

Raadsvoorstel



Onderwerp **Slotcalculaties grondexploitatie & nacalculatie Ruimtelijke investering 2018**

Steller/telnr. C. Hadders / 7271 Bijlagen 1



Classificatie	Openbaar		
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)		
Portefeuillehouder	Roeland van der Schaaf	Raadscommissie	Ruimte en Wonen
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand Jaar 2019		
	LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA		

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de slotcalculaties 2018 van de grondexploitatie Helpermaar (€15.000,-), Topsport Zorgcentrum (€25.000,-) en Paddepoel Zuidoost inbreng & uitname (negatief €168.000,-) vast te stellen en kennis te nemen van de resultaten welke verwerkt worden in de jaarrekening 2018;
- II. de nacalculatie 2018 van het ruimtelijke investeringsproject Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep (€627.000,-) vast te stellen en kennis te nemen van het resultaat dat verwerkt wordt in de jaarrekening 2018;
- III. de nacalculatie van het ruimtelijk investeringsproject Paddepoel Zuidoost grijs & groen vast te stellen en kennis te nemen van het overschot aan niet ingezette SIF middelen (€1.244.000,-);
- IV. bij de afronding een bedrag van €1.226.000,- aan vastgestelde SIF middelen vanuit de reserve SIF over brengen naar de bekleemde reserve kapitaallasten;
- V. de nacalculatie van het ruimtelijk investeringsproject Herinrichting Boterdiep-Bloemstraat vast te stellen en kennis te nemen van het overschot aan niet ingezette SIF middelen (€46.000,-);
- VI. bij de afronding een bedrag van €196.000,- aan vastgestelde SIF middelen vanuit de reserve SIF over brengen naar de bekleemde reserve kapitaallasten;
- VII. de projecten financieel af te sluiten;
- VIII. het college te machtigen de eventueel nog te maken kosten voor de projecten en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten te verrekenen, voor zover met deze activiteiten geen rekening is gehouden.
- IX. De begrotingswijzigingen mee te nemen bij het eerste verzamelvoorstel begrotingswijzigingen 2019 na het vaststellen van de begroting 2019.

Samenvatting

Met de slot- en nacalculaties worden de projecten administratief afgerond en afgesloten. In deze bundel slotcalculaties (grondexploitatie) en nacalculaties (ruimtelijke investeringsprojecten) wordt verantwoording afgelegd over het verloop van 6 projecten.

B&W-besluit d.d.: 12-03-2019

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Op grond van het handboek financieel beheer dienen slotcalculaties te worden opgesteld voor grondexploitaties wanneer de kosten en opbrengsten voor 95% gereed zijn. De verwerking van de resterende 5% geschiedt op basis van aannames. Voor investeringsprojecten geldt dat 95% van de kosten moet zijn gerealiseerd en dat zekerheid is over de definitieve omvang van subsidies.

In de slot- en nacalculaties per 31-12-2018 voldoen de volgende 6 projecten hieraan; de grondexploitaties Helpermaar, Topsport Zorgcentrum, Paddepoel Zuidoost inbreng & uitname en de ruimtelijke investeringsprojecten Paddepoel Zuidoost grijs & groen, Herinrichting Boterdiep-Bloemstraat en Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep (Zuidoost). De nacalculaties verkeer & vervoer worden separaat ter besluitvorming voorgelegd.

Helpermaar – positief resultaat ad €15.000,-

Op de locatie van het voormalige Diaconessenhuis en Zernikeschool is een eigentijdse stadswijk ontwikkeld. Singels, vijvers en plantsoenen in combinatie met nieuwbouw woningen van hoogstaand niveau bepalen het beeld. Het betreft hier geen traditionele grondexploitatie omdat de gemeente voornamelijk de rol van tussenpersoon vervult in een zogenaamde ABC-constructie met het Martini Ziekenhuis en de ontwikkelaar. In 2006 zijn de koop- en realiseringsovereenkomsten gesloten met de partijen. De gemeente heeft uren gestoken in projectmanagement, stedenbouwkundige plantoetsing en begeleiding die door ontwikkelaar zijn vergoed.

De economische crisis heeft zijn effect gehad op de ontwikkelduur van het Helpermaar. De uitgiftefasering is in meer plandelen gegaan dan in de oorspronkelijke overeenkomst is bepaald. Met de succesvolle verkopen vanaf 2017 werd het herstel van de woningmarkt in het algemeen bevestigd, en voor deze locatie in het bijzonder. Het overgrote deel van de nieuwe wijk is gerealiseerd en de verwachting is dat medio 2021 de laatste vlekken bebouwd en ingericht zijn. Het project sluit af met een positief resultaat van €15.000,-.

Topsport Zorgcentrum – positief resultaat ad €25.000,-

Eind 2016 heeft u de grondexploitatie vastgesteld en daarmee een krediet ter beschikking gesteld voor gemeentelijke planbegeleiding en uitvoering. Circa 5.500 vierkante meter grond is in erfpacht uitgegeven en met de opbrengst hiervan heeft de gemeente deze grond bouwrijp gemaakt en de herinrichting van het parkeerterrein uitgevoerd. Deze investeringen zijn grotendeels gepleegd voordat Euroborg NV gestart is met de nieuwbouw van het TopsportZorgCentrum (TsZC). Samen met de FC Groningen hebben zij ook het plan uitgewerkt om te komen tot de realisatie. Inmiddels is het centrum bij het sportpark Corpus den Hoorn volop in gebruik.

Paddepoel Zuidoost inbreng & uitname – nadelig resultaat ad €168.000,-

Paddepoel Zuidoost grijs & groen – budgettair neutraal resultaat (vrijval SIF middelen ad €1.244.000,-)

Uitgangspunt van wijkvernieuwing / herstructureringsproject Paddepoel Zuidoost is het verhogen van de dichtheid van woningen en het gebied meer bij het centrum te trekken. Er zijn afzonderlijke exploitaties opgesteld voor de investeringen in de openbare ruimte (grijs & groen) en alles wat met verwerving, inbrengwaarden, sloop en gronduitgifte te maken heeft (inbreng & uitname). Vanwege de verwevenheid is besloten om de afzonderlijke complexen in één slotcalculatie te verantwoorden, weliswaar met twee afzonderlijke resultaten.

Een belangrijke rol in het project is weggelegd voor de woningcorporaties die na de sloop van woningen het grondbezit inbrachten. De investeringen in bouw- en woonrijpmaken waren voor rekening van de gemeente. Woningcorporaties kochten tegen marktaandeel de grond terug alvorens nieuwbouw voor sociale huurwoningen te realiseren. De recessie heeft hen wel genoodzaakt woningbouwplannen aan te passen. Dit was eveneens te herleiden in de looptijd van gemeentelijke planbegeleiding- en andere ontwikkelingen. Projectmatige woningbouw zoals de nul-op-de-meter ZON woningen, zijn gefaseerd verkocht en gerealiseerd. Op de hoek van de Zonnelaan en Grote Beerstraat staat nu een appartementencomplex voor

jongerenhuisvesting. Deze laatgenoemde straat is inmiddels gedeeltelijk voorzien van een definitieve (her)inrichting met parkeerstroken, trottoirs en bomen. In afwachting van enkele bouwactiviteiten zal nog een klein stuk openbaar gebied ingericht gaan worden.

De grondexploitatie Paddepoel Zuidoost heeft tevens de boekwaarden overgenomen van drie (in 2010) slot gecalculeerde herstructureringsgebieden, waaronder Paddepoel Zuidwest. Daarin is een verwachte opbrengst begroot (in inbreng & uitname) voor zestien rijwoningen nabij de Andromedastraat en honden uitlaatstrook. Echter is de kavelopbrengst alleen mogelijk wanneer extra grond vervaardigd wordt bij het rechtdoor trekken van de Orionlaan op de Andromedastraat. De kosten sec voor het infrastructurele uitvoeringswerk zijn nagenoeg gelijk aan de potentiële grondopbrengsten.

Op korte termijn zijn er geen concrete plannen voor de uitvoering van de straat. Het lijkt reëel om uit te gaan van een lang planontwikkelings- en participatietraject; het is een complexe (verkeerskundige) situatie en afhankelijk van het definitief ontwerp moet wellicht een hoek grond verworven worden. Verstandiger is om hier een eigen project van te maken met bijbehorende startaanvraag.

Daarmee wordt voorgesteld het investeringsproject Paddepoel Zuidoost grijs & groen te sluiten, hetgeen leidt tot een vrijval van €1.244.000,-- op niet ingezette SIF middelen ten opzichte van de vastgestelde begroting en krediet. De vrijval wordt voor 2/3 veroorzaakt door het wegvallen van gerelateerde Andromedastraat kosten in de uitvoering, planontwikkeling en voorbereiding & toezicht. Anderzijds hebben een aantal aanbestedingen en een onaangetaste post onvoorzien ook voordelen opgeleverd. Het niet meer opnemen van de grondopbrengsten van zestien woningen leidt tot lagere opbrengsten van €549.000,-- en per saldo een nadeel in de grondexploitatie van €168.000,-- (te dekken uit reserve Grondzaken).

Herinrichting Boterdiep-Bloemstraat – positief resultaat ad €46.000,--

De herinrichting van de straten is samen gegaan met de aanpak van de riolering die al vijftig jaar oud was. In dit project waren de verbouwingen er op gericht van het Boterdiep en het Ebbingekwartier een toegankelijker en aantrekkelijker gebied te maken. In samenspraak met betrokkenen is een mooi ontwerp uitgewerkt.

Een in het oog springende handelskade doet denken aan het vroegere met water gevulde Boterdiep. Met de realisatie van een derde ingang en toegankelijker maken van de parkeergarage, konden de parkeerplaatsen in de straat teruggebracht worden naar vijftig. De weg naar het centrum is logischer en duidelijker geworden met de aanpak van de Korenstraat (wandel- en fietskarakter) en verbinding met de nieuwe Ebbingestraat. Nieuwe bus routes weten het gebied te vinden; het project heeft geresulteerd in een leefbare en levendige toegangsweg voor de stad. Samen met de (woning) bouw ontwikkelingen heeft het voor veel bedrijvigheid gezorgd. Financieel sluit het SIF project herinrichting Boterdiep-Bloemstraat af met een voordelig exploitatie resultaat.

Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep (Zuidoost) – positief resultaat ad €714.000,--

Vanaf 2004 is door de gemeente met betreffende ondernemers gesproken over modernisering en verduurzaming van de bedrijventerreinen op Zuidoost. Door functies op delen te veranderen, intensivering van de kavels en clustering van de bedrijfstypen. Hiervoor is de bestaande infrastructuur vernieuwd en zijn nieuwe wegen en ontsluitingen van het bedrijventerrein gerealiseerd.

Het ruimtelijke integrale investeringsproject is een verzameling van vele deelgebieden en werken. Eén daarvan was de herinrichting van de Bornholmstraat noord- en zuidzijde met o.a. de aanleg van fietspaden en een wegconstructie met midden- en voorsorteerstrook aan de zuidkant. Op het bedrijventerrein langs de Bornholmstraat zijn gronden verworven, is een herverkaveling geweest en zijn de bedrijven vanaf de achter (water) kant toegankelijker gemaakt waardoor de diepe kavels beter benut kunnen worden. De in 2009 gerealiseerde Uppsalaweg langs het Winschoterdiep heeft de verbinding met Gideon Zuid gemaakt. Rondom de Duinkerkenstraat heeft in twee fases een herinrichting van de wegen plaatsgevonden. In dit gebied is ook grond en opstal verworven om bepaalde wensen te kunnen realiseren. Eind 2013 is de verbinding tot stand gekomen vanuit het Europapark met de Helperpark/Boumaboulevard. Het werk is Europees aanbesteed en heeft met andere deelprojecten een grote EFRO subsidie vergaard. Momenteel is de doortrekking en aansluiting van de Uppsalaweg op de Bergenweg in uitvoering.

In het integrale project is de aanpak van de kruising Antwerpenweg-Duinkerkenstraat opgenomen. Wij verwachten hier een hogere verkeersdruk bij realisatie van de Helperzoomtunnel en bij verdere toename in

de werkzaamheden aan de Zuidelijke ringweg. Vanwege de vertragingen bij de tunnel is de noodzaak om van de kruising een rotonde te maken minder groot. Gezien de looptijd van het project (vanaf 2007) is nu het moment om de projectadministratie van Revitalisering Winschoterdiep af te sluiten en het positief resultaat van €714.000,- ten gunste van de Reserve Grondzaken te brengen.

Kader

Het kader voor dit besluit zijn de regels voor slot- en nacalculaties uit het financieel handboek.

Argumenten en afwegingen

Met de wijzigingen in de BBV-regelgeving zijn projecten vanaf 2017 gesplitst in een grondexploitatie of in een ruimtelijke investeringsproject. Het afsluiten van grondexploitaties noemen we slotcalculaties en het afsluiten van ruimtelijke investeringsprojecten nacalculaties. Hoewel er verschil is in terminologie bieden wij u vanwege de onderlinge verwevenheid, het totale overzicht én omdat het eenzelfde programma betreft, beide categorieën aan in één besluitvormingstraject.

Wij stellen voor de Paddepoel complexen en de Revitalisering Winschoterdiep (bedrijventerreinen Zuidoost) af te sluiten na een looptijd van circa vijftien jaar. De overgebleven "restgronden en plannen" gaan niet op korte termijn uitgewerkt en uitgevoerd worden vanwege een hoeveelheid aan onzekere factoren. Omwille van de looptijd en een nieuwe wereld aan BBV-regels en gesplitste projectadministraties is het langer open houden van de oude complexen niet wenselijk. Het is verstandiger opnieuw te beginnen met een projectaanvraag indien de resterende wensen en mogelijkheden concreter zijn.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

In de slot- en nacalculatie wordt financieel verantwoording afgelegd aan u over het verloop van de projecten.

Financiële consequenties

Het financiële eindresultaat van het totaal aan slot- en nacalculaties in deze bundel is €1.876.000,- na verrekening. In onderstaand schema laten wij u een overzicht van de resultaten met voorgestelde bestemming zien.

Project	Positief resultaat	Negatief Resultaat
Helpermaar	15.000	
Topsport Zorgcentrum	25.000	
Paddepoel Zuid-oost Inbreng en Uitname		168.000
Paddepoel Zuid-oost Grijs en Groen	1.244.000	
Herinrichting Boterdiep - Bloemstraat	46.000	
Revitalisering Winschoterdiep	714.000	
Totaal	2.044.000	168.000
Voorstel Resultaat bestemming		
SIF	Totaal +1.290.000 (1.244.000+46.000)	
Reserve Grondzaken	Totaal +586.000 (15.000+25.000+714.000-168.000)	
Totaal Positief resultaat Slot/na calculatie 2018	1.876.000	

Voor de bestemming van deze resultaten zijn afspraken gemaakt in de raadsbesluiten 'Eén integraal afwegingsmoment' (nummer 6108694) en het kader voor het stedelijk investeringsfonds (nummer 6777889).

In het raadsvoorstel 'Eén integraal afwegingsmoment' worden resultaten bij SIF projecten beschouwd als een bijzonder resultaat, waarvoor geldt dat deze resultaten worden verrekend met de reserve SIF. Dit betekent dat eventuele vrijval beschikbaar blijft binnen het SIF. Deze afspraak wordt ook benoemd in het kader SIF. In het kader SIF zijn de mogelijke voedingsbronnen voor het SIF opgenomen, waaronder resultaten van slot- en nacalculaties. Daarbij wordt als randvoorwaarde genoemd dat het gemeentelijke weerstandsvermogen op het gewenste peil is, zowel de ratio als de verhouding hard / zacht.

De resultaten van de projecten Helpermaar (€15.000,--), Topsport Zorgcentrum (€25.000,--) en Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep (€714.000,--) worden zichtbaar in de rekening 2018. In het bestemmingsvoorstel zal worden voorgesteld de resultaten toe te voegen aan de reserve Grondzaken (conform het raadsvoorstel 'Eén integraal afwegingsmoment'). Het negatieve resultaat op Paddepoel Zuidoost inbreng & uitname wordt ook zichtbaar in de rekening 2018. Bij het bestemmingsvoorstel zal worden voorgesteld dit nadeel ten laste van de reserve Grondzaken te brengen.

Wij stellen voor de niet ingezette SIF middelen van €1.244.000,-- op het investeringsproject Paddepoel Zuidoost grijs & groen als bijzonder resultaat te behouden voor de reserve SIF. Het volgende is financieeltechnisch van aard, maar zijn benodigde handelingen om het project boekhoudkundig te kunnen sluiten. Bij de afronding van grijs & groen dient een begrotingswijziging te komen om, op basis van gemaakte 2018 en resterende 2019-2020 kosten aan de Grote Beerstraat, een bedrag van €1.226.000,-- aan vastgestelde middelen vanuit de reserve SIF over te brengen naar de bekleemde reserve kapitaallasten ter dekking van dit vast actief.

€196.000,-- van de €240.000,-- aan vastgestelde SIF dekking in het project herinrichting Boterdiep-Bloemstraat dient administratief te worden onttrokken uit de reserve SIF. Bij de afronding is een begrotingswijziging 2019 benodigd om deze middelen over te brengen naar de bekleemde reserve kapitaallasten ter dekking van dit vast actief. Het resterende bedrag van €46.000,-- aan niet in te zetten SIF middelen is een bijzonder resultaat en blijft behouden voor de reserve SIF.

Overige consequenties

Geen.

Vervolg

De afrondende werkzaamheden uitvoeren, waarna de projecten financieel en administratief zullen worden afgesloten.

Lange Termijn Agenda

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Peter den Oudsten

Diana Starmans

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.