

Raadsvoorstel

Onderwerp **Slotcalculatie 2017**

Registratienr. 6619064 Steller/telnr. de Boer/ 7319 Bijlagen 1

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefeuillehouder	Van der Schaaf Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand Jaar LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de slotcalculatie 2017 van de grondexploitatie Vuursteenlocatie (voormalig schoollocatie OBS De Vlint) vast te stellen;
- II. bij de afronding van dit project het resultaat als volgt te bestemmen: het positieve resultaat op de grondexploitatie van € 670.000,- toevoegen aan de reserve Grondzaken;
- III. het project te liquideren;
- IV. het college te machtigen de eventueel nog te maken kosten voor dit project en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten ter verrekenen, voor zover met deze activiteiten geen rekening is gehouden;
- V. de gemeentebegroting 2017 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- VI. het genomen besluit vanwege het financieel toezicht op grond van artikel 21 Wet algemene regels herindeling voor te leggen ter afstemming aan de gemeenten Haren en Ten Boer en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten;
- VII. het genomen besluit na goedkeuring door Gedeputeerde Staten in uitvoering te brengen.

Samenvatting

Met de slotcalculatie wordt het project administratief afgerond en afgesloten. Het totale positieve resultaat van dit project bedraagt € 670.000,- en wordt toegevoegd aan de reserve Grondzaken .

B&W-besluit d.d.: 21 november 2017

Afgehandeld en naar archief

Paraaf Datum

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Op grond van het handboek financieel beheer worden slotcalculaties opgesteld bij grondexploitatieprojecten van een omvang van 0,5 miljoen euro of meer, en als ze voor meer dan 95% gereed zijn. Dit geldt voor dit project.

Kader

Het kader voor dit besluit is het financieel handboek.

Argumenten en afwegingen

Het doel van dit project was de ontwikkeling van de Vuursteenlocatie ten behoeve van de bouw van 38 woningen. De Vuursteenlocatie is een voormalige schoollocatie in de westrand van Vinkhuizen en is gelegen in het verlengde van de Zandsteenlaan. In 2016 zijn het stedenbouwkundig ontwerp, het woningbouwprogramma en de hoogte van de grondkosten vastgesteld. De locatie is in 2016 bouwrijp gemaakt en is in het najaar begonnen met de bouw van de 38 woningen. Naar verwachting worden alle woningen in 2017 opgeleverd. Hierdoor zal het woonrijp maken van deze locatie uitloop hebben tot in 2018.

Een impressie van de situatie na realisatie van de woningbouw



In april 2016 is de oorspronkelijke begroting Vuursteenlocatie vastgesteld waarbij de kosten waren geraamd op € 601.000,-- en de opbrengsten uit grondverkoop op € 1.166.000,--. De opbrengsten zijn € 105.000,-- hoger uitgekomen waardoor het positief resultaat nu € 670.000,-- is.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

In de slotcalculatie wordt financieel verantwoording afgelegd naar de gemeenteraad over het verloop van de projecten.

Financiële consequenties

Wij stellen voor om het positieve resultaat op de grondexploitatie € 670.000,- toe te voegen aan de reserve Grondzaken.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging 2017 Slotcalculatie 2017 Vuursteenlocatie

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling
Naam voorstel	Slotcalculatie 2017 Vuursteenlocatie
Beschrijving (orgaan)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Soort wijziging	Exploitatie

Financiële begrotingswijziging		Bedragen x 1.000 euro								
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.	
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I			0	670		-670	
08. Wonen	08.1 Gezinnen	SO Ontwikkeling en Uitv	I		670	670			670	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING					0	670	670	670	0	0

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

N.v.t.

Lange Termijn Agenda

Geen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Slotcalculatie 2017

Gemeente Groningen



Vuursteenlocatie (voormalig schoollocatie OBS De Vlint)..... 2



SLOT CALCULATIE 2017

Vuursteenlocatie (voormalig schoollocatie OBS De Vlint)
7003800

Directie : Stadsontwikkeling

Slotcalculatie per : 31 augustus 2017
Datum : 26 september 2017

Inhoudsopgave

- 1 Projectbeschrijving
- 2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen
- 3 Tijdsplanning krediet
- 4 Aanbestedingsprocedure
- 5 Totale definitieve kosten van het project
- 6 Verschillenanalyse
- 7 Nacalculatie plankosten
- 8 Fiscale aspecten
- 9 Bepaling resultaat
- 10 Administratieve afhandeling

1. Projectbeschrijving

Op 20 april 2016 heeft uw raad ingestemd met het stedenbouwkundig ontwerp van projectontwikkelaar Trebbe Wonen b.v. voor de bouw van 38 woningen ter plaatse van de Vuursteenlocatie. De Vuursteenlocatie is een voormalige schoollocatie in de westrand van Vinkhuizen en is gelegen in het verlengde van de Zandsteenlaan.

Sinds september 2014 is de gemeente in gesprek met de projectontwikkelaar over de ontwikkeling van deze locatie. De gesprekken hebben in 2016 geleid tot overeenstemming over het stedenbouwkundig ontwerp, het woningbouwprogramma en de grondkosten.

De infrastructurele werken ter plaatse van de Vuursteenlocatie zijn in opdracht van Trebbe Wonen b.v. door een wegenbouwaannemer uitgevoerd.



2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Op 20 april 2016, bij raadsbesluit nr. 6d, is de exploitatiebegroting Vuursteenlocatie vastgesteld en is een krediet voor planontwikkeling en uitvoering van €601.000 beschikbaar gesteld. De totale door de gemeente te maken kosten worden gedekt uit de opbrengsten uit de grondverkoop aan Trebbe Wonen B.V.

3. Tijdsplanning krediet

Begin mei 2016 is de realiseringsovereenkomst tussen de projectontwikkelaar en de gemeente gesloten. Deze beschrijft de onderlinge rolverdeling, verantwoordelijk- en bevoegdheden van de partijen.

In opdracht van de planontwikkelaar is de locatie in 2016 bouwrijp gemaakt en is in het najaar begonnen met de bouw van de 38 woningen. Naar verwachting worden alle woningen in 2017 opgeleverd. Hierdoor zal het woonrijp maken van deze locatie uitloop hebben tot in 2018.

4. Aanbestedingsprocedure

De infrastructurele werken ter plaatse van de Vuursteenlocatie zijn in opdracht van de projectontwikkelaar Trebbe Wonen b.v. door wegenbouw aannemer Van de Wiel Infra en Milieu b.v. uit Drachten uitgevoerd. De kostenraming van de civieltechnische aannemer is door het gemeentelijk Ingenieursbureau beoordeeld op marktconformiteit en akkoord bevonden.

De uitvoering vind plaats/heeft plaats gevonden op basis van door de gemeente verstrekte civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden.

5. Totale definitieve kosten van het project

	Begroting 2016	Slotcalculatie			Verschil
		Gerealiseerd t/m 31-08-2017	Nog te realiseren	Totaal	
Kosten					
Verwerving	416.000	416.000	0	416.000	0
Sloopkosten	93.000	104.000	0	104.000	-11.000
Planontwikkeling en V&T	92.000	96.000	0	96.000	-4.000
Rentelasten	0	-11.000	-4.000	-15.000	15.000
Totaal kosten	<u>601.000</u>	<u>605.000</u>	<u>-4.000</u>	<u>601.000</u>	<u>0</u>
Opbrengsten					
Grondverkoop aan Trebbe	1.166.000	1.249.000	0	1.249.000	83.000
Bijdrage Carex	0	0	22.000	22.000	22.000
Totaal opbrengsten	<u>1.166.000</u>	<u>1.249.000</u>	<u>22.000</u>	<u>1.271.000</u>	<u>105.000</u>
Exploitatieresultaat	<u>565.000</u>	<u>644.000</u>	<u>26.000</u>	<u>670.000</u>	<u>105.000</u>

NB: Het geraamde exploitatieresultaat was € 565.000. De opbrengsten zijn € 105.000 hoger uitgekomen waardoor het positief resultaat nu € 670.000 is.

6. Verschillenanalyse

De sloopkosten zijn met €11.000 overschreden vanwege de asbestsanering die iets hoger is uitgevallen dan begroot.

De plankosten zijn op dit moment met €4.000 overschreden. De overschrijding is het gevolg van een onvoorzene boeking (eind 2016) van kosten van elektra, gas, water en rentetoerekening voor een totaalbedrag van € 31.350. Deze overschrijding zal teniet

worden gedaan door een vordering op de tijdelijk beheerder (Carex) van de voormalige gymzaal.

De grondopbrengst is hoger uitgevallen dan begroot. Dit is het gevolg van de aantrekkelijke woningmarkt en de gestegen vrij-op-naam-prijzen. Conform de realiseringsovereenkomst is door de gemeente gebruik gemaakt van de nabetalingsregeling, wat heeft geleid tot een extra opbrengst van € 83.000.

7. Nacalculatie plankosten

In het project zijn de gemeentelijke plankosten hoger dan de normering plankosten van 10%. Dit is logisch te verklaren doordat de uitvoeringskosten voor de gemeente laag zijn, aangezien de projectontwikkelaar het woonrijp maken van de omgeving voor zijn rekening heeft genomen.

8. Fiscale aspecten (BTW verrekening)

Niet van toepassing.

9. Bepaling resultaat

Het project heeft een resultaat van € 670.000. Wij stellen voor om het positieve resultaat op de grondexploitatie toe te voegen aan de reserve Grondzaken.

10. Administratieve afhandeling

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

- 1) Innen bijdrage Carex.
- 2) Verwerken van het resultaat ad €670.000.
- 3) Administratief afsluiten van het complex.