

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 28-3-2012
Raadscommissie R & W
Datum raadscommissie 7-3-2012
Publiciteit Persconferentie
Bijlagen 2

Registratienr. RO012.2934298
Datum B&W besluit 7-2-2012
Portefeuillehouder F. de Vries
Steller G.Y.Woudstra
Telefoon 050-3678116
E-mail gerlof.woudstra@groningen.nl

Onderwerp

Slotcalculatie 2011 Overwinningsplein

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de slotcalculatie van project Overwinningsplein vast te stellen;
- II. het resultaat van € 48.223,- te laten vrijvallen ten gunste van het concern;
- II. het project Overwinningsplein te liquideren;
- IV. het college te machtigen om de eventueel nog te maken kosten voor de projecten en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten nog te verrekenen, voor zover met deze activiteiten nog geen rekening is gehouden bij de resultaatbepaling.

Aanwijzingen: status, deadline, visietrommel

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Classificatienr.

Publiekssamenvatting

Met de slotcalculatie wordt het project Overwinningsplein afgesloten. In het kader van de Wijkvernieuwing Corpus den Hoorn is het plein heringericht. Het project Overwinningsplein omvat de herinrichting van het winkelplein dat in samenspraak met de herontwikkeling van de kerk aan de oostzijde van het plein door de ontwikkelaar van het plan is uitgevoerd. Het plein ligt bij het winkelcentrum Overwinningsplein ten oosten van de Paterswoldseweg. Het totale gebied is circa 1,4 hectare groot. Het project is gestart in 2006 en kan nu financieel worden afgesloten.

De eigenaar van de omliggende bebouwing heeft het initiatief genomen tot herontwikkeling van het kerkterrein. Door de sloop van de achterbouw van de kerk en de herbouw ervan aan de oostzijde is een terrein vrijgekomen waarop een appartementencomplex met supermarkt is gebouwd. Er is een overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten waarin onder meer de verkoop van grond en een vergoeding voor de herinrichting van een deel van het plein is geregeld.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- I. de slotcalculatie van project Overwinningsplein vast te stellen;
- II. het resultaat van € 48.223,-- te laten vrijvallen ten gunste van het concern;
- III. het project Overwinningsplein te liquideren;
- IV. het college te machtigen om de eventueel nog te maken kosten voor de projecten en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten nog te verrekenen, voor zover met deze activiteiten nog geen rekening is gehouden bij de resultaatbepaling.

Inleiding

Op grond van het handboek financieel beheer worden slotcalculaties opgesteld als projecten voor 95% gereed zijn.

Beoogd resultaat

Het resultaat is de financiële afwikkeling van het complex Overwinningsplein.

Kader

Het kader voor dit besluit is het financieel handboek.

Argumenten/afwegingen

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

Maatschappelijk draagvlak/participatie

-

Financiële consequenties

De totale kosten van de herinrichting bedragen € 1.868.620,--. De kosten worden gedekt uit grondopbrengsten voor een bedrag van € 561.000,-- ISV-middelen voor een bedrag van € 1.204.000,-- en overige middelen € 71.000,--. De ISV middelen zijn eind 2010 geruild tegen structurele beleidsmiddelen. Het resultaat van het project bedraagt € 48.223,--. De financiële consequentie van deze slotcalculatie is een vrijval van € 48.223,--. Voorgesteld wordt om dit resultaat vrij te laten vallen ten gunste van het concernresultaat.

Realisering en evaluatie

Conform de beantwoording van de ingediende motie plan- en organisatiekosten d.d. 25 juni 2008, wordt er bij de slotcalculaties een analyse gegeven van de plankosten en de kosten van voorbereiding en toezicht. Hierbij worden de plankosten en de kosten van voorbereiding en toezicht vergeleken met de normering, welke in 2006 door RO/EZ is vastgesteld. De kern van de normering is, dat voor verschillende soorten projecten en in te zetten disciplines wordt gewerkt met verschillende percentages uitgedrukt in de totale projectkosten.

Deze percentages variëren van 15-26%. Voor het onderhavige project, ruim 1 hectare binnenstedelijk, wordt uitgegaan van een norm van 25%, van de kosten bouwrijp- en woonrijpmaken. Naast de percentages voor plankosten hanteert RO/EZ een vast percentage voor voorbereiding en toezicht, te weten 17%. In de slotcalculaties wordt op projectniveau nader ingegaan op de realisatie ten opzichte van de norm.

BIJLAGE

SLOT CALCULATIE 2011

8000760 Winkelcentrum Overwinningsplein

Dienst/afdeling : ROEZ / Afdeling FIA
Nacalculatie per : 31 december 2011
Datum : 12 januari 2012

Slotcalculatie Winkelcentrum Overwinningsplein

Inhoudsopgave

- 1 Algemene gegevens/stand van zaken**
- 2 Planbeschrijving**
- 3 Oppervlakte-analyse**
- 4 Kredietbesluiten/-analyse**
- 5 Resultaat en verschillenanalyse**
- 6 Aanbestedingsprocedure van werken**
- 7 Afwikkeling meer- en minderwerk**
- 8 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)**
- 9 Administratieve afhandeling**

Bijlagen

- 1 Overzicht aanbestedingen**
- 2 Kaart plangebied**

1. Algemene gegevens

Complexnummer: 8000760
Naam complex: Winkelcentrum Overwinningsplein
Projectleider: Gerrit Lieffering
Planeconoom: Anet Deen-Bergstra

2. Planbeschrijving/stand van zaken

In het kader van de Wijkvernieuwing Corpus den Hoorn is het Overwinningsplein heringericht. De eigenaar van de omliggende bebouwing heeft het initiatief genomen tot herontwikkeling van het kerkterrein. Door de sloop van de achterbouw van de kerk en de herbouw ervan aan de oostzijde is een terrein vrijgekomen waarop een appartementencomplex met supermarkt is gebouwd. De herinrichting van het Overwinningsplein is in samenhang met de herontwikkeling van de bebouwing opgepakt. Om een integrale inrichting van het terrein te waarborgen hebben ontwikkelaar en gemeente gezamenlijk opdracht gegeven tot het maken van een stedenbouwkundig plan. Daarnaast is een overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten waarin onder meer de verkoop van grond in het kader van de herinrichting van het plein is geregeld. Als afrondende maatregel is de Canadalaan afgesloten. In het kader van het project "Veilige schoolomgevingen" zijn diverse infrastructurele maatregelen voorgesteld voor verschillende schoollocaties in de wijk. Het deel wat samenhangt met de afsluiting Canadalaan is voor een deel gedekt uit het krediet voor het Overwinningsplein.

3. Oppervlakte-analyse

Het totale gebied is circa 1,4 hectare groot. Daarvan worden de kosten van zo'n 4600 vierkante meter herinrichting in rekening gebracht bij de ontwikkelaar; dit is verdisconteerd in de grondprijs; de rest is voor rekening van de gemeente.

4. Kredietbesluiten/-analyse

Raadsbesluit 20-12-2006, nr. 6v

€ 2.075.000

Bij het vaststellen van de meest recente herziening in 2010 is het krediet ongewijzigd gebleven. De kosten blijven naar verwachting binnen het krediet.

5. Resultaat en verschillenanalyse

	Herziene Begroting 2010	Slotcalculatie			Verschil
		Gerealiseerd t/m 31-12-2011	Nog te realiseren	Totaal	
KOSTEN					
Bodemonderzoek	0	0	0	0	0
Verwervingen	1.000	964	0	964	36
Bouwrijpmaken	0	0	0	0	0
Woonrijpmaken	1.143.000	1.064.898	80.000	1.144.898	-1.898
Planontwikkeling	440.000	412.637	12.000	424.637	15.363
Vorbereiding en toezicht	203.000	193.086	0	193.086	9.914
Exploitatielasten	-87.000	-95.365	0	-95.365	8.365
Afdracht ISV	200.000	0	200.000	200.000	
Totaal kosten	1.900.000	1.576.220	292.000	1.868.220	31.780

OPBRENGSTEN

Kavels voor woningen	561.000	661.023	-100.000	561.023	-23
Totaal opbrengsten	561.000	661.023	-100.000	561.023	-23

Exploitatieresultaat

	1.339.000	915.197	392.000	1.307.197	31.757
--	-----------	---------	---------	-----------	--------

DEKKING

Verkeer en Vervoer	25.000	25.000	0	25.000	0
Stadsbeheer	46.000	46.420	0	46.420	420
ISV-II ambitieverhoging	125.000	0	0	0	-125.000
ISV-I Winkelcentra	159.000	0	0	0	-159.000
ISV-II winkelcentra	1.000.000	0	0	0	-1.000.000
Uitruil INB-SNB won.bouwprod	0	1.284.000	0	1.284.000	1.284.000
Nog te egaliseren binnen de exploitatiebegroting	0	0	0	0	0
Totaal dekking	1.339.000	1.355.420	0	1.355.420	0

Saldo, vrijval tgv concern

48.223

5.1 Kosten van planontwikkeling en voorbereiding en toezicht

	Realisatie	Begroting	Vershil
Planontwikkeling	425.000	440.000	15.000
Vorbereiding en toezicht	193.000	203.000	10.000

Verklaring verschillen tussen begroting en realisatie:

De kosten voor planontwikkeling en voorbereiding en toezicht zijn iets lager dan geraamd doordat er minder uren zijn gemaakt dan verwacht.

	Realisatie	Normering	Vershil
Planontwikkeling	425.000	285.000	140.000
Vorbereiding en toezicht	193.000	193.000	0

Verklaring verschillen tussen realisatie en normering:

De kosten voor planontwikkeling zijn toegenomen ten opzichte van de voorgaande raming doordat het project langer heeft geduurd dan toen werd aangenomen (38% van de uitvoeringskosten versus de norm voor een ontwikkeling van ruim 1 ha. binnenstedelijk van 25%). Daarnaast heeft het opstellen van het contract met de ontwikkelaar meer tijd gekost dan voorzien. Bovendien is een deel van de overhead over kosten voor voorbereiding en toezicht geboekt op de post planontwikkeling. Dit is in de laatste herziening ook gemeld.

5.2 Uitvoeringskosten

Verklaring verschillen:

n.v.t.

5.3 Opbrengsten

Oyer uitruil Incidenteel Extra Beleid en Structureel Nieuw Beleid is al in december 2010 besloten.

Nog te realiseren: deze 100.000 wordt nog gereserveerd voor een mogelijke aanspraak op teruggave van opbrengsten wegens goedkoper uitvoeren van werkzaamheden.

6. Aanbestedingsprocedure

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de aanbestedingen, zowel openbaar als enkelvoudig onderhands. Het totaal van de aanbestedingen bedraagt afgerond € 513.000,-- +p.m.. Waar nodig is e.e.a. conform de richtlijnen verricht.

7. Afwikkeling meer- en minderwerk geen

8. Fiscale aspecten (BTW-verrekening)

De BTW van dit plan kan verrekend worden met het BTW compensatiefonds. Het BTW-compensatiefonds heeft geen nadelige financiële effecten voor het plan, aangezien de voorbelasting geheel verrekend wordt bij het BTW-compensatiefonds.

9. Administratieve afhandeling

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

- 1) Het uitgeven van 'bouwrijp' maken € 80.000,- en planontwikkeling € 20.000,- tbv Canadalaan richting verandering.
- 2) Het terugboeken van € 200.000 ISV in de ISV reserve. Bij de herziene begroting is besloten om € 200.000,- als ISV resultaat te oormerken. Deze terugboeking is inmiddels verwerkt in de vrijval ISV 2011 en wordt ingezet ten behoeve van de concernbezuiniging 2012.
- 3) Het opboeken van € 100.000 binnen 'bouwrijpe kavels' voor een mogelijke aanspraak op teruggave opbrengsten. Indien beoordeeld wordt dat de mogelijke aanspraak niet meer verwacht wordt, valt in de toekomst dit bedrag vrij ten gunste van de reserve Grondzaken.
- 4) Het verwerken van de resultaatbestemming: het saldo van € 48.223 valt vrij ten gunste van het concern, aangezien de dekking bestaat uit Extra beleidsmiddelen; dit wordt verwerkt bij Turap 2012-1.
- 5) Het administratief afsluiten van het complex.

Bijlage 1: Overzicht aanbestedingen

nr	bestek	Omschrijving	Wijze aanbesteding	Datum aanbesteed	datum gunning	aannemer	aanbesteed bedrag	oordeel aanbesteding
1	28-2007	Aanleg plein	Meervoudig onderhands	05-09-2007	08-10-2007	Broekema wegenbouw BV	330.000	c.f. toemalige richtlijnen
2		Aankoop materialen	onderhands	div.	div.	Divers	183.000	c.f. toemalige richtlijnen
3		Aankoop materialen	raamkontra	div.	div.	divers	p.m.	c.f. toemalige richtlijnen

BIJLAGE

