

COMMISSIE BEHEER EN VERKEER

griffier van de raadscommissie
martijn.kest@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7726

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 11 oktober 2006

onderwerp: Herziene begroting 2006 Herstructurering Lewenborg grijs/groen

Aan de Raad

Voor het project herstructurering Lewenborg grijs/groen is op 24 april 2004 door uw raad de herziene exploitatiebegroting 2004 herstructurering centrumzone Lewenborg vastgesteld. In de bijbehorende risicoparagraaf werd toen aangegeven dat gezien de mogelijke kansen en risico's en de gevoeligheden daarvan, het noodzakelijk was om goed te monitoren en periodiek de begroting te herzien.

Daarnaast is in het afgelopen jaar een aantal meldingen gedaan in het kader van de '€ 45.000,= regel'. Deze meldingen hadden betrekking op wat kleinere onvoorziene kosten; de grootste afwijking bestaat uit een relatief groot aanbestedingsvoordeel.

In voorliggend voorstel wordt de herziene begroting 2006, herstructurering Lewenborg grijs/groen aan ter besluitvorming u voorgelegd.

In het rapport wordt ingegaan op de huidige stand van zaken van het project en wordt een vergelijking gemaakt met de cijfers die in 2004 zijn gepresenteerd. Vanwege het boven genoemde aanbestedingsvoordeel is de gehele begroting nog eens tegen het licht gehouden om te bepalen of de raming nog conform de huidige markt is. Daaruit blijkt dat de investeringen in totaliteit lager uitvallen.

Resultaat (box 1 en box 2)

De totale investeringskosten van het project worden in de herziening van 2006 geraamd op € 11.828.000,= op eindwaarde 31-12-2008. De beschikbare kredieten bedragen € 13.221.000,= (netto). Daarmee ontstaat een positief resultaat van € 1.393.000,= op eindwaarde 31-12-2008.

Conclusie is dat dit overschot terug kan vloeien naar het herstructureringsfonds waaruit ook het krediet zijn dekking heeft geput. Daarmee wordt ook ruimschoots voldaan aan de aan het plan opgelegde bezuinigings-taakstelling van € 900.000,= in het kader van de herstructurering. Dit op basis van box 1 en box 2 van deze herziene begroting.

Kansen en risico's (box 3)

Binnen het project moet rekening worden gehouden met het optreden van met name de volgende kansen en risico's: aanbestedingsresultaten, een vertraging in de fasering en wijzigende kostenparameters. De financiële bandbreedte ligt met deze kansen en risico's tussen de € 345.000,= en +/- € 445.000,= ten opzichte van het huidige resultaat van € 1.393.000,= op eindwaarde 31-12-2005.

Indien één of meerdere van deze kansen en/of risico's zich voordoet, melden wij dit conform de afspraken omtrent de '€ 45.000,=' meldingen aan uw raad.

Besluitpunten

Op grond van vorenstaande en met overlegging van de op dit onderwerp betrekking hebbende stukken stellen wij u voor te besluiten:

- I. de herziene begroting 2006, Herstructurering Lewenborg grijs/groen vast te stellen;
- II. een bedrag van € 1.393.000,= netto op eindwaarde 31-12-2008 conform de rekenregels af te roemen van het huidige krediet van € 13.221.000,=;
- III. de gemeentebegroting dienovereenkomstig te wijzigen.

**Herziene begroting 2006
Herstructurering Lewenborg grijs/groen
Complex 2 BL01**

Afdeling Vastgoedontwikkeling (VGO)
Peildatum juli 2006
Status concept

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Exploitatiegebied	4
3.	Historie	5
4.	Financiële uitgangspunten	6
5.	Begrotingsresultaat (box 1 en 2)	7
6.	Kansen en risico's (box 3)	11
7.	Financiële samenvatting	13
7.1.	Resultaat en dekking	13
7.2.	Kansen en risico's	13
7.3.	Afroming	13

Bijlage 1: plangebied

Bijlage 2: herziene exploitatiebegroting 2006

1. Inleiding

Deze herziene begroting 2006 geeft inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van de “Herstructurering Leuvenborg grijs/groen”. Hij vormt een herziening op de begroting van 2004 met als peildatum 1 oktober 2003. Naast dat u door voorliggend rapport van informatie wordt voorzien, bent u in een eerder stadium een aantal keren geïnformeerd door meldingen in het kader van de ‘€ 45.000,= regel’. Hierbij hebben wij u - op basis van het inventariseren van de afwijkingen van de eerder opgestelde ramingen met prijspeildatum 1 oktober 2003- reeds een aanbestedingsvoordeel gemeld.

De begroting van 2006 wordt vergeleken met de begroting van 2004 zodat een helder beeld van de afwijkingen ontstaat.

Achtereenvolgens wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op het exploitatiegebied, in hoofdstuk 3 op de historie van het project (beschikbare kredieten) en in hoofdstuk 4 komen de financiële uitgangspunten aan de orde. Hoofdstuk 5 wordt de begroting toegelicht en wordt de vergelijking met de begroting van 2004 toegelicht. In hoofdstuk 6 komen de risico's, bandbreedtes en aandachtspunten aan de orde. Met de financiële paragraaf wordt de rapportage in hoofdstuk 7 afgesloten

2. Exploitatiegebied

De planbegrenzing van “Herstructurering Lewenborg grijs/groen” is weergegeven op bijlage 1. Globaal omvat dit onderdeel de volgende maatregelen:

- Singel met de openbare ruimte; langs het huidige fietspad Midscheeps wordt de Lewenborgsingel gegraven, van de Loefzijde tot iets voorbij de Lijzijde;
- Sloep: de reeds gesloopte hoogbouwflat “Grote Sloep” maakt plaats voor koopwoningen;
- Kombuis: op deze locatie vindt woningbouw plaats na sloop van de hoogbouwflat;
- Toplicht: deze locatie is de derde en grootste nieuwbouwlocatie waar door de corporaties koopwoningen ontwikkeld worden.

Omdat het programma en de uitgifte van de grond via een andere exploitatie loopt (inbreng en uitname) wordt verder niet ingegaan op deze elementen. Daarmee is ook het grondgebruik minder interessant. Deze exploitatie bevat de aanleg van de openbare ruimte. Het zo genoemde grijs en groen.

3. Historie

Op basis van de “exploitatiebegroting herstructurering centrumzone Lewenborg” van december 2000 en andere stukken is voor de uitvoering van het totale plan een krediet beschikbaar gesteld van € 22.972.623,= (f 50.625.000,=). Een en ander conform het raadsbesluit van 28 februari 2001.

Van dit bedrag is bruto € 9.096.024,= (f 20.045.000,=) beschikbaar voor het onderdeel “Lewenborg, corporatieve herstructurering “grijs en groen”, kortweg nu “Herstructurering Lewenborg grijs/groen” genoemd. Het netto krediet per 1 januari 2003 bedroeg € 8.572.297,=

Op 28 april 2004 is door de raad een herziene exploitatiebegroting voor het onderdeel “grijs en groen” goedgekeurd. Voor een bedrag van € 4.649.000,= netto heeft de raad een aanvullend krediet beschikbaar gesteld. Dit bedrag was nodig toen bleek dat de kosten voor de aanleg van de singel de oorspronkelijke ramingen substantieel overtroffen. Aanvankelijk werd door de gemeente geopteerd een deel van de singel niet aan te leggen. Deze optie leidde bij buurt en betrokken corporaties tot verontwaardiging en actie. Mede hierdoor is de keuze gemaakt voor een aanvullend krediet waardoor de singel toch in zijn geheel kon worden aangelegd.

Het totaal beschikbare netto krediet kwam daarmee op € 13.221.000,=

4. Financiële uitgangspunten

Voor het bepalen van de kosten en opbrengsten in de tijd, is rekening gehouden met de parameters als in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1: parameters

	Herziening 2004	Herziening 2006
Uitvoeringstermijn tot	31-12-2008	31-12-2008
Renteverlies en –winst	0 %	0 %
Kostenstijging	2,5 %	3 %
Opbrengstenstijging	0 %	0 %

percentages per jaar

- *Uitvoeringstermijn*

De einddatum wordt eind 2008 verwacht. Het project ligt op schema zodat dit voor de herziening van 2006 gehandhaafd kan blijven.

- *Renteverlies en winst*

De renteparameter is op nul gezet omdat binnen herstructurering geen renteverliezen dan wel renteopbrengsten worden gecalculeerd in de exploitaties. Dit is mogelijk omdat kosten die gemaakt worden jaarlijks worden gecompenseerd door een uitname uit het herstructureringsfonds.

- *Kostenstijging*

Voor de nog te maken kosten is uitgegaan van een kostenstijging van 3 %. Een en ander gebaseerd op cijfers van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS), de Grond-, Weg- en Waterbouwsector (GWW-sector) en Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB).

- *Opbrengstenstijging*

Binnen de grondexploitatie zijn alleen opbrengsten uit bijdragen te verwachten. Deze zijn voor de resterende looptijd niet onderhevig aan opbrengstenstijgingen voor zover nu valt te beoordelen. Om geen risico te lopen wordt daarom een opbrengstenstijging van 0% gehanteerd.

5. Begrotingsresultaat (box 1 en 2)

De resultaten worden gepresenteerd in een 3-tal boxen. Hieronder volgt een korte omschrijving van de boxen. Box 1 en 2 vormen de weergave van de gepresenteerde exploitatie en is de basis waarvoor het krediet wordt aangevraagd. Box 3 is de kansen- en risicoparagraaf. Voor een totaalbeeld van de exploitatie wordt verwezen naar bijlage 2: herziene exploitatiebegroting 2006.

Box 1:

Box 1 zijn de ontvangen opbrengsten en de uitgegeven en toegezegde investeringen. De bedragen zijn niet meer beïnvloedbaar en komen tot uitdrukking in de exploitatie als de boekwaarde en de aangegane verplichtingen (AGV).

Box 2:

Box 2 zijn de nog te realiseren opbrengsten en investeringen. De bedragen zijn gebaseerd op ramingen en marktconforme aannames. De definitieve aanbesteding en opdrachtverstrekking moeten nog plaats vinden. Box 2 is direct beïnvloedbaar door keuzes te maken in de tijd, kwaliteit en uitvoering zolang dit zich beweegt binnen de kaders zoals die zijn voorgelegd aan de raad middels het stedenbouwkundig plan. De projectgroep heeft deze keuzes gemaakt in het planontwikkelingsproces die hierbij wordt voorgelegd. Daarmee is box 2 de weergave van de investeringen waarvan de projectgroep van mening is dat deze aansluit bij het stedenbouwkundig plan. Indien er een (substantiële) wijziging optreedt wordt de exploitatie herzien.

Het resultaat van box 1 en 2 is in tabel 2 op eindwaarde 31-12-2008 weergegeven.

Tabel 2: resultaten

Investeringen	Box 1(€)	Box 2(€)	Totaal 2006(€)
Kabels en leidingen	0	110.000	110.000
Bouwrijp maken	1.312.000	414.000	1.726.000
Woonrijp maken	2.095.000	2.337.500	4.433.000
Groenvoorzieningen	0	1.469.000	1.469.000
Planontwikkelingskosten	1.463.000	839.000	2.302.000
Voorbereiding en toezicht	855.000	626.000	1.481.000
Bijdragen aan overigen	248.000	0	248.000
Rente	60.000	0	60.000
Totale kosten	6.033.000	5.796.000	11.829.000
Opbrengsten			
Herstructureringsmiddelen		13.221.000	13.221.000
Totale opbrengsten		13.221.000	13.221.000
Positief saldo op eindwaarde 31-12-2008			1.391.000

Bedragen in euro op eindwaarde 31-12-2008, excl BTW

In de navolgende tekst volgt een toelichting op de kosten, opbrengsten alsmede het resultaat en de verschillenanalyse.

Kosten

Bij de aanbesteding van de waterpartij “singel west en oost” bleek er een behoorlijk aanbestedingsvoordeel behaald te zijn. Reden voor de projectgroep om de gehele raming nog eens tegen het licht te houden om te bepalen of er nog meer afwijkingen te verwachten vielen. Dit heeft geresulteerd in een nominaal kostenniveau dat inderdaad lager ligt. De gevonden verschillen vormen de basis voor de herziening 2006. Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat er meevallers zijn m.b.t. zandleveranties en dat de singel scherp is aanbesteed en verder aanbesteed kan worden. Dit door onder andere recentelijke marktveranderingen binnen de Civiel Technische branche. Het gegeven van mogelijke aanbestedingsvoordelen vormt uiteraard ook weer een risico als dat omslaat. Daarom is toch besloten om voor deze begroting een percentage van 10% onvoorzien over de investeringen op te nemen. Daarnaast is er meerwerk te verwachten in 2006. Dit kan verklaard worden uit het feit dat de uitvoeringskosten voor de aanleg van de achterpaden Dek en Anker hoger uitvallen dan de besteksraming. Aanvullend hierop zijn er meerkosten te verwachten ten aanzien van V & T voor directievoering en toezicht.

In onderstaande tekst worden de verschillende begrotingselementen toegelicht. Een totaaloverzicht van alle kosten is te vinden in bijlage 2: herziene exploitatiebegroting 2006

Kabels en Leidingen, Bouw- en woonrijp maken en groenvoorzieningen

De begroting is geactualiseerd in juli 2006. Het vormt een stand van zaken van de informatie die op dit moment beschikbaar is en is opgezet naar aanleiding van de laatste marktontwikkelingen die eerder een positief beeld lieten zien.

Naast de ramingen van wat nog moet gebeuren is al een aantal werken uitgevoerd zoals het bouwrijp maken van Toplicht en Sloep. In 2004 is ook de uitvoering van het westelijke en oostelijke deel van de singel gestart. Totaal is hier voor ruim € 3,4 miljoen euro geboekt en verplicht. De prognose is dat er voor de uitvoering van de fase west oost meerkosten zullen optreden ten bedrage van € 165.000,- excl. V & T. Dit bedrag is te verklaren door de hogere uitvoeringskosten bij de aanleg van de achterpaden Dek en Anker en de herinrichting van het Kluisgat ten opzichte van de besteksraming. De meerkosten worden binnen het vastgestelde uitvoeringsbudget van het woonrijp maken opgevangen.

Overige kosten

Onder overige kosten worden de kosten verstaan die zijn afgeleid van de voorgaande kosten, nl: de planontwikkelingskosten, Voorbereiding en Toezicht (V&T) en de bijdrage aan overige. Daarnaast wordt de kostenstijging in de exploitatie berekend. Voor V & T is een budget verstrekt van € 100.000,- plus € 57.000,- voor de voorbereidingskosten aanleg van de achterpaden Dek /Anker en Kluisgat (zie uitvoeringskosten bouwrijp maken).

- **Planontwikkeling**

De tot dusver gemaakte planontwikkelingskosten bedragen circa € 1,5 miljoen (inclusief historische overhead). Taakstellend voor de resterende werkzaamheden is een percentage van 12,2% over de kosten van civieltechnische investeringen van 2004 gehanteerd. Voor de planontwikkeling is de prognose 2006 naar beneden bijgesteld i.v.m. de verschuivingen van de kosten in het planproces naar V & T.

- **V&T**

De gemaakte V&T kosten bedragen circa € 0,86 miljoen (inclusief historische overhead) en houden verband met de uitgevoerde werken. Voor de resterende uitvoering wordt een percentage van 15% over de civieltechnische investeringen van 2004 aangehouden.

- **Bijdrage aan overigen**

Vanuit het complex wordt een bijdrage aan de herinrichting Noorddijkerweg van € 16.000,= gedaan. Met deze bijdrage is in de raming van 2000 geen rekening gehouden. In het geaccordeerde dekkingsvoorstel van de Noorddijkerweg is het bedrag echter opgenomen en inmiddels overgeboekt. Daarnaast zit in deze kostenpost historische BTW opgenomen.
In deze kostenpost is historische BTW opgenomen.

Opbrengsten

De opbrengsten waarmee op dit moment rekening kan worden gehouden bestaan uit de bijdrage uit het herstructureringsfonds. Deze bedraagt in totaliteit € 13.221.000,= netto. Dit bedrag is opgebouwd uit een bedrag van € 8.573.000,= en een aanvullende bijdrage van € 4.649.000,= ten gevolge van de aanvullende kredietaanvraag van 2004.

Een overzicht van de opbrengsten is te vinden in bijlage 2, de herziene exploitatie.

Verschillenanalyse

De onderstaande tabel bevat een verschillenanalyse van de investeringen zoals opgenomen in de grondexploitatie 2004 en 2006. Een deel van de verschillen wordt veroorzaakt doordat het prijspeil een jaar is verschoven en de nog te realiseren investeringen zijn geïndexeerd. Hieronder volgt een toelichting van de verschillen per kostensoort.

Resultaat en verschillenanalyse

Investerings	2004(€)	2006(€)	Vershil(€)
Kabels en leidingen	0	110.000	110.000
Bouwrijp maken	1.735.000	1.726.000	-9.000
Woonrijp maken	2.922.000	4.433.000	1.511.000
Groenvoorzieningen	4.364.000	1.469.000	-2.895.000
Planontwikkelingskosten	2.360.000	2.302.000	-58.000
Vorbereiding en toezicht	1.532.000	1.481.000	-
Bijdragen aan overigen	248.000	248.000	0
Rente	60.000	60.000	0
Totale kosten	13.221.000	11.829.000	-1.392.000
Opbrengsten			
Herstructureringsmiddelen	13.221.000	13.221.000	0
Totale opbrengsten	13.221.000	13.221.000	0
Positief saldo op eindwaarde 31-12-2008	0	1.392.000	1.392.000

Bedragen in euro op eindwaarde 31-12-2008, excl BTW

Het totaalbedrag aan investeringen ligt op dit moment op € 11.829.000,= Dit bedrag is inclusief kostenstijging en op eindwaarde per 31-12-2008. De begroting van 2004 had een investeringsniveau van € 13.221.000,= Ten opzichte van dat bedrag is dat een daling van de van kosten van circa € 1.392.000,= netto.

De meerkosten ten aanzien van kabels en leidingen zijn veroorzaakt doordat deze kosten in 2004 als PM-post waren opgenomen. Inmiddels is bekend wat de kosten zijn en die grotendeels ook al zijn aanbesteed. De kosten zijn in 2005 geraamd en aanbesteed. Deze aanbesteding zit echter verwerkt in het bouw- en woonrijp maken en groenvoorzieningen. Kosten die in eerste instantie zijn geraamd als groen worden bij aanbesteding geadministreerd onder woonrijp maken. Om dat effect te omzeilen kunnen we de drie posten opgeteld met elkaar vergelijken. Het beeld van deze kosten in 2004 (9.021.000,=) afgezet tegen de raming van 2005 (7.624.000,=) levert een positief verschil op van circa € 1.397.000,=.

Door de andere kleinere effecten die met name ontstaan door een hogere kostenstijging, is het positieve eindresultaat van € 1.392.000,= te verklaren.

6. Kansen en risico's (box 3)

Binnen de exploitatie is het benoemen van de kansen en risico's en de bijbehorende bandbreedte belangrijk om de waarde van het resultaat van box 1 en 2 inzichtelijk te maken. In deze paragraaf worden deze kansen en risico's beschreven. De bandbreedteanalyse geeft inzicht in het financiële gevolg hiervan.

Risico's en kansen

De volgende risico's en kansen zijn te benoemen:

- I: Aanbestedingsresultaten
- II: Looptijd 1 jaar extra, achterblijvende investeringen
- III: ontwikkelingen in de economie (inflatie/deflatie)

I: Aanbestedingsresultaten:

De reden van deze herziening kwam mede door de afwijkende resultaten bij aanbesteding van de eerste fasen. Het is zaak om de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten te houden en zoveel mogelijk te sturen op het nu gepresenteerde resultaat. Dit vormt zowel een kans als een risico. Binnen de exploitatie wordt rekening gehouden met een percentage onvoorzien van 10%. Indien dit daalt naar 5% of wellicht nog stijgt naar 15%, wat minder waarschijnlijk is, levert dit respectievelijk een kans op van € 200.000,= dan wel risico op van circa € 200.000,=.

II: Looptijd 1 jaar extra, achterblijvende investeringen.

De verlenging van de looptijd op zich heeft niet zoveel effect op de eindwaarde. Dat komt omdat de rente geen rol speelt bij deze exploitatie. Wat wel direct gevolgen heeft is een vertraging in de bouwplanning. De investering schuift naar achter waardoor de kostenstijgingsparameter een rol gaat spelen. Ieder jaar vertraging over de gehele linie kost circa € 120.000,= Versnelling is gezien de huidige planning niet reëel. Een kans levert dit derhalve niet op.

III: ontwikkelingen in de economie;

De economie heeft een belangrijke invloed op de resultaten. Afhankelijk hiervan zijn ook de gehanteerde parameters. Wijzigingen hierin hebben veelal een belangrijk effect op het resultaat. In dit geval speelt alleen de kostenstijging parameter een rol. Een stijging van 3% naar 4% geeft een negatief effect van circa € 65.000,=. Omgekeerd, van 3% naar 2%, geeft dit een positief effect van dezelfde orde.

Bandbreedteanalyse

De kansen en risico's zijn uitgedrukt als effect op het huidige eindwaarderresultaat van €1.391.000,= op eindwaarde 31-12-2008. In tabel 4 zijn de effecten weergegeven.

Tabel 4: box 3

Omschrijving	Kans (+)	Risico (-)
Aanbestedingsresultaat 5%	200.000	200.000
Vertraging brm/wrm 1 jaar	n.v.t.	120.000
Kostenstijging 1% afwijking	65.000	65.000

Bedragen in euro's op eindwaarde 31-12-2008

De tabel laat zien dat de bandbreedte, los van de aanbestedingsresultaten waarvoor geen duidelijke getallen zijn te geven, ligt tussen de € 200.000,= en – € 200.000,= ten opzichte van het huidige saldo. Indien we rekening houden met een cumulatief effect dan is de maximale kans op basis van deze elementen €

265.000,- en kan het risico oplopen tot circa - € 385.000,=. Kanttekening daarbij is dat gezien de huidige ontwikkelingen een dermate groot risico met betrekking tot het aanbestedingsresultaat niet te verwachten valt.

Het risicoprofiel van deze exploitatie is gezien de investeringen gering op basis van deze gegevens. De enige factor waarvan het kansrijk is dat deze optreedt, zijn de aanbestedingsresultaten. Een gedegen kwartaalrapportage bij een verdere uitvoering van het plan en een jaarlijkse herziening blijven noodzakelijk voor dit plan. Afwijkingen worden direct gerapporteerd middels de 45.000,= melding.

7. Financiële samenvatting

7.1. Resultaat en dekking

In deze rapportage is de herziene begroting 2006, Herstructurering Lewenborg grijs/groen, uiteengezet. In bijlage 2 geeft de grondexploitatie daarin een uitgebreid overzicht.

De totale investeringskosten van het project worden in de herziening van 2006 geraamd op € 11.829.000,= op eindwaarde 31-12-2008. De beschikbare kredieten bedragen € 13.221.000,= (netto). Daarmee ontstaat een positief resultaat van € 1.391.000,= op eindwaarde 31-12-2008.

Conclusie is dat dit overschot terug kan vloeien naar het herstructureringsfonds en gesteld kan worden dat aan de bezuinigingstaakstelling van € 900.000,= ruimschoots voldaan kan worden op basis van deze herziene begroting in box 1 en 2.

7.2. Kansen en risico's

Binnen het project moet rekening worden gehouden met het optreden van met name de volgende kansen en risico's: Aanbestedingsresultaten, een vertraging in de fasering, en wijzigende kostenparameters. De financiële bandbreedte ligt met deze kansen en risico's tussen de € 265.000,= en - € 385.000,= ten opzichte van het huidige resultaat van € 1.391.000,= op eindwaarde 31-12-2008.

Indien één of meerdere van deze kansen en/of risico's zich voordoet, melden wij dit conform de afspraken omtrent de € 45.000,= meldingen aan de raad.

7.3. Afroming

Eind 2006 kan een bedrag van € 1.391.000,= op eindwaarde 31-12-2008 conform de rekenregels worden afgeroomd ten gunste van de herstructureringsgelden.