraat Zuid	994	994	0	328	328	0	666	666	0	0	0	0
Gideon-Zuid	4.807	4.807	0	4.529	4.529	0	278	278	0	0	0	0
	117.645	115.515	2.130	14.793	14.793	0	106.918	104.492	2.426	4.066	3.770	296

### **Winschoterdiep A**

De totale verwachte kosten zijn met € 28.000 afgenomen van € 5.647.000 op 1 juli 2009 tot € 5.619.000 per 31 december 2009. De belangrijkste oorzaak zijn lagere exploitatielasten als gevolg van de positieve boekwaarde van het complex. De totaal verwachte opbrengsten van zijn onveranderd.

### **Eemspoort**

De totale verwachte kosten zijn met € 59.000 naar boven bijgesteld van € 45.224.000 in juli 2009 naar € 45.284.000 in december 2009. Mede als gevolg van de stagnerende verkoop door de economische crisis zijn de rentekosten met € 59.000 gestegen. De stijging van de opbrengsten met € 107.000 wordt veroorzaakt doordat de kavelopbrengsten zijn met € 107.000 verhoogd zijn. De stijging van de grondopbrengsten wordt veroorzaakt door een latere fasering van de verkoop in fase 2a/b en een daaraan gekoppelde opbrengststijging. Per saldo is het effect van een latere fasering van de verkoop van gronden tot dusver nog positief.

### **Eemspoort Zuid**

Inmiddels is begonnen met de eerste fase van de aanleg van het plangebied. De voorbelasting is aangebracht zodat de toekomstige structuur al duidelijk wordt. Een tijdelijke ontsluiting voor het bouwverkeer is op het oude deel van de A-7, vlak bij de dubbele rotonde, is gerealiseerd. Op 29 december 2009 is door het college de herziene grondexploitatie Roodehaan 2009 geaccordeerd en op 17 februari heeft de raad de herziene grondexploitatie vastgesteld. Hierbij is een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 2.625.000, zodat een totaal krediet van € 33.606.000 beschikbaar komt. De extra kosten hangen nauw samen met kostenstijging door vertraging en hogere kosten voor de groenvoorzieningen op het bedrijventerrein. Door het planten van meer bomen en hagen en de inrichting van de kabels- en leidingzone als groen openbaar gebied wordt de kwaliteit van het bedrijventerrein verhoogd. De verwachting is dat daarmee ook de verkoopbaarheid van de kavels verhoogd wordt. De toename van de kosten wordt gefinancierd uit de extra verkoopopbrengsten van de kavels.

### **Kempkensberg**

De totale kosten zijn onder meer gestegen doordat de planontwikkelingskosten zijn gestegen omdat er veel kosten zijn gemaakt die onder de categorie "bouwaccountmanagement" vallen. De samenwerking met de RGD veroorzaakt een groot aantal (afstemmings-)vragen aan de dienst RO/EZ en de projectgroep die betrekking hebben op de ontwikkeling van het kantoor. Strikt genomen valt dit buiten de grondexploitatie die alleen om de woningbouwlocaties gaat. De bijdragen aan overige zijn hoger doordat de kosten in een later stadium worden gemaakt en er daardoor een kostenstijging wordt meegenomen.



## 4.5 Wijkvernieuwing

Wijkver- Nieuwing	verw. totale kosten	verw. totale kosten	ver- schil	verw. subsidies/ bijdragen	verw. subsidies/ bijdragen	ver- schil	verw. opbreng- sten	verw. opbreng- sten	ver- schil	verw. resul- taat	verw. resul- taat	ver- schil
	31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09	
<b>Wijkvernieuwing Inbreng en Uitname</b>												
Lewenborg I+U	9.505	9.582	-77				2.569	2.555	14	-6.936	-7.027	91
Paddepoel ZW, I+U	4.330	4.468	-138				8.507	8.492	15	4.177	4.024	153
Vinkhuizen I+U	8.183	8.197	-14				9.232	9.255	-23	1.049	1.058	-9
Paddepoel ZO, I+U	4.771	4.695	76				7.281	7.240	41	2.510	2.545	-35
	26.789	26.942	-153	0	0	0	27.589	27.542	47	800	600	200
<b>Wijkvernieuwing basisprogramma</b>												
Lewenborg singelz	12.013	11.959	54	11.519	11.519	0	353	93	260	-141	-347	206
Corpus d.H. noord	3.705	3.734	-29	1.706	1.706	0	2.157	2.170	-13	158	142	16
Oosterparkwijk	5.181	3.929	1.252	4.547	3.977	570	634	353	281	0	401	-401
Vinkhuizen raamwerk	17.278	17.304	-26	18.913	18.913	0	206	206	0	1.841	1.815	26
Paddepoel zuid-oost	5.255	5.255	0	4.536	4.536	0	740	740	0	21	21	0
	43.432	42.181	1.251	41.221	40.651	570	4.090	3.562	528	1.879	2.032	-153
<b>Wijkvernieuwing overig</b>												
Lewenborg- centrumzone	9.169	9.184	-15	5.380	5.480	-100	4.116	4.094	22	327	390	-63
Wijkvern. De Kring W.C	3.347	3.542	-195	3.847	3.847	0	301	301	0	801	606	195
Overwinningplein	1.894	1.931	-37	1.320	1.355	-35	661	661	0	87	85	2
Montessorisch.Beijum	2.313	2.289	24	1.791	1.759	32	461	453	8	-61	-77	16
	16.723	16.946	-223	12.338	12.441	-103	5.539	5.509	30	1.154	1.004	150
	86.944	86.069	875	53.559	53.092	467	37.218	36.613	605	3.833	3.636	197

### Wijkvernieuwing inbreng en uitname

Het verwachte resultaat op de inbreng en uitname complexen is met € 200.000 gestegen. Het resultaat is met name ontstaan door lagere verwachte rentekosten in de projecten Lewenborg en Paddepoel Zuid-West vanwege het verlengen van de exploitatie van één jaar. De uitnamen die in 2009 waren gepland zijn nu gepland in 2010 of later.

### Wijkvernieuwing basisprogramma

#### Lewenborg Centrumzone

Het meest westelijke gedeelte van deze fase is ondertussen gereed, inclusief een nieuwe fietsvoetgangersbrug nabij het winkelcentrum. Voor de toekomstige waterpartij Lewenborgsingel (midden gedeelte) is de aanleg afgelopen voorjaar gestart. De verhuizing van het oude gezondheidscentrum naar de nieuwe locatie aan Kajuit is een feit en de sloop van het oude gezondheidscentrum is afgerond.

In november een omleiding voor Lijzijde aangelegd en zijn aansluitend hierop de werkzaamheden aan de toekomstige "brug" in Lijzijde gestart. Verder is nog een gedeelte van de singel verder ontgraven.

De werkzaamheden zullen in de winterperiode zoveel mogelijk door gaan om hinder en overlast richting de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Door een latere fasering van de kosten zijn de kosten met € 54.000 gestegen.

### ***Corpus den Hoorn***

De locatie die de Huismeesters heeft ontwikkeld aan de Laan van de Vrijheid is afgerond. De eerste fase van de ontwikkeling van de Hippocrateslocatie is inmiddels opgeleverd. De 2<sup>e</sup> fase Hippocrateslocatie is in uitvoering. Ten opzichte van de vorige staat P van juli 2009 zijn er minimale verschillen. De rentekosten zijn gedaald met € 29.000 als gevolg van de latere verwerving.

### ***Oosterpark***

De samenvoeging van de woningen aan de Hyacinthstraat zijn conform de planning gerealiseerd. De 1<sup>e</sup> fase van de herinrichting van de Gerbrand Bakkerstraat is afgerond en ook de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase inclusief het Kooykerplein en het Linnaeusplein zijn inmiddels klaar. Met de instemming van de raad op 25 november 2009 zijn de werkzaamheden inzake de aanpak van de Bloemenbuurt het het Blauwe Dorp gestart. De herziene begroting is op 25 november 2009 goedgekeurd. Ten opzichte van de herziene begroting zijn er wijzigingen per 31 december 2009.

### ***Vinkhuizen raamwerk***

Op 17 december 2008 heeft de openbare aanbesteding plaatsgevonden van de aanleg van het Boraxplein. De uitvoering van de aanleg van het Boraxplein is in de tweede helft van 2009 opgeleverd. Het woonrijp maken van het gebied tussen Basaltstraat en Eelderbaanzone ondervindt vertraging als gevolg van stagnatie in de woningverkoop. De woningen, gelegen aan de Eelderbaanzone en aan het Boraxplein zijn gerealiseerd en bewoond. In het gebied tussen deze woningen en de Basaltstraat moeten nog 26 woningen worden gebouwd alvorens de locatie woonrijp kan worden gemaakt. Afhankelijk van de feitelijke start van de bouw zal het woonrijp maken op z'n vroegst in de loop van 2010 kunnen starten en waarschijnlijk doorlopen tot in 2011. De totaal verwachte kosten die samenhangen met de uitvoering van de werkzaamheden zijn nagenoeg niet gestegen.

### ***Paddepoel zuid-oost***

In 2005 heeft, in opdracht van woningcorporatie Nijestee, de sloop van woningen plaatsgevonden ten behoeve van de eerste fase van bouwplanontwikkeling. In 2006 is de eerste fase bouwrijp maken in uitvoering genomen. Voor de tweede fase is het inrichtingsplan uitgewerkt en het bouwrijpmaken gestart. Als gevolg van de economische crisis en de gevolgen hiervan voor de woningmarkt valt te verwachten dat de planning en mogelijk ook het programma van de nieuwbouw zal worden bijgesteld. (Nog nader aanvullen met verwachting tav vertraging, uitvoering etc.) De kosten zijn ten opzichte van 1 juli 2009 nagenoeg niet gewijzigd.

### ***Wijkvernieuwing overig***

#### ***Lewenborg Winkelcentrum***

De vele verschillende geplande en lopende werkzaamheden rondom het winkelcentrum van Lewenborg laten zien dat in de komende periode veel activiteiten gaande zijn op een relatief kleine oppervlakte. Verschillende nieuwbouwprojecten zijn in ontwikkeling, gerealiseerd of staan in de planning. Zo is de renovatie van het winkelcentrum nagenoeg afgerond en is het nieuwe gezondheidscentrum gereed. Momenteel is de sporthal in aanbouw en zijn de verbouwingen van het Dok en Biblionet aanstaande. De openbare ruimte zal door de gemeente aansluitend (en zoveel mogelijk) aan de bouwwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden. Naar verwachting wordt het grootste gedeelte van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum voor de zomervakantie van dit jaar opgeleverd. Op z'n vroegst kunnen alle werkzaamheden rondom het WCL eind 2011 afgerond zijn.

De afwijkingen per 31 december 2009 ten opzichte van de vorige Staat P zijn terug te voeren op het opschuiven van de fasering naar jaarschijf 2010. Dit heeft effect op de parameters kosten- en opbrengstenstijging en het rentecomponent binnen het grondexploitatiemodel. De verwachte opbrengst van de vijf te verkopen eenheden is verhoogd met € 60.000, waardoor de opbrengsten "kavels voor woningen" zijn gestegen.

### **Wijkvernieuwing de Kring**

De totaal verwachte kosten zijn met € 195.000 afgenomen van € 3.542.000 per 1 juli 2009 tot € 3.347.000 per 31 december 2009. De samenstelling en de oorzaken van de belangrijkste wijzigingen van de kosten zijn als volgt:

- Van een in de begroting per 1 juli 2009 opgenomen aangegane verplichting van € 202.000 is gebleken dat de kosten op een andere wijze reeds zijn verantwoord in de administratie.
- De bijdrage aan overige is met € 96.000 toegenomen in hoofdzaak als gevolg van boekingen binnen deze kostencategorie van kosten die in de begroting per 1 juli 2009 in de categorie 'woonrijp maken' waren geraamd.

De totaal verwachte opbrengsten zijn ten opzichte van 1 juli 2009 onveranderd. (afname bouwrijp maken met € 295.000 en toename bijdrage overige met € 96.000)

### **Winkelcentrum Overwinningsplein**

De werkzaamheden op het plein zijn nagenoeg gereed. Momenteel loopt er een verkeersonderzoek naar de gevolgen van de afsluiting van de Canadalaan die binnen dit project is uitgevoerd. Naar verwachting zal hieruit een voorstel voortvloeien tot aanpassingen in de verkeerscirculatie in het noordoostelijke kwadrant van Corpus den Hoorn. Er wordt daarom een herziene exploitatie met kredietaanvraag ter besluitvorming aan de raad aangeboden waarin deze maatregelen zijn opgenomen. Dit gebeurt in de eerste helft van 2010. Ten opzichte van de 1 juli 2009 zijn de kosten nagenoeg niet gewijzigd.

### **Montessorischool**

De bouw van de school is in 2009 afgerond. De oude school wordt in 2010 gesloopt. Op de plek van de oude school komt een nieuwe speelplaats, een 'natuurplein' dat opengesteld wordt voor de hele buurt. Het plein wordt groter dan in eerste instantie gepland vanwege het laten vervallen van de bouw van de zes geplande woningen, conform Raadsbesluit dd 25 november 2009 nummer 6g. Op een ander gedeelte van de vrijkomende ruimte zullen extra parkeerplekken worden gerealiseerd. Ten opzichte van 1 juli 2009 zijn de kosten gestegen door een latere fasering dan in juli was gepland. In het eerste kwartaal van 2010 zal een herziening van de GREX van het project Montessorischool ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

## **4.6 Overige projecten**

Overige Projecten	verw. totale kosten	verw. totale kosten	verschil	verw. subsidies/bijdragen	verw. subsidies/bijdragen	verschil	verw. opbrengsten	verw. opbrengsten	verschil	verw. resultaat	verw. resultaat	verschil
	31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09	
Hergebruik grond Martini-Van Swieten	5.644	5.654	-10				6.119	5.706	413	475	52	423
	4.823	4.813	10	2.579	2.579	0	2.500	2.500	0	256	266	-10
	<b>4.823</b>	<b>4.813</b>	<b>10</b>	<b>2.579</b>	<b>2.579</b>	<b>0</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>	<b>0</b>	<b>256</b>	<b>266</b>	<b>-10</b>

### **Martini-Van Swieten**

Door een wat langere looptijd zijn door kostenstijgingen de kosten van bouwrijp maken, planontwikkeling en voorbereiding en toezicht wat toegenomen. Daar tegenover staat dat er meer renteopbrengsten worden verwacht. Per saldo zijn de kosten met € 10.000 toegenomen. (nog te verrichten werkzaamheden in 2010)

### ***Hergebruik grond***

De totaal verwachte kosten per 1 juli 2009 zijn ten opzichte van 1 juli 2008 met € 13.000 afgenomen, de opbrengsten zijn met € 413.000 toegenomen. De sterke toename van de opbrengsten is het gevolg van een relatief groot volume grond dat in 2009 door het complex hergebruik grond is verwerkt. De gemiddelde jaarlijkse hoeveelheid van ca. 35.000 m<sup>3</sup> is in 2009 met bijna 30.000 m<sup>3</sup> overschreden tot een jaarhoeveelheid van 65.000 m<sup>3</sup>. Daarnaast is in 2009 is de doorberekening en administratieve afhandeling van de kosten die samenhangen met de grondstromen verbeterd. Kosten worden eerder doorberekend naar de projecten, waarvan het complex hergebruik grond de grond verwerkt, waardoor opbrengsten eerder worden gerealiseerd. De doelstelling van het complex hergebruik grond is de verwerking van grondstromen budgettair neutraal te laten verlopen. Op grond van de begroting wordt per 31 december 2009, met handhaving van de in 2007 vastgestelde tarieven, ruimschoots haalbaar geacht. Op grond van het positieve exploitatieresultaat per 31 december 2009 ligt een voorstel tot neerwaartse bijstelling van het tarief in de lijn der verwachtingen.

## **5 WEERSTANDSVERMOGEN GRONDBEDRIJF**

### **5.1 Algemeen**

Het grondbedrijf houdt zich in hoofdzaak bezig met het daadwerkelijk realiseren van bouwgrondproductie voor woningen, kantoren en bedrijven. Verwerving, planontwikkeling, bouw- en woonrijpmaken en gronduitgifte, met de nodige ondersteunende activiteiten, zijn de belangrijkste onderdelen in het proces. Het grondbedrijf onderneemt en ondernemen betekent dat er per definitie financiële risico's worden gelopen. Door middel van een zorgvuldig proces van het opstellen van een grondexploitatie, uitgaande van het principe dat er reëel wordt begroot, wordt de realiteit zoveel mogelijk benaderd. Ondanks de grote zorgvuldigheid zullen er mee- en tegenvallers optreden.

Enerzijds omdat begrote bedragen in de werkelijkheid er anders uit komen te zien door bijvoorbeeld ander materiaalgebruik dan is voorzien, prijsinvloeden, andere invulling van de ruimte dan vooraf is voorzien en anderzijds omdat zich er zaken voordoen die niet te voorzien waren. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe en een stabiele gemeentebegroting c.q. financiële positie, is het noodzakelijk dat in het spel van tegen- en meevallers er voor eventueel niet binnen de grondexploitatie op te vangen tegenvallers een reserve (buffer) binnen het grondbedrijf aanwezig is. In deze paragraaf zullen hierna de risico's in de grondexploitaties alsmede de stand van zaken van de reserves binnen het grondbedrijf toegelicht worden. Daarna zal de vereiste reserve van het grondbedrijf toegelicht worden en zal de vereiste reserve geconfronteerd worden met de aanwezige reserves.

### **5.2 Risico's grondexploitaties**

De nog te realiseren opbrengsten en kosten in de exploitatiebegrotingen zijn grotendeels bepaald op inschattingen, die mede het uiteindelijke verwachte exploitatieresultaat bepalen. Hierbij bestaat het risico dat kosten en opbrengsten zich positief dan wel negatief ten opzichte van de calculatie gaan ontwikkelen. Als kosten hoger worden dan aanvankelijk begroot is en/of als er lagere opbrengsten worden gerealiseerd ten opzichte van de begroting, kan dit een negatief effect hebben op het uiteindelijke planresultaat. De volgende factoren zijn hier onder meer van invloed op en vormen voor het grondbedrijf een normaal risicoprofiel, mits hierbij de gebruikelijke aannames bij de ramingen zijn gehanteerd:

- Uitkomsten van aanbesteding van civiel- en cultuurtechnische werken en van invloed zijn op de omvang van de uitvoeringskosten.
- Marktomstandigheden die de omvang van de grondprijzen bepalen en van invloed zijn op de verkoopopbrengsten.
- Marktomstandigheden die het gronduitgifte tempo bepalen en uiteindelijk van invloed zijn op de exploitatielasten.
- Juridische en planologische procedures die van invloed zijn op de omvang van de planontwikkelingskosten en eventuele vertraging veroorzaken.
- Algemene prijs- en renteontwikkelingen alsmede de ontwikkeling van het renteomslagpercentage van de gemeente Groningen

Daarnaast zijn er bijzondere risicofactoren. Per project worden de bijzondere risicofactoren benoemd en gekwantificeerd.

In de kadernota 'Herijking weerstandsvermogen en risicomangement' is aangegeven dat de boxenrisicomethode gehanteerd zal gaan worden als de methode voor het bepalen van het weerstandsvermogen. In de nota is tevens de methode nader toegelicht. De kadernota is op 20 december 2006 door de raad vastgesteld.

Het boxenmodel is een model voor het beheersen van een grondexploitatie. In hoofdlijnen is het model als volgt opgebouwd:

- Er is een duidelijk onderscheid in de grondexploitaties tussen boekwaarde en aangegane verplichtingen (box 1), de nog te realiseren opbrengsten en investeringen waarover reeds besluitvorming door de Raad heeft plaatsgevonden (box 2) en kansen en risico's waarmee geen rekening is gehouden in de grondexploitatie (box 3).
- Het totaal van box 1 en box 2 bepalen het resultaat van de grondexploitatie.
- Alleen vanuit box 1 en 2 kunnen werkzaamheden/activiteiten worden uitgevoerd.
- Elementen van box 3 kunnen pas na besluitvorming overgaan naar box 2.
- Box 3 geeft inzicht in de kansen en risico's van het project welke niet opgenomen zijn in de projectbegroting. De belangrijkste risicocategorieën zijn bijvoorbeeld;
  - kosten van bouw- en woonrijpmaken;
  - vertraging in de gronduitgifte;
  - de- of inflatie grondopbrengsten;
  - projectspecifieke kosten en opbrengsten waarvan de kosten nog niet begroot of tentatief begroot zijn. De kans is wel reëel dat ze opgenomen worden in de grondexploitatie.

In de leidraad boxenmodel is het boxenmodel voor de grondexploitaties verder uitgewerkt. Daarnaast is gewerkt aan de wijze waarop binnen de grondexploitaties eenduidig wordt omgegaan met de risico's in box 3.

### **5.3 Reserve grondzaken**

#### *Uitgangspunten*

Voor het grondbedrijf van de gemeente Groningen bestaat binnen de dienst RO/EZ een Bestemmingsreserve Grondzaken waar positieve en negatieve resultaten van de grondexploitaties in uitleggebieden mee worden verrekend. In de voorgaande tekst zijn al een aantal situaties geschetst wanneer deze reserve in beeld komt, zoals bijvoorbeeld bij dekking van aanvangstekorten op woningbouwlocaties en lopende verliezen op alle grondexploitaties.

De reserve wordt met name gevoed door de positieve resultaten van grondexploitaties die worden verrekend met de egalisereserve. Andere zaken die verrekend worden met de egalisereserve zijn resultaten op grondbezit (waardeverminderingen en -vermeerderingen), de rente van de groundbank alsmede specifieke projecten waarvoor de raad de egalisereserve als dekkingsbron bepaalt.

De spelregels bij de dekking van tekorten en bestemmingen van resultaten zijn als volgt. De tekorten op locaties in de uitleggebieden worden bij de start van een plan verrekend met de egalisereserve grondzaken. De tekorten op overige projecten (binnenstedelijke stadsvernieuwingslocaties) worden op een andere wijze gedekt. Meestal vindt financiering vanuit het concern plaats middels het verstrekken van middelen Nieuw Beleid en worden door het Rijk subsidies beschikbaar gesteld (ISV/BLS etc).

Als na vaststelling van de grondexploitatie blijkt dat de tekorten en of overschotten zijn op de stadsvernieuwingsprojecten dan worden deze gedekt/verrekend met het Stadsvernieuwingsfonds/ISV. Winsten en verliezen op overige projecten worden verrekend met de egaliseringsreserve grondzaken.

Bij het opstellen van de jaarrekening worden projecten met een positieve resultaatverwachting op basis van de grondexploitatie geanalyseerd op boekwaarde en nog te verwachten kosten. Het resultaat van deze saldering wordt gestort in de egaliseringsreserve grondzaken. Deze methode is bij raadsbesluit d.d. 24 september 2003 goedgekeurd. Voor projecten waarvan het resultaat verrekend wordt met een andere financieringsbron dient dezelfde methode gehanteerd te worden.

*Stand van zaken per 31 december 2009*

De verwachte omvang van de reserve grondzaken en grondbank op jaarrekening basis per 31 december 2009 na goedkeuring van het voorstel tot resultaatbestemming is € 31,995 miljoen. Voor de resultaten en mutaties in 2009 wordt verwezen naar de gemeenterekening 2009.

(bedragen * € 1.000)	2009	2008	Vershil
<b>Stand per 31 december</b>			
Reserve grondzaken	28.255	29.876	-1.621
Reserve grondbank	3.740	3.662	78
Totaal	31.995	33.538	-1.543
<b>Toekomstige verwachte mutaties</b>			
Resultaat lopende grondexploitatie	9.650	8.937	677
Resultaat afgesloten/plankost complexen	-875	-875	0
Vastgestelde dotatie nieuw beleid 2009	0	4.000	-4.000
Vastgesteld dotatie nieuw beleid 2010	3.000	0	3.000
Westrand/overige onttrekkingen (2006)	-1.400	-1.400	0
Overig	0	0	0
Totaal*	10.375	10.662	-287
<b>Toekomstig saldo reserve grondzaken</b>	<b>42.370</b>	<b>44.200</b>	<b>-1.830</b>

\* Bij de schatting van toekomstige onttrekkingen en bijdrages aan de reserve is aangenomen dat de jaarlijkse rentetoevoeging voldoende zal zijn om de kosten van het grondbezit te kunnen dekken.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het toekomstig verwachte saldo van de reserve grondzaken en grondbank met € 1.8 miljoen daalt ten opzichte van 2008. Belangrijke oorzaak van de afname is dat in 2009 de kosten voor het grondbezit met name door de afwaardering van de ALO locatie met 3,9 mln euro hoger zijn dan vooraf is verwacht. In de begroting 2010 is ter aanvulling van de reserve grondzaken 6 miljoen euro beschikbaar om de stijging van de risico's die samenhangen met de aankoop van de Suiker Unie gronden af te dekking. De gronden zullen naar verwachting in 2010 geleverd worden. Zodra de levering is geëffectueerd en zullen de Suiker Unie gronden en het de inzet van de nieuw beleidsmiddelen worden verwerkt in de berekening.

#### 5.4 Vereiste omvang reserve grondzaken

In vergelijking met 2009 kan de omvang van het benodigde weerstandsvermogen als volgt onderverdeeld en vergeleken worden:

(Bedragen x € 1 miljoen)	2009	2008	Vershil
Uitleglocaties	35,9	22,9	13,0
Binnenstedelijke locaties	23,8	31,0	-7,2
Plankostencomplexen	1,2	0,8	0,4
Grondbezit	16,9	16,8	0,1
<b>Benodigd weerstandsvermogen</b>	<b>77,8</b>	<b>71,5</b>	<b>6,3</b>

De stijging van het risico op de binnenstedelijke locaties wordt met name veroorzaakt door de stijging van de risico's van het project Europapark en Europapark station. Belangrijke oorzaak van de toename van de omvang van de risico's op de binnenstedelijke locaties is het in exploitatie nemen van het gebied Europapark Station. Daarentegen is het risico op de uitleglocaties gedaald door een afname van het risico van Westpoort. Het risico van Westpoort is ten opzichte van de vorige staat P gedaald door dat in de herziening de uitgangspunten ten aanzien van fasering van investeringen, uitgifte van gronden en grondprijzen zijn herijkt en in overeenstemming zijn gebracht met de huidige inzichten.

De risicoboxenmethode is in 2005-2006 ontwikkeld en ingevoerd. In de nota Herijking weerstandsvermogen, vastgesteld in oktober 2006 is aangegeven dat de aannames na verloop van tijd geëvalueerd moeten worden. Het College heeft de dienst RO/EZ medio 2009 de opdracht gegeven om de methode te evalueren en daar waar mogelijk is nader te verfijnen. De resultaten van deze opdracht zijn naar verwachting medio 2010 bekend. In de volgende rapportage wordt nader ingegaan op de resultaten van de evaluatie en de gevolgen hiervan voor het weerstandsvermogen.

#### 5.5 Confrontatie en conclusie weerstandsvermogen

Een vergelijking tussen de beschikbare reserves van het grondbedrijf en het benodigde weerstandsvermogen (exclusief Meerstad) geeft het volgende beeld:

<b>Vergelijking reserves grondbedrijf met het benodigde weerstandsvermogen</b>			
(Bedragen x € 1 miljoen)	2009	2008	Vershil
Totaal verwachte reserves	42,4	44,2	-1,8
Benodigd weerstandsvermogen	77,8	71,5	6,3
Tekort	-35,4	-27,3	-8,1

Uit bovenstaand blijkt dat het tekort op de reserve grondzaken is gestegen van € 27,3 miljoen naar € 35,4 miljoen.



BIJLAGE 1 LOPENDE GRONDEXPLOITATIES (bedragen \* € 1.000)

(GROND) EXPLOITATIES

Naam	boek- waarde per 01-07-09	gerealiseerde uitgaven na 01-07-09	gerealiseerde bijdragen na 01-07-09	gerealiseerde opbrengsten na 01-07-09	saldo gerealiseerde uitgaven en inkomsten	boek- waarde per 31-12-09	Prognose vanaf 01-01-10		Boek- waarde per 31-12-09	Prognose einde saldo		Slot- jaar
							aangegane verplichtingen	nog te besluden na 2009		Saldo inbreng en uitname	Nog te verrekenen met grondexpl	
Picardthofplas (Ter Borghlaan)	639	44		4	40	599	179	1.459	3.132			2010
Reiddep fase 1 + 2 / haven	87	936		369	567	270	151	6.177	8.712			2010
CIBoGA	9.744	2.253			2.253	7.491	298	31.139	23.987			2025
Helpenaar	656	33			33	689	6.506	1.967	9.164			2011
Oosterparkstadion	2.939	111			111	2.828	141	2.665				2012
Kop van Oost/Houtunie-locatie	395	273			153	242	89	147				2011
Ontwikkelingslocaties	641	15		276	261	902	342	573	100			2011
De Brugwachter	127	293			293	420	0	0				2011
Antillensstraat	139	1.354			1.354	1.215	37	3.234	4.505			2011
Achter de Reidijk	2.086	77		2.509	2.457	371	129	1.067	1.065			2014
<b>Totaal Wonen</b>	<b>12.465</b>	<b>5.389</b>	<b>145</b>	<b>3.158</b>	<b>2.086</b>	<b>10.379</b>	<b>7.872</b>	<b>48.428</b>	<b>50.665</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.744</b>
Winschoterdiep A	915	58			58	857	13	810	61			2010
Eemspoort	1.918	330		27	303	1.615	3.200	5.057	9.663			2012
Zemlike Science Park	8.053	283			283	8.336	27	11.655	19.608			2026
Westpoort	36.672	6.132	1.304	38	4.790	41.462	1.572	59.031	102.390			2026
Eemspoort-zuid	7.666	1.649			1.649	9.315	3.199	21.052	33.620			2018
Europapark	24.989	1.244	3.436	2.650	458	25.447	1.564	20.807	47.780			2020
Station Europapark	3.992	5.452	17.850		12.398	8.406	1.190	41.976	34.761			2015
Damstadien	1.037	1.260			1.260	223	518	6.501	7.446			2011
Hoendiep Noord-Westpark	262	92			92	170	287	261	376			2011
Kempkensberg	2.018	121			121	2.139	92	20.450	22.730			2016
Bornholmstraat Noord	392	22	525		503	705	727	144	166			2010
Bornholmstraat Zuid	202	146			146	246	137	111				2010
Gideon Zuid	92	1.627	1.330		297	205	332	1.530	2.067			2011
<b>Totaal Kantoren/Bedrijven</b>	<b>78.572</b>	<b>18.416</b>	<b>24.445</b>	<b>2.585</b>	<b>3.444</b>	<b>75.128</b>	<b>12.858</b>	<b>189.385</b>	<b>280.668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.297</b>
Lewenborg winkelcentrum e.o.	3.170	512			512	2.658	712	2.687	1.226			2012
Wijkvernieuwing de Kring	9	138			138	129	93	328	543			2010
Lewenborg - inbreng en uitname	5.636	1.955	984		971	6.607	61	8	260	6.936		2010
Paddepoel - inbreng en uitname	3.457	49	2		51	3.508	31	73	627			2010
Vinkhuizen - inbreng en uitname	144	13	1		12	132	46	42	1.006			2010
Paddepoel Zuid-Oost, inbreng en uitn	535	13			13	548	22	2.391	5.470			2011
Lewenborg Singelzone	428	721	1.149		428	0	828	2.550	3.378			2011
Corpus den Hoom Noord	148	4	2		2	150	11	596	757			2010
Herstr. Oosterparkwijk	35	40	75		35	0	47	1.968	2.015			2012
Vinkhuizen raamwerk	456	922	1.378		456	0	596	598	1.194			2010
Paddepoel ZO herstructurering	0	108	108		0	0	255	3.300	3.555			2012
Winkelcentrum Overwinningplein	567	93			93	474	23	327	35			89
Montessorischool Beijum	418	100			100	318	420	935	1.027			2011
<b>Totaal Wijkvernieuwing</b>	<b>527</b>	<b>4.570</b>	<b>3.699</b>	<b>0</b>	<b>871</b>	<b>344</b>	<b>3.145</b>	<b>15.657</b>	<b>20.503</b>	<b>0</b>	<b>800</b>	<b>557</b>
Hergebruik grond	1.057	144	331		187	1.244	62	1.070	363			n.v.t
Martini Van Swieten	2.429	70			70	2.359	257	1.846				2010
<b>Totaal Overige projecten</b>	<b>3.486</b>	<b>214</b>	<b>331</b>	<b>0</b>	<b>117</b>	<b>3.603</b>	<b>319</b>	<b>2.916</b>	<b>363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>731</b>
<b>Totaal Generaal</b>	<b>62.094</b>	<b>28.589</b>	<b>28.620</b>	<b>573</b>	<b>604</b>	<b>61.490</b>	<b>24.194</b>	<b>256.386</b>	<b>352.199</b>	<b>0</b>	<b>800</b>	<b>9.329</b>

**BIJLAGE 1B**

**AFGESLOTEN COMPLEXEN**

Naam	boek- waarde per 31-12-08	gerealiseerde uitgaven 2009	gerealiseerde bijdragen 2009	gerealiseerde opbrengsten 2009	gerealiseerde saldo uitgaven en inkomsten	boek- waarde per 31-12-09	aangegane verplicht- tingen	prognose vanaf 01-01-10 nog te besteden na 2009	nog te ontvangen na 2009	prognose eindsaldo	sloofjaar
<b>Slotcalculaties 2009</b>											
Zuiderkruislaan	0	395	395-		0	0		0	0	0	
Maartenshof	496-	425	85-		340	96-		96	0	0	
Comp. Herstruct. de Weijert	0	11	11-		0	0		0	90-	0	
Kieftiep	162-	133			133	29-		29	0	0	
Venerscholen Gravenburg	488-	6-			6-	494-		494	0	0	
<b>Totaal 2009</b>	<b>1.086-</b>	<b>958</b>	<b>491-</b>	<b>0</b>	<b>467</b>	<b>619-</b>	<b>0</b>	<b>709</b>	<b>90-</b>	<b>0</b>	
<b>Slotcalculaties 2008</b>											
Hunzepark Zilvermeer	145-	150			150	0				0	
Radepoel Zuidwest	0	213	213-		0	0		392	392-	0	
Hoogkerk Zuid	0				0	0				0	
Winkelcentrum Beiljum Oost	189	7			7	196		3	199-	0	
<b>Totaal 2008</b>	<b>44</b>	<b>370</b>	<b>213-</b>	<b>0</b>	<b>157</b>	<b>196</b>	<b>0</b>	<b>395</b>	<b>591-</b>	<b>0</b>	
<b>Slotcalculaties 2007</b>											
Vinkhuizen Zuid	748-	28-			28-	776-		776		0	
Europaweg benzinstation	120-	119			119	1-				1-	
Kranenburg (bedrijven)	383-	12-			12-	395-		395		0	
Veenweg Eimersloot	196-	16			16	180-		180		0	
Vellingerein	40	29			29	69			69-	0	
Winschoterdiehoek	272-	10-			10-	282-		282		0	
<b>Totaal 2007</b>	<b>1.679-</b>	<b>114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>114</b>	<b>1.565-</b>	<b>0</b>	<b>1.633</b>	<b>69-</b>	<b>0</b>	<b>1-</b>
<b>Slotcalculaties 2006</b>											
Ruskenveen-bedrijven	420	17			17	437			437-	0	
Westraand-Pure	43-	18			18	25-		25		0	
<b>Totaal 2006</b>	<b>377</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>412</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>437-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Slotcalculaties 2005</b>											
Gravenburg (Vn De Held II)	336-	12-			12-	348-		210		138-	
van Starckenburgh	192-	5-			5-	197-		105		92-	
Driebond	681-	16-			16-	697-		697		0	
<b>Totaal 2005</b>	<b>1.209-</b>	<b>33-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33-</b>	<b>1.242-</b>	<b>0</b>	<b>1.012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>230-</b>
<b>Slotcalculaties 2004</b>											
Centrumzone Vinkhuizen	325-	61			61	264-		139		125-	
<b>Totaal 2004</b>	<b>325-</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>264-</b>	<b>0</b>	<b>139</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125-</b>
<b>Slotcalculaties voor 2002</b>											
Barveigunne	98	8			8	106			106-	0	
<b>Totaal 2002</b>	<b>98</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>106-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal Generaal</b>	<b>2.738-</b>	<b>185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>185</b>	<b>2.553-</b>	<b>0</b>	<b>2.809</b>	<b>612-</b>	<b>0</b>	<b>356-</b>

**BIJLAGE 2 PLANKOSTENCOMPLEXEN (bedragen \* € 1.000)**

Complex	Boekwaarde 1 juli 2009	Toe- voeging	In exploitatie genomen	werkelijke uitgaven 2009	werkelijke opbrengsten 2009	Boekwaarde er 31 decemb 2009	Aangegane verplichting	Boekwaarde na aangegane verplichting	Opmerkingen
<b>Woningbouw</b>									
2BB64 Meerstad	169			239	-541	-133		-133	
2BB67 De Held III	-3.157			104	-4.350	-7.403		-7.403	Doel is particuliere grondexploita
2BC59 Oosterhamrikboulevard	7			10		17		17	
2BN03 Eemskanaalzone	6			-58		-52		-52	
2BN11 WRW/Reitdiepzone	73			27		100		100	
2BN12 Reitdiep fase 3 en 4	372			98		470		470	
2BN43 Oosterhamriktrace Wat	29			31		60		60	Proj. gereed per 31 dec. 2009
2BN44 Oosterhamriktrace A/B	57			22		79		79	
2BN45 Zilverlaanlocatie	372			16		388		388	
2BN50 Sportpark De Hoogte	2.039			102		2.141		2.141	
2BN51 Duinkerkenstraat e.o		10		76		86		86	
2BN52 Helperwestsingel fase 2		26		69		95		95	
2BP01 Hotelsschoollocatie	55			1	-59	-3		-3	
€	22	36	0	737	-4.950	-4.155	0	-4.155	
<b>Bedrijven</b>									
2BC91 Grote Markt na 21 febr	5.952			6.187	-6.784	5.355		5.355	In 2010 grondexploitatie
2BN38 De Havens	-204			5		-199		-199	
2BN42 Driehoek Peizerweg	71			33		104		104	
2BN47 Bornholstraat Zuid herv	-28			47		19		19	
2BN49 Stationsgebied/Glaudé	47			251	-242	56		56	
€	5.838	0	0	6.523	-7.026	5.335	0	5.335	
<b>Totaal generaal</b>	<b>5.860</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>7.260</b>	<b>-11.976</b>	<b>1.180</b>	<b>0</b>	<b>1.180</b>	

**BIJLAGE 3 KREDIETOVERZICHT GRONDEXPLOITATIES (bedragen \* € 1.000)**

Omschrijving	uitgaven per 31-12-09	verwachte uitgaven na 01-01-10	totaal uitgegeven en verwacht	beschikbaar krediet	verschil krediet/boekwaarde	verschil krediet/uitgegeven/verwacht	datum laatst vastgestelde herziening	Opmerkingen
	A	B	C=A+B	D	E=D-A	F=D-C		
Picardthofplas (Ter Borghlaan)	21.241	1.638	22.879	24.964	3.723	2.085	20-8-2003	slotcalculatie verwacht in 2010
Reitdiep/Dorkwerd	36.073	6.328	42.401	42.674	6.601	273	26-3-2008	slotcalculatie verwacht in 2010
CiBoGA	64.280	31.437	95.717	95.729	31.449	12	17-2-2010	herziening in 2011
Helpemaar	5.807	8.473	14.280	14.254	8.447	-26	20-6-2007	herziening in 2010
Oosterparkstadion	4.082	2.819	6.901	6.924	2.842	23	20-2-2008	herziening in 2010
Houtnielocatie/Kop van Oost	705	236	941	947	242	6	25-3-2009	slotcalculatie verwacht in 2011
Ontwikkelingslocaties	6.566	868	7.434	8.041	1.475	607	27-5-2009	slotcalculatie verwacht in 2010
De Brugwachter	520	1.145	1.665	1.665	1.145	0	29-10-2008	vervallen
Antillenstraat	2.231	3.276	5.507	5.507	3.276	0	30-10-2009	herziening in 2010
Achter de Reitdijk	2.261	1.196	3.457	3.485	1.224	28	16-12-2009	herziening in 2011
<b>Totaal Woningbouw</b>	<b>143.766</b>	<b>57.416</b>	<b>201.182</b>	<b>204.190</b>	<b>60.424</b>	<b>3.008</b>		
Winschoterdiep A	4.796	823	5.619	5.988	1.192	369	26-1-2000	slotcalculatie verwacht in 2010
Eemspoort	37.013	8.272	45.285	45.169	8.156	-116	18-6-2008	herziening in 2010
Zernike	15.933	11.773	27.706	26.997	11.064	-709	27-9-2007	herziening obv nieuwe visie
Westpoort	57.563	60.616	118.179	120.464	62.901	2.285	27-1-2010	herziening in 2011
Eemspoort Zuid/Roodehaan	9.366	24.251	33.617	33.606	24.240	-11	27-1-2010	herziening in 2012
Europapark	75.534	14.173	89.707	93.200	17.666	3.493	9-6-2009	Krediet t/m 2012
Station Europapark	9.449	27.222	36.671	44.100	34.651	7.429	27-5-2009	Krediet t/m 2011
Damsterdiep	5.151	7.019	12.170	12.170	7.019	0	26-9-2007	herziening in 2010
Hoendiep Noord-Westpark	1.037	548	1.585	1.590	553	5	17-12-2008	herziening in 2010
Kempkensberg	2.344	9.047	11.391	12.733	10.389	1.342	29-10-2008	Krediet t/m 2010
Bornholmstraat Noord	1.982	871	2.853	2.801	819	-52	28-11-2007	slotcalculatie verwacht in 2010
Bornholmstraat Zuid	748	248	996	994	246	-2	8-10-2008	slotcalculatie verwacht in 2010
Gideon Zuid	2.945	1.862	4.807	4.807	1.862	0	18-6-2008	herziening in 2010
<b>Totaal Kantoren/bedrijven</b>	<b>223.861</b>	<b>166.725</b>	<b>390.586</b>	<b>404.619</b>	<b>180.758</b>	<b>14.033</b>		
Lewenborg winkelcentrum e.o.	5.771	3.399	9.170	9.574	3.803	404	26-5-2008	herziening in 2010
Wijkvernieuwing de Kring	2.926	421	3.347	4.504	1.578	1.157	30-3-2005	slotcalculatie verwacht in 2010
Lewenborg - inbreng en uitname	9.436	69	9.505	10.248	812	743	19-12-2007	Tot. krediet in- en uitname
Paddepoel - inbreng en uitname	4.372	-42	4.330	4.114	-258	-216	19-12-2007	Tot. krediet in- en uitname
Vinkhuizen - inbreng en uitname	8.094	88	8.182	8.012	-82	-170	19-12-2007	Tot. krediet in- en uitname
Paddepoel Zuid-Oost, inbreng en	2.358	2.413	4.771	4.457	2.099	-314	19-12-2007	Tot. krediet in- en uitname
Lewenborg Singelzone	8.636	3.378	12.014	11.610	2.974	-404	26-11-2008	Afrekening BCF
Corpus den Hoorn-Noord	3.099	607	3.706	3.810	711	104	19-12-2007	slotcalculatie verwacht in 2010
Oosterparkwijk	3.166	2.015	5.181	5.182	2.016	1	25-11-2009	slotcalculatie verwacht in 2011
Vinkhuizen raamwerk	16.084	1.194	17.278	19.578	3.494	2.300	7-7-2005	slotcalculatie verwacht in 2010
Paddepoel Zuid-Oost	1.700	3.555	5.255	5.276	3.576	21	18-6-2008	herziening in 2010
Winkelcentrum Overwinningssplein	1.542	350	1.892	2.075	533	183	20-12-2006	herziening in 2010
Montessorischool Beijum	958	1.355	2.313	2.339	1.381	26	26-9-2007	herziening in 2010
<b>Totaal Wijkvernieuwing</b>	<b>68.142</b>	<b>18.802</b>	<b>86.944</b>	<b>90.779</b>	<b>22.637</b>	<b>3.835</b>		
Hergebruik grond	4.512	1.132	5.644	5.702	1.190	58	26-9-2007	herziening in 2010
Martini Van Swieten	2.720	2.103	4.823	5.079	2.359	256	31-5-2006	slotcalculatie verwacht in 2010
<b>Totaal Overige projecten</b>	<b>7.232</b>	<b>3.235</b>	<b>10.467</b>	<b>10.781</b>	<b>3.549</b>	<b>314</b>		
<b>Totaal Generaal</b>	<b>443.001</b>	<b>246.178</b>	<b>689.179</b>	<b>710.369</b>	<b>267.368</b>	<b>21.190</b>		

 herziening in 2010  
 herziening in 2010

 slotcalculatie verwacht in 2010  
 slotcalculatie verwacht in 2010  
 slotcalculatie verwacht in 2010  
 herziening in 2010  
 herziening in 2010

**BIJLAGE 4 KREDIETOVERZICHT PLANKOSTEN (bedragen \* € 1.000)**

Omschrijving	Uitgaven t/m 31-12-2009	Beschikbaar krediet	Verschil krediet/ uitgaven	Opmerkingen (- = overschrijding)
<b>Woningbouw</b>				
2BB64 Meerstad	5.388	6.000	612	
2BB67 De Held III	1.607	2.000	393	
2BC59 Oosterhamrikboulevard	2.389	2.584	195	
2BN03 Eemskanaalzone	1.111	1.455	344	
2BN11 WRW/Reitdiepzone	326	520	194	
2BN12 Reitdiep fase 3 en 4	471	1.000	529	
2BN44 Oosterhamriktracé A+B	132	127	-5	
2BN45 Zilverlaanlocatie	438	410	-28	kredietaanvraag 1e helft 2010
2BN50 Sportpark De Hoogte	2.141	2.440	299	
2BN51 Duinkerkenstraat e.o.	86	464	378	
2BN52 Helperwestsingel fase 2	95	100	5	
2BP01 Hotelsschoollocatie	56	0	-56	werk voor derden, kosten betaald door ontw.
<b>Totaal woningbouw</b>	<b>14.240</b>	<b>17.100</b>	<b>2.860</b>	
<b>Bedrijven</b>				
2BC91 Grote Markt na 21 febr.	18.717	28.250	9.533	
2BN38 De Havens	39	250	211	deelnkrediet van project Terreinwinst
2BN42 Driehoek Peizerweg	104	55	-49	kredietaanvraag bij grondexploitatie
2BN47 Bornholmstraat Zuid herverk.	95	1.075	980	
2BN49 Stationsgebied/Glaudé	598	2.000	1.402	kredietaanvraag februari 2010
<b>Totaal bedrijven</b>	<b>19.553</b>	<b>31.630</b>	<b>12.077</b>	
<b>Totaal Generaal</b>	<b>33.793</b>	<b>48.730</b>	<b>14.937</b>	

## Bijlage 5

Afwijkingen ten opzichte van de Staat P per 1 juli 2009 (of begroting die vastgesteld is na 1 januari 2009)

Sleutelprojecten	verw. totale kosten	verw. totale kosten	ver-schil	verw. subsidies/ bijdragen	verw. subsidies/ bijdragen	ver-schil	verw. opbrengsten	verw. opbrengsten	ver-schil	verw. resultaat	verw. resultaat	ver-schil
	31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09	
Westpoort	118.179	115.591	2.588	9.077	9.877	-800	109.426	110.781	-1.355	324	4.867	-4.543
Ciboga	95.717	92.713	3.004	31.978	31.978	0	63.779	61.876	1.903	40	1.141	-1.101
Europapark	97.903	98.394	-491	42.310	42.310	0	55.555	56.084	-529	-38	0	-38
Station Europapark	52.621	52.623	-2	46.812	46.812	0	5.811	5.811	0	2	0	2
Damsterdiep	12.171	9.586	2.585	4.345	4.345	0	8.030	5.253	2.777	204	12	192
Zernike	27.706	27.472	234				27.297	27.237	60	-409	-235	-174
	<b>404.297</b>	<b>396.379</b>	<b>7.918</b>	<b>134.622</b>	<b>136.122</b>	<b>-800</b>	<b>269.898</b>	<b>267.042</b>	<b>2.856</b>	<b>123</b>	<b>6.786</b>	<b>-5.662</b>

Woningbouw	verw. totale kosten	verw. totale kosten	ver-schil	verw. subsidies/ bijdragen	verw. subsidies/ bijdragen	ver-schil	verw. opbrengsten	verw. opbrengsten	ver-schil	verw. resultaat	verw. resultaat	ver-schil
	31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09	
Piccardthof	23.996	24.042	-46				29.719	29.122	597	5.723	5.080	643
Reitdiep	42.400	42.443	-43	681	681	0	44.373	44.375	-2	2.654	2.613	41
Helpermaar	14.280	14.269	11	200	200	0	14.081	14.082	-1	1	13	-12
Oosterparkstadion	5.825	5.835	-10				6.923	6.923	0	1.098	1.088	10
Houtunielocatie	941	946	-5	947	947	0			0	6	1	5
Ontwikkelingslocatie	7.433	8.031	-598				7.296	7.806	-510	-137	-225	88
De Brugwachter	520	1.631	-1.111	100	685	-585		950	-950	-420	4	-424
Antillenstraat	6.589	6.342	247				6.607	6.358	249	18	16	2
Achter de Reitdijk	3.457	3.279	178	50	325	-275	3.647	3.209	438	240	255	-15
	<b>105.441</b>	<b>106.818</b>	<b>-1.377</b>	<b>1.978</b>	<b>2.838</b>	<b>-860</b>	<b>112.646</b>	<b>112.826</b>	<b>-179</b>	<b>9.183</b>	<b>8.846</b>	<b>338</b>

Kantoren/bedrijven	verw. totale kosten	verw. totale kosten	ver-schil	verw. subsidies/ bijdragen	verw. subsidies/ bijdragen	ver-schil	verw. opbrengsten	verw. opbrengsten	ver-schil	verw. resultaat	verw. resultaat	ver-schil
	31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09	
Winschoterdiep A	5.619	6.038	-419				6.564	6.955	-391	945	917	28
Eemspoort	45.284	45.224	60	4.680	4.680	0	43.626	43.519	107	3.022	2.975	47
Eemspoort Zuid	33.617	30.933	2.684				33.670	30.950	2.720	53	17	36
Hoendiep N.w. park	1.585	1.586	-1	1.215	1.215	0	376	376	0	6	5	1
Kempensberg	22.886	23.070	-184	2.991	2.991	0	19.936	19.936	0	41	-143	184
Bornholmstraat Nrd	2.853	2.863	-10	1.050	1.050	0	1.802	1.812	-10	-1	-1	0
Bornholmstraat Zuid	994	994	0	328	328	0	666	666	0	0	0	0
Gideon-Zuid	4.807	4.807	0	4.529	4.529	0	278	278	0	0	0	0
	<b>117.645</b>	<b>115.515</b>	<b>2.130</b>	<b>14.793</b>	<b>14.793</b>	<b>0</b>	<b>106.918</b>	<b>104.492</b>	<b>2.426</b>	<b>4.066</b>	<b>3.770</b>	<b>296</b>

Wijkvernieuwing	verw. totale kosten	verw. totale kosten	ver-schil	verw. subsidies/ bijdragen	verw. subsidies/ bijdragen	ver-schil	verw. opbrengsten	verw. opbrengsten	ver-schil	verw. resultaat	verw. resultaat	ver-schil
	31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09	
<b>Wijkvernieuwing Inbreng en Ultname</b>												
Lewenborg I+U	9.505	9.582	-77				2.569	2.555	14	-6.936	-7.027	91
Paddepoel ZW, I+U	4.330	4.468	-138				8.507	8.492	15	4.177	4.024	153
Vinkhuizen I+U	8.183	8.197	-14				9.232	9.255	-23	1.049	1.058	-9
Paddepoel ZO, I+U	4.771	4.695	76				7.281	7.240	41	2.510	2.545	-35
	<b>26.789</b>	<b>26.942</b>	<b>-153</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.589</b>	<b>27.542</b>	<b>47</b>	<b>800</b>	<b>600</b>	<b>200</b>

<b>Wijkvernieuwing basisprogramma</b>												
verw. totale kosten	verw. totale kosten	ver-schil	verw. subsidies/ bijdragen	verw. subsidies/ bijdragen	ver-schil	verw. opbrengsten	verw. opbrengsten	ver-schil	verw. resultaat	verw. resultaat	ver-schil	
31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		
Lewenborg singelz	12.013	11.959	54	11.519	11.519	0	93	93	0	-401	-347	-54
Corpus d.H. noord	3.705	3.734	-29	1.706	1.706	0	2.157	2.170	-13	158	142	16
Oosterparkwijk	5.181	3.929	1.252	4.547	3.977	570	634	353	281	0	401	-401
Vinkhuizen raamwerk	17.278	17.304	-26	18.913	18.913	0	206	206	0	1.841	1.815	26
Paddepoel zuid-oost	5.255	5.255	0	4.536	4.536	0	740	740	0	21	21	0
	<b>43.432</b>	<b>42.181</b>	<b>1.251</b>	<b>41.221</b>	<b>40.651</b>	<b>570</b>	<b>3.830</b>	<b>3.562</b>	<b>268</b>	<b>1.619</b>	<b>2.032</b>	<b>-413</b>

<b>Wijkvernieuwing overtg</b>												
verw. totale kosten	verw. totale kosten	ver-schil	verw. subsidies/ bijdragen	verw. subsidies/ bijdragen	ver-schil	verw. opbrengsten	verw. opbrengsten	ver-schil	verw. resultaat	verw. resultaat	ver-schil	
31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		
Lewenborg-centrumz	9.169	9.184	-15	5.480	5.480	0	4.176	4.094	82	487	390	97
Wijkverm. De Kring	3.347	3.542	-195	3.847	3.847	0	301	301	0	801	606	195
W.C Overwinningsple	1.894	1.931	-37	1.320	1.355	-35	661	661	0	87	85	2
Montessorisch.Beijurr	2.313	2.289	24	1.791	1.759	32	461	453	8	-81	-77	16
	<b>16.723</b>	<b>16.946</b>	<b>-223</b>	<b>12.438</b>	<b>12.441</b>	<b>-3</b>	<b>5.599</b>	<b>5.509</b>	<b>90</b>	<b>1.314</b>	<b>1.004</b>	<b>310</b>
	<b>86.944</b>	<b>86.069</b>	<b>875</b>	<b>53.669</b>	<b>53.092</b>	<b>567</b>	<b>37.018</b>	<b>36.813</b>	<b>405</b>	<b>3.733</b>	<b>3.636</b>	<b>97</b>

Overige projecten	verw. totale kosten	verw. totale kosten	ver-schil	verw. subsidies/ bijdragen	verw. subsidies/ bijdragen	ver-schil	verw. opbrengsten	verw. opbrengsten	ver-schil	verw. resultaat	verw. resultaat	ver-schil
	31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09		31.12.09	01.07.09	
Hergebruik grond	5.644	5.654	-10				6.119	5.706	413	475	52	423
Martini-Van Swieten	4.823	4.813	10	2.579	2.579	0	2.500	2.500	0	256	266	-10
	<b>4.823</b>	<b>4.813</b>	<b>10</b>	<b>2.579</b>	<b>2.579</b>	<b>0</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>	<b>0</b>	<b>256</b>	<b>266</b>	<b>-10</b>

Bijlage 6: In exploitatie te nemen gronden

Gebied	Boekwaarde 31-12-2008	Gem prijs 31-12-2008	Oppervlakte 31-12-2009	Boekwaarde 31-12-2009	Gem prijs 31-12-2009	Verkoop (-) Aankoop (+)	Verschil boekwaarde
Grote Markt - gebied	6.168.099	4.712	1.405	6.876.990	4.895	96	708.891
Regio Tram		0	0			0	0
Oosterhamrikade / v.d. Molen Grondbank I	1.225.145	127	9.628	1.366.758	142	0	141.613
Oosterhamrikade e.o. Grondbank I	12.987.820	340	38.252	13.421.504	351	0	433.683
Oosterhamrikade	3.046.881	123	24.837	3.579.612	144	0	532.732
Korreweg 211/ OH laan 65	1.291.869	0	0	0	0	0	-1.291.869
Stationsgebied / Achterweg	7.059.065	340	20.739	6.509.733	314	0	-549.332
Zuidelijke Ringweg	2.378.768	252	9.945	2.380.894	239	500	2.126
Ulgersnaweg e.o.	3.514.667	194	18.075	3.794.417	210	0	279.750
Sontweg / Damsterdiep	11.629.062	216	53.906	11.672.852	217	0	43.790
Damsterdiep	1.415.984	460	3.076	1.123.799	365	0	-292.185
Eemskanaalzone	5.151.717	152	33.987	5.325.195	157	0	173.478
Groningen-Oost		0	16.870	12.281	1	0	12.281
Euvelgunnerweg	1.363.282	219	6.279	1.414.238	227	0	50.956
Euvelgunne-oost/Eemspark	-23.045	-10	2.395	0	0	0	23.045
Euvelgunne oost	0	0	95.075	30.901	0	0	30.901
Eemspoor Zuid / Milieuboulevard	1.173.199	2	663.663	1.231.527	2	0	58.328
Ruilgronden Ter Borchlaan	-232	0	33.250	2.043	0	0	2.274
Peizerweg / Ruskenveen	724.929	3	214.373	-1.365	0	0	-726.294
Hoogkerk Westpoort I	550.715	1	1.068.996	579.110	1	0	28.396
Peizerweg / Veiingterrein	0	0	0	3.313	0	0	3.313
Zuidenweg Hoogkerk	419.486	33	8.320	167.730	20	-4.404	-251.756
Hoendiep Park	7.550	0	31.946	0	0	0	-7.550
Ruilgronden De Heiden	1.728.649	3	534.145	1.761.681	3	0	33.033
Reidiep/Dorkwerd	3.822.745	21	185.210	4.031.206	22	0	208.461
Reidiep fase 3 en 4	342.818	25	13.830	357.514	26	0	14.697
Westlijke ringweg	1.320.167	10.247	10.247	1.380.360			
hereplein 73 bioscoop lokale	2.862.716	3.998	716	3.172.519	4.431	0	309.802
Duinkerkenstr. 1 (frans maas)		0	0		0	0	0
Koersterweg/Peizerweg (busbaan)	89.521	294	305	92.937	304	0	3.316
ALO Lokatie v. Swietenlaan 1/3	10.046.959	405	24.811	0	0	0	-10.046.959
ALO Lokatie v. Swietenlaan 1/3	0	0	24.811	6.146.959	0	0	6.146.959
Suikerunie	0	0	0	242.309			242.309
Schoollok.(basisschool de Vliet Vuursteenlin)	306.760	41	7.490	397.008	53	0	90.248
Herwaarding oud bezit	-572.071	0	0	-572.071	0	0	0
Exploitatie (hereweg 1)	69.039	284	243	178.153	733	0	109.114
<b>Totaal</b>	<b>80.102.263</b>	<b>26</b>	<b>3.159.838</b>	<b>76.680.005</b>	<b>24</b>	<b>-3.808</b>	<b>-3.482.450</b>
Grondbank I + II	28.952.138		3.130.554	33.024.598	11	22.050	4.072.460
<b>Totaal generaal</b>	<b>109.054.401</b>	<b>26</b>	<b>6.290.392</b>	<b>109.704.604</b>	<b>35</b>	<b>18.242</b>	<b>590.010</b>

**Bijlage 7: Overzicht bouwrijpe kavels**

Omschrijving	OPPERVLAKTE 31-12-2008	BOEKWAARDE 31-12-2008	OPPERVLAKTE 31-12-2009	BOEKWAARDE 31-12-2009	Verschil	
					oppervlakte	Boekwaarde
Euvelgunne (Bastion-lokatie)	8.029	103.600	8.029	94.119	0	9.481-
Winschoterdiep	10.000	18.098	10.000	20.904	0	2.806
Peizerweg		70.653		73.049	0	2.395
Paradijsvogelstraat		31.850		33.030	0	1.180
Winkelcentrum Selwerd					0	-
Donderslaan	2.697	19.231-	2.697	19.943-	0	712-
Friesestraatweg		19.457		20.178	0	721
Zomerlaan	9.225	164.822	9.225	170.926	0	6.104
Aduarderdiepsterweg	51.714	553.828	51.714	576.722	0	22.893
Vinkhuizen / Sportvelden	32.639	790.905	32.639	820.889	0	29.983
Antillenstraat	6.150	77.016	6.150	74.395	0	2.621-
Lijnbaarstraat					0	-
Ulgersmaweg / Beckerweg	4.260	97.357	4.260	111.793	0	14.436
Ulgersmaweg (Korrebrug)	7.624	256.682	0	810-	-7.624	257.492-
Lewenborg '97	5.950	246.298	5.950	255.420	0	9.122
Vinkhuizen '97	5.270	264.280	5.270	278.139	0	13.859
Westerbroek	4.194	2.742.695	4.194	2.855.620	0	112.925
Driebond	-	-	3.316	89.019	3.316	89.019
Expl. lasten bouwrijpe kavels alg		561.476		766.209	0	204.733
Verkoopresultaten (grond achter eemsk.zz 9-11)	97	746.471-	97	295.797-	0	450.675
<b>Totaal</b>	<b>147.849</b>	<b>5.233.316</b>	<b>143.541</b>	<b>5.923.861</b>	<b>-4.308</b>	<b>690.545</b>



**Bijlage 8: Overzicht Verhuurde Kavels**

Omschrijving	Oppervlakte	Grondwaarde	Oppervlakte	Grondwaarde	Verschil	
	31-12-08	31-12-08	31-12-09	31-12-09	oppervlakte	grondwaarde
schoolterreinen	22.923	946.051-	23.035	922.370-	112	23.681
industrieterreinen	90.373	3.548.006-	90.373	3.471.038-	0	76.968
diverse terreinen	85.496	639.897-	85.496	644.352-	0	-4.455
diverse gebouwen	16.759	2.592.670	16.759	2.039.385	0	-553.285
Verbouwing CiBoGa boot	-	-		35.957	0	35.957
exploitatie bezittingen		557.216		125.098	0	-432.118
exploitatie verhuurde geb.				92	0	92
exploitatie opstallen compl				114	0	114
<b>Totaal</b>	<b>215.551</b>	<b>1.984.068-</b>	<b>215.663</b>	<b>2.837.114-</b>	<b>112</b>	<b>-457.092</b>

**Bijlage: 9 Overzicht niet in bouwexploitatie te nemen gronden**

<b>Gebied</b>	<b>Oppervlakte 31-12-08</b>	<b>Boekwaarde 31-12-08</b>	<b>Oppervlakte 31-12-09</b>	<b>Boekwaarde 31-12-09</b>	<b>Aankoop (+) Verkoop (-)</b>	<b>Vershill Boekwaarde</b>
Noorderhogebrug	38.345	4.479-	45.825	5.201-	7.480	-722
Noorddijkerweg	-	152	-	152	0	0
Engelbert	-	2-	-	2-	0	0
Gideon	102.556	2.145	102.556	3.303	0	1.158
Helpman Zuid	43.690	926	43.690	1.425	0	499
Ter Borchlaan	64.785	1.185	64.785	1.826	0	641
Hoendiep / Vinkhuizen	243.616	139.506	243.616	142.245	0	2.738
De Paddepoel / Selwerderhof	174.055	4.991-	174.055	7.621-	0	-2.629
Hoogkerk/Kerkstraat	40.393	7.922	60.656	7.672	20.263	-250
Rodeweg	-	25.514-	49	-	49	25.514
exploitatie	-	167.256	-	152.262	0	-14.994
<b>Totaal</b>	<b>707.440</b>	<b>284.106</b>	<b>735.232</b>	<b>296.061</b>	<b>27.792</b>	<b>11.955</b>

**Bijlage 10: Overzicht erfpachtterreinen**

Omschrijving	Opper- vlakte 31-12-08	Grond- waarde 31-12-08	Opper- vlakte 31-12-09	Grond- waarde 31-12-09	Vershil opper- vlakte	Vershil grond- waarde
industrieterrein 1919	104.152	1.159.589	103.408	1.145.197	-744	-14.391
industrieterrein 1978	5.427	135.429	5.427	135.429	0	0
part.verspreid 1919	10.438	23.579	10.438	23.579	0	0
part.verspreid 1978	14.176	720.738	14.176	720.738	0	0
woningwetwon. 1919	11.630	0	11.630	0	0	0
compl.particulieren 1919	1.581	17.611	1.581	2.716	0	-14.895
part.verspreid 1985/1993	99.541	2.353.805	99.541	2.353.804	0	-1
erfpachtterrein met afkoop	135.154	10.055.333	135.154	10.058.644	0	3.311
comm.erfpacht Waagstraat	2.566	563.831	2.566	501.254	0	-62.577
voorm. CWB met afkoop	22.911	632.314	22.911	632.314	0	0
Voorziening afkoopsommen		-11.313.852		-11.525.421	0	-211.570
Rendementsrekening		-602.166		-602.166	0	0
<b>Totaal</b>	<b>407.576</b>	<b>3.746.210</b>	<b>406.832</b>	<b>3.446.088</b>	<b>-744</b>	<b>-300.122</b>