

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2079974

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Slot- en nacalculaties

Groningen,

Aan de raad,

Hierbij bieden wij u de slot- en nacalculaties van de volgende projecten aan:

Slotcalculaties

- 2BD52 Zuiderkruislaan;
- 2BH11 Maartenshof;
- 2BL05 De Wijert;
- 2BN19 Kliefdiep;
- 2BN24 Vensterschool Gravenburg.

Nacalculaties

- 2CC8005 Goldn Raand;
- 2CC8101 Hart in de Stad (Binnenstad Beter II).

In deze nota wordt een korte toelichting gegeven op de slot- en nacalculaties van de desbetreffende projecten met daarbij een korte samenvatting van het resultaat per project. Allereerst worden de richtlijnen voor de slot- en nacalculaties toegelicht.

Richtlijnen slotcalculaties.

In artikel 10 van de beheersverordening van het Grondbedrijf staat aangegeven dat de gemeenteraad de complexen voor stadsuitleg-, sanerings- en reconstructie- en stadsvernieuwingsplannen moet liquideren, wanneer deze plannen volledig zijn gerealiseerd en alle werkzaamheden zijn afgerond. Naast het voorstel van de formele liquidatie van de betreffende complexen, moet de raad tevens het besluit nemen op welke wijze het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie moet worden verrekend. Ten behoeve van de afsluiting van een dergelijk complex wordt een slotcalculatie opgesteld.

Naast artikel 10 uit de beheersverordening van het Grondbedrijf gelden de volgende richtlijnen voor de slotcalculaties. Deze richtlijnen zijn als volgt:

- als een complex is voltooid, dient er een financiële afwikkeling te komen in de vorm van een slotcalculatie. Dit geldt voor complexen in de stadsuitleg, sanering en reconstructie en stadsvernieuwing;
- de raad is het bevoegde orgaan voor liquidatie van de complexen;
- de slotcalculatie dient tijdig te worden opgesteld. Een plan wordt financieel afgesloten als 95% van het plan is gerealiseerd en wanneer de verwachting bestaat dat het plan verder volgens de exploitatieopzet zal verlopen;
- de waarde van de nog niet verkochte kavels kan als onderhanden werk worden geactiveerd. Deze waarde zal als regel de historische kostprijs zijn, tenzij een teleurstellende uitgifte een hertaxatie nodig maakt;
- voor eventueel nog resterende werkzaamheden, bijvoorbeeld het realiseren van de bovenwijkse investeringen, dient te worden overgegaan tot het vormen van een voorziening;
- voor extra opbrengsten geldt dat deze niet mogen worden ingezet om extra kosten te dekken, maar aan de raad dienen te worden voorgelegd om een bestemming aan te geven.

De slotcalculaties bevatten de volgende inhoudsopgave:

- Algemene gegevens.
- Planbeschrijving/stand van zaken.
- Oppervlakte-analyse.
- Kredietbesluiten/-analyse
- Resultaat en verschillenanalyse.
- Aanbestedingsprocedure van werken.
- Afwikkeling meer- en minderwerk.
- Fiscale aspecten (BTW-verrekening).
- Administratieve afhandeling.

Richtlijnen nacalculaties.

Bij raadsbesluit d.d. november 2005 zijn de (gewijzigde) richtlijnen vastgesteld met betrekking tot de procedure en inhoud van nacalculaties. Voor investeringsprojecten met een investeringsbedrag groter dan € 450.000,-- dient een nacalculatie te worden opgesteld, wanneer 95% van de totale kosten gerealiseerd zijn.

De doelstelling van de nacalculatie is:

- verantwoording van de uitvoerende instanties naar uw raad om aan te geven in hoeverre het project is verlopen overeenkomstig de bij de kredietaanvraag gegeven omschrijving;
- leereffect voor de uitvoerende instanties om na te gaan of bij de raming rekening is gehouden met alle eventualiteiten die kunnen optreden c.q. zijn opgetreden.

De inhoud van de nacalculatie is vergelijkbaar met die van de slotcalculaties, behoudens de oppervlakteanalyse die niet van toepassing is op een nacalculatie.

Analyse plankosten en kosten van voorbereiding en toezicht.

Conform de beantwoording van de ingediende motie plan- en organisatiekosten d.d. 25 juni 2008, wordt er bij elke slotcalculatie 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, die in 2006 is uitgewerkt. 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%. Naast de percentages voor plankosten hanteren we een vast percentage voor voorbereiding en toezicht, te weten 15%.

Uit de slotcalculaties blijkt dat de uitgaven binnen de gestelde normering blijven. Daar waar sprake is van afwijkingen, zoals bij het project de Wijert, is de afwijking grotendeels te verklaren door de langere dan geplande doorlooptijd van het project. Overigens is een aantal van de projecten gestart voordat de normering was uitgewerkt. In deze gevallen kunnen de opgenomen begrote plan- en organisatiekosten dan ook afwijken van de genormeerde plan- en organisatiekosten.

Samenvatting resultaten

De resultaten van de slot- en nacalculaties kunnen als volgt worden samengevat.

	Totale kosten	Totale opbrengsten	Resultaat
	€	€	€
Zuiderkruislaan	2.972.000	4.607.000	1.635.000
Maartenshof	451.000	2.401.000	1.950.000
De Wijert	881.000	935.000	54.000
Kliefdiep	1.118.000	1.009.000	-109.000
Vensterschool Gravenburg	1.655.000	1.655.000	-
Goldn Raand		957.000	957.000
Binnenstad Beter II	1.004.000	1.004.000	-
Totaal	9.038.000	12.568.000	3.530.000

Onderstaand volgt een korte samenvatting van de slot- en nacalculatie per project en wordt ingegaan op de resultaatbestemming.

2BD52 Zuiderkruislaan.

Het complex Zuiderkruislaan is gelegen aan- en ter weerszijden van de verlengde Voermanstraat. Aan de noordzijde van het exploitatiegebied is de grens van het exploitatiegebied gelegen in de zuidkant van de Zuiderkruislaan en loopt gelijk met de zuidgrens van het exploitatiegebied van Paddepoel-Zuidwest.

In dit gebied is een woontoren gerealiseerd met 56 appartementen. Daarnaast zijn er nog eens 51 woningen gerealiseerd.

De kosten zijn lager dan begroot (€ 2.900.000,-- werkelijk ten opzichte van € 3.200.000,-- begroot) en de opbrengsten zijn € 1.300.000,-- hoger dan begroot (€ 3.800.000,-- werkelijk ten opzichte van € 2.400.000,-- begroot). De lagere kosten worden voornamelijk veroorzaakt door het gecombineerd uitvoeren met het project

Paddepoel-Zuidwest van het bouw- en woonrijpmaken en de groenvoorzieningen. De hogere opbrengsten worden veroorzaakt door de stijging van de grondopbrengsten als gevolg van de positieve invloed van de marktwerking op behaalde grondprijzen.

Van het behaalde resultaat ad € 1.600.000,-- is conform de gemeentebegroting 2009 reeds € 1.400.000,-- ten behoeve van nieuwe wijkvernieuwingsprojecten gebracht. Het restant van het resultaat wordt aan de voorziening ISV gedoteerd.

2BH11 Maartenshof.

Het Zorg- en Verpleegcentrum Maartenshof ligt in het zuiden van Groningen. Het gebied wordt begrensd door de Laan Corpus den Hoorn, Sportlaan, J.F. Kennedystraat en Hoornsedijk.

Maartenshof heeft vervangende nieuwbouw- en uitbreidingsplannen voor de verpleegafdeling (van 114 naar ruim 200 bedden) en wil daarnaast verschillende gezondheidszorgdiensten/overige diensten aanbieden. Stichting De Huismeesters heeft het eigendom van de panden van het verpleeg- en verzorghuis van de Stichting Maartenshof overgenomen en zal de nieuwbouw exploiteren. De planvorming is helemaal afgerond, de totale bouw van zowel het verpleeghuis (inclusief aanvullende voorzieningen), de Rokade als de huurappartementen is afgerond.

Het woonrijpmaken is door de ontwikkelaar uitgevoerd, met uitzondering van het voet- en fietspad aan de oostzijde. Dit pad is door de gemeente aangelegd.

De werkelijke kosten zijn lager dan begroot (€ 451.000,-- werkelijk ten opzichte van € 766.000,-- begroot). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de werkzaamheden inzake woonrijpmaken en de groenvoorzieningen door Maartenshof zelf zijn uitgevoerd. De hogere opbrengsten dan begroot (€ 2.400.000,-- werkelijk ten opzichte van € 2.000.000,-- begroot) worden veroorzaakt door een stijging van het gemiddelde bruto vloeroppervlak, wat een gunstig effect heeft gehad op de prijs per woning.

Op het project is een positief resultaat behaald van € 2.000.000,-- Hiervan is tussentijds reeds € 1.600.000,-- gedoteerd aan de reserve Grondzaken. Voorgesteld wordt om het resterende resultaat ad € 304.000,-- eveneens te doteren aan de reserve Grondzaken.

2BL05 De Wijert.

De Wijert Noord is één van de herstructureringswijken. Het plangebied wordt aan de westkant begrensd door de A28, aan de zuidkant door de Van Ketwich Verschuurlaan, aan de oostkant door de Hora Siccemasingel en aan de noordkant door de Van Iddekingeweg. De herstructurering is gefaseerd uitgevoerd.

Het herinrichten van de Potgieterstraat is afgerond. Hiervoor heeft Nijestee van de gemeente een bijdrage ontvangen. De werkzaamheden rond de herinrichting van de Da Costastraat zijn in uitvoering en zullen dit jaar worden afgerond. Hiervoor zal Nijestee eveneens een bijdrage van de gemeente ontvangen.

Op het project is een resultaat behaald van € 54.000,-- dat wordt toegevoegd aan de voorziening ISV. De werkelijke kosten bedragen € 881.000,-- en vallen hiermee binnen

de begroting van € 971.000,--. De opbrengsten bedragen € 665.000,-- en liggen hiermee in lijn met de begrote opbrengsten van € 632.000,--.

2BN19 Kliefdiep.

Kliefdiep is een woningbouwlocatie, gelegen ter plaatse van het voormalige sportterrein Kliefdiep aan de Kerkstraat. De locatie grenst aan het plangebied de Held III. Het plangebied is één van de groene enclaves aan de Kerkstraat. Het woningbouwprogramma voor deze locatie betreft uitsluitend sociale woningbouw. Woningcorporatie Woonstade te Hoogkerk is ontwikkelaar van het bouwplan. Er zijn binnen dit plan 65 woningen gerealiseerd in de sociale huursector.

De verwachte totale kosten overschrijden de begrote kosten met € 86.000. Het nadeel is ontstaan doordat de toegepaste fundering in de bouwrijpfase niet meer voldeed in de woonrijpfase (niet meer waterdoorlatend), waardoor aanvullende werkzaamheden nodig zijn gebleken. Dit is pas in het eindstadium van het project geconstateerd. De bijbehorende uitgaven zijn nog niet verricht. Wij verzoeken uw raad hiervoor een aanvullend krediet te verstrekken voor een bedrag van € 90.000,--.

De opbrengsten bedragen € 789.000,-- en liggen daarmee in lijn met de begrote opbrengsten van € 812.000,--.

Er is een nadelig resultaat op dit project gerealiseerd van € 109.000,--. We stellen uw raad voor dit bedrag ten laste van de reserve Grondzaken te brengen.

2BN24 Vensterschool Gravenburg.

Het complex Vensterschool Gravenburg is gelegen ten noorden van de Maresiusstraat tussen Gravenburg en het plangebied De Held III. Ten behoeve van de ontwikkeling van een school en wijkvoorzieningen is binnen het door de Twentse bouwers te ontwikkelen plangebied De Held III door de gemeente een ruimteclaim op een gebied van circa 2 hectare neergelegd waarbinnen een gemeentelijke ontwikkeling heeft gevonden. Binnen het exploitatiegebied is nieuw bouwterrein maar is tevens de grond onder het "tijdelijke" schoolgebouw aan OCSW uitgegeven.

De inrichting van de omgeving van de Vensterschool is in 2007 en 2008 uitgevoerd en opgeleverd.

De (auto-)ontsluiting van de schoollocatie vanaf de Noord-Zuidroute in plangebied De Held III moet nog worden uitgevoerd. Onderdeel van deze ontsluiting is de aanleg van een brug over het zogenaamde "Drents Water". Deze kosten zijn meegenomen in de begroting van het project Vensterschool Gravenburg. Aan uw raad wordt voorgesteld om de nog te maken kosten van € 320.000,-- met betrekking tot de ontsluiting te betrekken binnen de begroting van De Held III door een kredietoverheveling naar dit project te laten plaatsvinden.

Het project is resultaatneutraal verlopen. De kosten van € 1.700.000,-- en de opbrengsten van € 1.000.000,-- liggen in lijn met de begroting.

2CC8005 Goldn Raand.

Met Goldn Raand wordt bedoeld op de omgeving Nieuwe Ebbingestraat – Boterdiep. De positiebepaling van Goldn Raand heeft plaatsgevonden in de visie voor de binnenstad "Hart in de Stad". In het door uw raad vastgestelde plan van aanpak d.d. 30 juni 2004 worden de volgende prioritaire projecten genoemd in Goldn Raand. Het betreffen de volgende:

- interim beheer openbare ruimte;
- inrichtingsaspecten Stop & Shop;
- herinrichting tussenstraten;
- Kunst op Straat;
- Planvorming Strategische Ontwikkelpromerenten;
- Openluchttheater;
- tijdelijk gebruik lege panden;
- Kwaliteitsimpuls openbare ruimte.

Conform het raadsbesluit d.d. 27 september 2006, nr. 14 heeft een herprioritering plaatsgevonden. De nadruk van de gerealiseerde uitgaven ligt op de herinrichting van de openbare ruimte.

Het totaal van de kosten bedraagt conform begroting € 957.000,--. De opbrengsten bedragen conform begroting € 957.000,--, waardoor het project resultaatneutraal is verlopen.

2CC8101 Binnenstad Beter II.

Met het vaststellen door uw raad van de visie voor de binnenstad, genaamd "Hart in de Stad", is een nieuwe fase aangebroken voor het programma "Binnenstad Beter". Uitgangspunten zijn sindsdien een gastvrije, actieve, bereikbare en woningrijke binnenstad te realiseren. Om deze nieuwe periode te verduidelijken en te markeren is ervoor gekozen om het programma met ingang van 2004 ook qua naam af te stemmen op de titel van de visie voor de binnenstad. Het programma "Hart in de Stad" voorziet voor 2004 in een zevental projecten:

- Goldn Raand;
- Quartier Latin;
- P&R terreinen;
- Stadsgangen;
- Stadsilluminatie (verlichting monumenten);
- Stadsflora (bomen en bloembakken);
- Stadscomfort (banken en speeltoestellen).

Quartier Latin (Kunstkwartier A-kwartier) bleek uiteindelijk te weinig draagvlak in de buurt te hebben en is beperkt tot een jaarlijkse kunstmarkt, die zonder bijdrage uitgevoerd kon worden.

De andere projecten zijn uitgevoerd. Goldn Raand is uitgevoerd als apart project. Op P+R-terreinen is verlichting en een toiletvoorziening gerealiseerd. In het kader van Stadsilluminatie zijn verschillende monumentale gebouwen aangelicht. Stadsflora en Stadscomfort betreffen versterking groen aan de singels, inclusief pleintje Ubbo Emmiusingel, het plaatsen van bankjes en stoelen op diverse locaties in de Binnenstad, en de plaatsing van een groot aantal extra prullenbakken. Stadsgangen zijn voorzien van

naamborden en daar waar nodig afgesloten. Van deze projecten moet alleen de aanpak van het pleintje Ubbo Emmiusingel nog worden uitgevoerd.

De totale verwachte kosten bedragen € 1.004.000,--. Dit is hoger dan de begrote € 798.000,--, maar het overschot wordt gedekt door hogere opbrengsten vanuit de Kompassubsidie. Per saldo is het project budgetneutraal verlopen. Wij vragen uw raad een aanvullend krediet van € 206.000,-- te verstrekken inzake de nog te maken kosten.

Begrotingswijzigingen

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Slot- en nacalculaties 2009 - Aanvullend krediet project Kliefdiep					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2009-2010					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties: Kliefdiep	90.000		90.000-			90.000-
Totale begrotingswijziging	90.000	-	90.000-	-	-	90.000-

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Slot- en nacalculaties - Kredietoverheveling van project vensterschool Gravenburg nr project De Held III					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2009-2012					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties: De Held III	320.000		320.000-			320.000-
7.02 Woningbouwlocaties: Vensterschool Gravenburg	320.000-		320.000			320.000
Totale begrotingswijziging	-	-	-	-	-	-

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Slot- en nacalculaties 2009 - Aanvullende kosten en opbrengsten Binnenstad Beter II					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2009-2010					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.05 Verkeer en vervoer: Binnenstad Beter II	206.000	206.000	-			-
Totale begrotingswijziging	206.000	206.000	-	-	-	-

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de slot- en nacalculaties 2009 vast te stellen;
- II. het positieve resultaat van het project Maartenshof ad € 340.000,-- ten gunste van het dienstresultaat 2009 te brengen met als bestemming de reserve Grondzaken;
- III. het negatieve resultaat van het project Kliefdiep ad € 109.000,-- negatief ten laste te brengen van de reserve Grondzaken;
- IV. een aanvullend krediet ad € 90.000,-- te verstrekken inzake de nog te maken kosten voor het project Kliefdiep;
- V. het beschikbare krediet ad € 320.000,-- in het project Vensterschool Gravenburg voor de aanleg van een brug over het zogenaamde "Drents Water" over te hevelen naar het project De Held III;
- VI. een aanvullend krediet ad € 206.000,-- te verstrekken inzake de nog te maken kosten voor het project Binnenstad Beter II;
- VII. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen;
- VIII. de betreffende complexen en projecten te liquideren;
- IX. het college te machtigen om de eventueel nog te maken kosten voor de slot- en nagecalculeerde projecten en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten van deze projecten nog te verrekenen met de reserve Grondzaken respectievelijk de herstructureringsmiddelen, voor zover met deze activiteiten nog geen rekening is gehouden bij de resultaatbepaling.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.