

Datum raadsvergadering	_____	Registratienr.	RO 14.4200917
Raadscommissie	_____	Datum B&W besluit	11-03-2014
Datum raadscommissie	_____	Portefeuillehouder	R.v.d.Schaaf
Bijlagen	1	Steller	G.Y.Woudstra
		Telefoon	3678116
		E-mail	gerlof. woudstra @groningen.nl

**Onderwerp**

Slotcalculatie 2014 Hoendiep Noord-Westpark

**Concept raadsbesluit**

De raad besluit:

- I. de Slotcalculatie 2014 Hoendiep Noord-Westpark vast te stellen;
- II. de resterende gronden voor 147 duizend euro over te boeken naar het complex "bouwrijpe kavels";
- III. het complex te liquideren;
- IV. het college te machtigen de nog te maken kosten voor het complex en de nog te verkrijgen inkomsten te verrekenen, voorzover met deze activiteiten nog geen rekening is gehouden.

## **(Publieks-)samenvatting**

---

Met de slotcalculatie wordt een project afgesloten. In de slotcalculatie wordt verantwoording afgelegd naar de gemeenteraad over het verloop van het project. Het complex wordt vervolgens administratief afgerond en afgerekend. Het project Hoendiep Noord-Westpark wordt afgesloten met een neutraal resultaat.

## **Inleiding**

---

Op grond van het handboek financieel beheer wordt een slotcalculatie opgesteld als een project voor 95% gereed is.

## **Beoogd resultaat**

---

Het beoogd resultaat is de financiële afhandeling van het project. Daarnaast wordt aangegeven welke punten van belang zijn bij de afwikkeling van het project.

## **Kader**

---

Het kader voor dit besluit is het financieel handboek.

## **Argumenten/afwegingen**

---

De deelgebieden Hoendiep Noord en Westpark zijn gelegen aan de westkant van de gemeente Groningen. Het Westpark betreft het hoger gelegen deel ten noorden van Hoendiep Noord. Het Westpark is door de jaren heen gebruikt als tarra-stortplaats voor de SuikerUnie, vervolgens is het als één van de vijf Stadsparken ontwikkeld. In 2007 heeft uw raad besloten om de waterskivereniging Variaski te huisvesten in het Westpark. Hiermee is een impuls gegeven aan het Westpark, waardoor ook een scoutingvereniging, de schooltuinen van de NDE en een buurtinitiatief tot een boomgaard een plaatsje in het Westpark hebben gekregen. Voor het gebied is een nieuwe visie opgesteld: Westpark 2012. Hierin staat uw raad een parkachtige invulling voor, waarbij verschillende parkkamers uitgegeven kunnen worden. De werkzaamheden in het park zijn nagenoeg afgerond, waardoor het project financieel-administratief afgesloten kan worden. Enkele parkkamers kunnen de komende jaren nog uitgegeven worden. Regelmatig zijn hiervoor initiatiefnemers, maar de uitgifte van een parkkamer vergt meer maatwerk dan andersoortige kavels. Deze werkzaamheden en de opbrengsten worden in het vervolg beheerd vanuit het complex "bouwrijpe kavels". Hiertoe worden de administratieve handelingen uitgevoerd.

Het deelgebied Hoendiep Noord betreft het lager gelegen gebied tussen het Westpark en de weg Hoendiep. De realisatie van een kleinschalig bedrijventerrein met een particuliere ontwikkelaar is op dit terrein niet gelukt. In 2012 bent u geïnformeerd over het door ons beëindigen van de overeenkomst door het stelselmatig niet nakomen van afspraken door de ontwikkelende partij. Alle gronden in dit deelgebied zijn inmiddels in handen van de gemeente Groningen. Wij zijn voornemens om, in lijn met de structuurvisie, dit gebied te ontwikkelen tot een terrein waar enkele grootschalige bedrijven zich in het groen kunnen vestigen of om dit terrein te ontwikkelen tot een woon-werk locatie. Ten gevolge van de beëindiging van de overeenkomst Hoendiep Noord, waren wij genoodzaakt een verliesvoorziening te nemen van € 195.000,- uit de Reserve Grondzaken. Het uiteindelijke resultaat van deze grondexploitatie is nu neutraal.



---

**Maatschappelijk draagvlak/participatie**

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

---

**Financiële consequenties**

Het resultaat op het project is neutraal.

---

**Realisering en evaluatie**

Onderstaande foto geeft een impressie van het gebied.



Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys

SLOT CALCULATIE 2014

8000770 Hoendiep Noord – Westpark

**Afdeling** : JPV  
**Nacalculatie per** : 31 december 2013  
**Datum** : 20 februari 2014



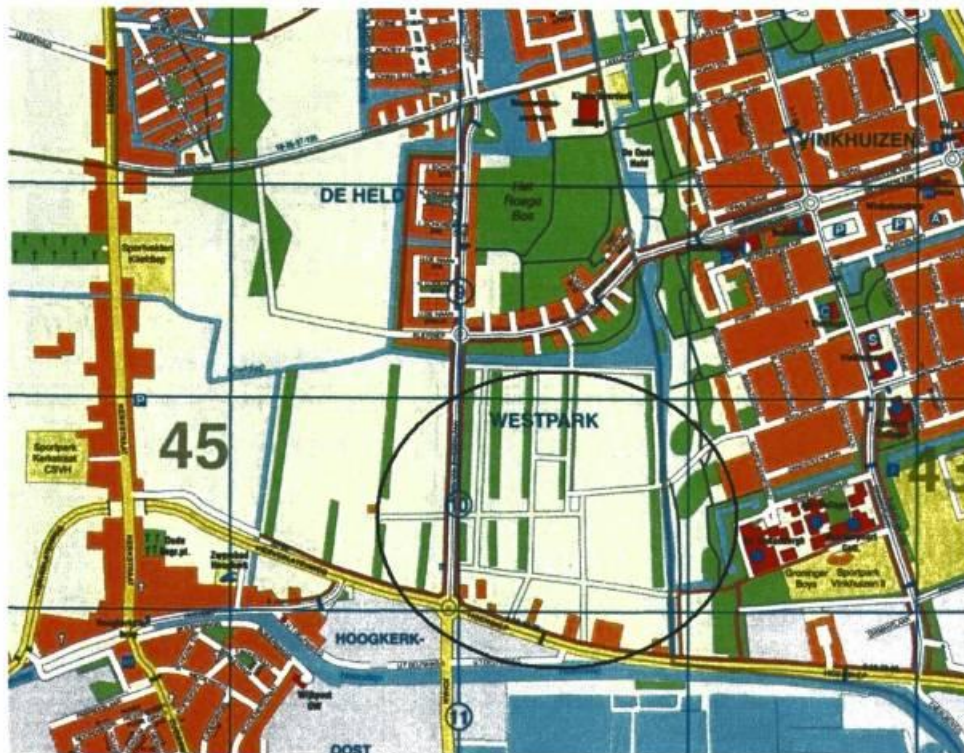
## **Slotcalculatie Hoendiep Noord – Westpark**

### **Inhoudsopgave**

- 1 Planbeschrijving en oppervlakte-analyse**
- 2 Kredietbesluiten/-analyse**
- 3 Tijdplanning krediet**
- 4 Aanbestedingsprocedure van werken**
- 5 Huidige stand van zaken**
- 6 Resultaat en verschillenanalyse**
- 7 Afwikkeling meer- en minderwerk**
- 8 Onder- en overschrijdingen krediet**
- 9 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)**
- 10 Bepaling resultaat**
- 11 Administratieve afhandeling**

## 1. Planbeschrijving/stand van zaken

De deelgebieden Hoendiep Noord en Westpark zijn gelegen aan de westkant van de gemeente Groningen. Aan de zuidzijde ligt de gemeente Hoogkerk en aan de noord- en oostzijde liggen respectievelijk de woonwijken De Held en Vinkhuizen.



Het gebied Hoendiep Noord is in de verschillende gemeentelijke structuurvisies aangemerkt als een toekomstig bedrijfsterrein. Binnen het project was hiertoe een overeenkomst gesloten met een particuliere ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar had 50% van de grond (3 ha) in handen, de overige 50% van de totaal 6 ha was al in eigendom van de Gemeente Groningen.

Doordat de particuliere ontwikkelaar zijn afspraken stelselmatig niet was nagekomen, zagen wij ons in 2011 genoodzaakt om de overeenkomst te ontbinden en een verliesvoorziening te nemen voor gederfde inkomsten (€ 195.000 verliesvoorziening Reserve Grondzaken), waarvoor reeds kosten zijn gemaakt.

In het geactualiseerde bestemmingsplan zijn deze gronden conserverend bestemd als Recreatie. Voor de toekomst blijft de intentie om dit gebied te ontwikkelen tot een terrein waar enkele grootschalige bedrijven zich in het groen kunnen vestigen of om dit terrein te ontwikkelen tot een woon-werk-locatie.

Inmiddels hebben wij de gronden van de particuliere ontwikkelaar, na tussenkomst van een gedwongen vastgoed-veiling, kunnen verwerven tegen gunstige condities. De gronden zijn gestald in de gemeentelijke Grondbank.

Het Westpark betreft het hoger gelegen deel ten noorden van Hoendiep Noord. Het terrein is door de jaren heen gebruikt als tarrastortplaats voor de Suikerunie, waarna het terrein is afgedekt met licht verontreinigde grond. Voorheen was dit gebied bekend onder de naam Italiaans Mozaïek, één van de vijf stadsparken.

In 2007 is besloten in het Westpark een waterskivijver te realiseren t.b.v. de verplaatsing van Variaski uit het plangebied Europapark. De gedachte van het Italiaans Mozaïek is door uw raad in 2012 gewijzigd met de vaststelling van de Visie Westpark 2012 en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan en de herziene grondexploitatie. De visie Westpark 2012 gaat uit van een parkachtige invulling gericht op het verenigingsleven, educatie, kinderen en ecologie

Inmiddels hebben zich in het park een waterskivereniging (Variaski), een Scoutingvereniging (Kipling) en de schooltuinen van de NDE gevestigd. Vanuit een buurtinitiatief om een boomgaard/ontmoetingsplek te realiseren vloeit nu voort dat in 2014 tijdens de nationale boomplantdag op deze locatie bomen worden geplant.





## 2. Kredietbesluiten van de raad met dekkingsvoorstellen

Op 20 juni 2007 (nr. 6f) heeft uw raad een planontwikkelings- en uitvoeringskrediet voor de aanleg van een skivijver op het Westpark vastgesteld. Met de verdere uitvoering en ontwikkeling van het Westpark en de ontwikkelingen van de betrokken ontwikkelaar op Hoendiep Noord heeft uw raad op 17 december 2008 (nr. 15) een aanvullend planontwikkelingskrediet vastgesteld.

De daarop volgende herziene grondexploitatie is op 20 juni 2012 (nr 6e) door de raad vastgesteld en geeft inzicht in de financiële stand van zaken van het complex Hoendiep Noord – Westpark.

Raadsbesluit 20 juni 2007, nr. 6f	€ 1.215.000
Raadsbesluit 17 december 2008, nr. 15	€ 375.000
Raadsbesluit 20 juni 2012, nr. 6e	€ 500.000
<b>Totaal toegestane kosten van het plan</b>	<b>€ 2.090.000</b>

De kosten zijn als volgt gedekt:

rekening resultaat 2006	€ 815.000
bijdrage vanuit Europapark	€ 400.000
opbrengsten uit grondverkoop Westpark;	€ 320.000
verliesvoorziening reserve Grondzaken;	€ 195.000
reservering ISV Groen-Blauw;	€ 100.000
bijdrage SDC;	€ 10.000
bijdrage riolering Stadsbeheer;	€ 110.000
ISV-middelen wijkvernieuwing Vinkhuizen.	€ 140.000
<b>Totaal:</b>	<b>€ 2.090.000</b>

## 3. Tijdplanning krediet.

Bij de laatste grondexploitatieherziening – vastgesteld op 20 juni 2012 – is uitgegaan van een doorlooptijd tot eind 2013. Eind 2013 zijn de civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden in het Westpark nagenoeg uitgevoerd. De waterskivijver, nuts-tracés en parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Nog enkele afrondingswerkzaamheden in – met name – het groen resteert. Tevens is nog een post begroot van € 60.000,- voor de realisatie van een speel- en/of recreatieobject in het Westpark. Aanleiding hiervoor is om het Westpark bij de omliggende wijken op de kaart te zetten, door het uitzetten van een prijsvraag. Het winnende idee wordt dan in het Westpark gerealiseerd, mits passend bij de gestelde (financiële) kaders. Op de wenselijkheid van deze speelvoorzieningen is in het raadsvoorstel 'Visie Westpark' (2012) ingegaan.

Enkele parkkamers zijn nog niet uitgegeven. Deze uitgeefbare gronden, inclusief enkele daaraan gekoppelde investeringen zoals bodemonderzoeken en nog te maken plankosten, worden overgeboekt naar het complex bouwrijpe kavels. De kavels kunnen in de toekomst, passend binnen de visie, worden uitgegeven.

#### 4. Aanbestedingsprocedure.

Binnen het project hebben conform de regelgeving aanbestedingen plaatsgevonden voor de realisatie van de waterskivijver (€ 497.000) en voor de afronding van het Westpark (€ 164.000):

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
Zielman b.v., Zwartsluis (€ 497.000)	Openbaar	Laagste inschrijver
Meijer BV, Veendam (€ 164.000)	Meervoudig onderhands	Laagste inschrijver

De overige werken en leveringen hebben plaatsgevonden conform de gebruikelijke gemeentelijke systematiek. Variaski is een verhuiskostenvergoeding verstrekt op basis van een getoetste begroting.

#### 5. Huidige stand van zaken

De werkzaamheden zijn nagenoeg afgerond, op de onderhoudsperiode en enkele groenwerkzaamheden na. Ook dienen in de vijver nog een aantal steigers te worden gerealiseerd t.b.v. het waterskiën (wedstrijdvereisten) waarvoor Varia-ski opdracht heeft gekregen. Tot slot worden in het park nog enkele informatieborden geplaatst t.b.v. het gebruik van het park en de waterplas.

Bij de slotcalculatie is de huidige financiële stand van zaken van de realisatie ten opzichte van de begroting, en nog te realiseren, als volgt:

Hoendiep-Noord Westpark

Begroting	Slotcalculatie			Verschil	
	Gerealiseerd t/m 31-12-2013	Nog te realiseren	Totaal		
<b>Kosten</b>					
Verwerving	50.000	50.000	50.000	0	
Bodemonderzoek/-sanering	5.000	5.000	5.000	0	
Bouwrijpmaken	1.200.000	848.000	173.000	1.021.000	-179.000
Planontwikkeling	638.000	641.000	17.000	658.000	20.000
Vorbereiding en toezicht	207.000	224.000	15.000	239.000	32.000
Bijdrage aan overig	0	0	70.000	70.000	70.000
Renteverliezen (exploitatiekosten)	-10.000	-16.000	2.000	-14.000	-4.000
<b>Totaal kosten</b>	<b>2.090.000</b>	<b>1.752.000</b>	<b>277.000</b>	<b>2.029.000</b>	<b>-61.000</b>
<b>Opbrengsten</b>					
Kaveluitgifte	320.000	124.000	147.000	271.000	-49.000
<b>Totale opbrengsten van het plan</b>	<b>320.000</b>	<b>124.000</b>	<b>147.000</b>	<b>271.000</b>	<b>-49.000</b>
<b>Nadelig exploitatieresultaat</b>	<b>-1.770.000</b>	<b>-1.628.000</b>	<b>-130.000</b>	<b>-1.758.000</b>	<b>12.000</b>
<b>Dekking</b>					
- ISV Groen - Blauw	100.000		100.000	100.000	0
- ISV Middelen wijkvernieuwing Vinkhuizen	140.000	45.000	95.000	140.000	0
- Gemeentelijke bijdragen	1.530.000	1.410.000	108.000	1.518.000	-12.000
	<b>1.770.000</b>	<b>1.455.000</b>	<b>303.000</b>	<b>1.758.000</b>	<b>-12.000</b>



Het verschil van de realisatie met de begrote kosten is per saldo € 61.000 voordelig. De opbrengsten zijn € 49.000 lager dan begroot. Het nadelig exploitatieresultaat is € 12.000 lager dan begroot en wordt gedekt uit de begrote gemeentelijke bijdrage. Voor de totale grondexploitatie is het resultaat per saldo neutraal.

N.B. Bij de bepaling van de noodzaak tot slotcalculatie ( 95% van het project is gereed ) zijn de AGV's, de verplichtingen, meegenomen.

## 6. Verschillenanalyse

De verschillen tussen realisatie en begroting zijn als volgt:

### 6.1. Bouwrijp maken

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Bouwrijp maken	1.200.000	848.000	173.000	179.000

Verklaring verschillen:

Vanwege meevallende aanbestedingen zijn de kosten lager dan begroot.

### 6.2. Planontwikkelingskosten

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Planontwikkeling	638.000	641.000	17.000	-20.000

Verklaring verschillen:

Het opstellen van de visie Westpark 2012 en de begeleidingskosten van diverse uiteenlopende initiatieven in het Westpark hebben er toe geleid dat de planontwikkelingskosten hoger zijn uitgevallen dan begroot.

### 6.3 Voorbereiding en toezicht

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Vorbereiding en toezicht	207.000	224.000	15.000	-32.000

Verklaring verschillen:

Het benodigde budget om de civiel- en cultuurtechnische afronding van het Westpark te kunnen realiseren viel hoger uit dan vooraf begroot, mede als gevolg van afstemming met de verschillende initiatiefnemers.

### 6.4 Bijdrage aan overig

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Bijdrage aan overig	0	0	70.000	-70.000

Verklaring verschillen:

Om de resterende (maximaal vier) kavels (lees: 'parkkamers') te kunnen uitgeven moeten nog kosten gemaakt worden, zoals (plan)kosten om te komen tot kaveluitgifte (bodemonderzoeken, opstellen koopovereenkomsten e.d.). Deze kosten zijn begroot op € 70.000,- en wordt vanuit de grondexploitatie als budget meegegeven aan het complex 'bouwrijpe kavels'. Deze kosten kunnen worden gerubriceerd onder de plankosten.

### 6.5. Gemeentelijke bijdrage

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Gemeentelijke bijdragen	1.530.000	1.410.000	108.000	-12.000

Verklaring verschillen:

Door een meevallende aanbesteding volgt – conform afspraak – een lagere gemeentelijke bijdrage riolering Stadsbeheer.

#### **7. Afwikkeling meer- minder werk.**

n.v.t.

#### **8. Onder- en overschrijdingen krediet.**

In het project zijn € 61.000,- minder kosten gemaakt dan waarbij de kredietaanvraag rekening mee was gehouden, zodat er een kredietoverschrijding is ter grootte van dit bedrag.

#### **9. Fiscale aspecten.**

n.v.t.

#### **10. Bepaling resultaat.**

Het resultaat van het project is neutraal.

#### **11. Administratieve afhandeling.**

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

Beschrijving nog te verrichten werkzaamheden:

- financiële afwikkeling nog te verrichten werkzaamheden; hierbij rekening houden met het volgende: "Ten opzichte van de oorspronkelijke raming was sprake van een voordeel van 53 duizend euro. Dit voordeel is gebruikt om de raming van de nog te realiseren opbrengsten, voorzichtigheidshalve, te verlagen. Dit verlaagt het risico en de rentelasten van de nog te verkopen gronden. Wanneer alsnog een voordeel wordt gerealiseerd ten opzichte van de geraamde opbrengsten, komt dit ten gunste van de algemene middelen."
- overboeking nog uit te geven kavels ad € 147.000 naar het complex bouwrijpe kavels
- realisatie resterende bijdragen
- administratief afsluiten van het complex.