

2006-2007.
Bijlage raadsverslag.
Nummer 188.

Slotcalculaties 2006 Ruskenveen en Pure-Westrand.

Groningen, 12 februari 2007.

Aan de raad,

Hierbij bieden wij u de slotcalculaties 2006 van de volgende grondexploitatie-projecten aan.

- Ruskenveen (2BB50).
- Pure-Westrand (2BN08).

In dit voorstel wordt een korte toelichting gegeven op de slotcalculatie van de genoemde projecten met daarbij een korte samenvatting van het resultaat van het project. De slotcalculaties zelf zijn als afzonderlijk document ter inzage gelegd. Allereerst worden de richtlijnen voor de slotcalculaties toegelicht.

Kader slotcalculaties.

In artikel 10 van de beheersverordening van het grondbedrijf staat aangegeven dat de gemeenteraad de complexen voor stadsuitleg-, sanerings-, 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 dan 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, reconstructie en stadsvernieuwing;
- de raad is het bevoegde orgaan voor liquidatie van de complexen;
- de slotcalculaties dienen tijdig te worden opgesteld. Een plan wordt financieel afgesloten als 90% 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 die separaat per project zijn opgesteld bevatten de volgende inhoudsopgave:

0. Algemene gegevens.
1. Planbeschrijving.
2. Oppervlakteanalyse.
3. Kredietbesluiten.
4. Aanbestedingsprocedure.
5. Oplevering van de uitgevoerde werken.
6. Totale kosten van het project.
7. Resultaat en verschillenanalyse ten opzichte van de laatste vastgestelde begroting en bepaling van het resultaat, waarbij de afwijking in kwalitatieve en kwantitatieve zin worden toegelicht.
8. Afwikkeling van meer- en minderwerk.
9. Fiscale aspecten (BTW).
10. Administratieve afwikkeling.

Samenvatting per slotcalculatie.

Onderstaand volgt een korte samenvatting van de slotcalculatie per project.

Ruskenveen.

Ruskenveen betreft de bedrijfslocatie tussen de woningbouwlocatie Ruskenveen en de voltooide bedrijvenlocatie Hoogkerk-Bangeweer I. De locatie is ca. 2,6 ha groot, waarvan 2 ha uitgifbaar is voor bedrijven die te vergelijken zijn met het in het complex Hoogkerk-Bangeweer I liggende Bio-intermediair.

Het resultaat van het project bedraagt € 315.000,-- positief. Dit resultaat wordt veroorzaakt door het saldo van hogere opbrengsten dan begroot van € 482.000,-- en hogere kosten dan begroot van € 167.000,--.

Belangrijkste reden van de hogere kosten is dat de begroting uit 1996 dateert en dat door de lange doorlooptijd de kosten voor planontwikkeling en voorbereiding alsmede de rentekosten gestegen zijn.

De totale verwachte grondopbrengsten zijn met € 482.000,-- gestegen als gevolg van de stijging van de uitgifteprijsen door de langere doorlooptijd.

Pure-Westrand.

Pure-Westrand betreft de eerste fase van het Groningse deel van het PURE (Planning

for Urban Rural Environments) project, waarbij het Waterstructuurplan Westrand wordt gecomplementeerd. Hiervoor komen vooral in aanmerking de zgn. verbindende schakels, die niet in de exploitatie van een ruimtelijk plan passen en de onderdelen die door aard en inrichting een meerwaarde hebben. Voor de verschillende onderdelen wordt verwezen naar de informatie in de slotcalculatie.

Het resultaat van het project bedraagt € 312.000,-- positief, veroorzaakt door enerzijds lagere kosten dan geraamd (€ 641.000,--) en lagere opbrengsten (€ 329.000,--). De lagere kosten worden met name veroorzaakt doordat de uitvoering van diverse onderdelen goedkoper was dan begroot en wijzigingen in de oorspronkelijke plannen. Hieraan gerelateerd zijn ook de subsidie-opbrengsten gedaald, maar dit effect kon deels tenietgedaan worden door niet begrote bijdragen van projectpartners.

Samenvatting van het resultaat en voorstel tot resultaatbestemming.

De resultaten van de nacalculaties kunnen als volgt worden samengevat.

	Totale kosten	Totale opbreng- sten	Resultaat
	€	€	€
Ruskenveen-bedrijven	853.000,--	1.168.000,--	+315.000,--
Pure-Westrand	1.786.000,--	2.098.000,--	+312.000,--
Totaal	2.639.000,--	3.266.000,--	+627.000,--

Voorstel.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de slotcalculaties 2006 vast te stellen;
- II. het resultaat uit de grondexploitatie Ruskenveen-bedrijven ad € 315.000,-- conform de richtlijnen voor resultaatbepaling toe te voegen aan de reserve grondzaken en van het resultaat ad € 312.000,-- van Pure-Westrand € 226.000,-- aan nieuw beleidsgeld vrij te laten vallen ten gunste van het concern en € 86.000,-- toe te voegen aan de reserve grondzaken;
- III. de betreffende complexen en projecten te liquideren;
- IV. het college te machtigen om de eventueel nog te maken kosten en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten van deze projecten nog te verrekenen met de Egalisatiereserve Grondzaken
- V. de resultaten van deze calculaties te betrekken bij de jaarrekening 2006.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

J. Wallage.

H.P. Bakker.