

**RAADSVOORSTEL:**

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1622122

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Slotcalculaties 2007

Groningen,

Aan de raad,

Hierbij bieden wij u de slotcalculaties 2007 van de volgende projecten aan.

- 2BB41 Kranenburg bedrijven;
- 2BB45 Vinkhuizen zuid;
- 2BC57 Veilingterrein;
- 2BC87 Veenweg;
- 2BN07 Winschoterdriehoek;
- 2BN23 Europaweg benzinstation.

In deze nota wordt een korte toelichting gegeven op de slotcalculatie van het desbetreffende project met daarbij een korte samenvatting van het resultaat van het project. Allereerst worden de richtlijnen voor de slotcalculaties 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

0. Algemene gegevens (administratieve gegevens)
1. Planbeschrijving (korte beschrijving van de inhoud van het plan)
2. Oppervlakteanalyse
3. Kredietbesluiten van de raad
4. 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
5. Aanbestedingsprocedure (korte toelichting op de wijze waarop de aanbestedingen hebben plaatsgevonden in relatie tot de inkoopvoorwaarden van de gemeente Groningen)
6. Afwikkeling van meer- en minderwerk
7. Fiscale aspecten (BTW verrekening)
8. Administratieve afhandeling
9. Risico's (eventueel)

#### **Samenvatting per nacalculatie.**

Onderstaand volgt een korte samenvatting van de slotcalculatie per project.

#### **2BB41 Kranenburg bedrijven.**

Kranenburg-bedrijven is een bedrijvenlocatie. Na vaststelling van het stedenbouw-kundig inrichtingsplan voor deelgebied D en de herziene exploitatiebegroting in december 2004 bedraagt de totale oppervlakte van het exploitatiegebied circa 24 hectare. Daarvan is 7,8 hectare uitgeefbaar, gelegen in de gebieden A tot en met C langs en aan de noordzijde van de A7 ter hoogte van woningbouwlocatie de Buitenhof en 1,9 hectare uitgeefbaar in het gebied ten westen van woningbouwlocatie Kranenburg (De Buitenhof) in gebied D. De deelgebieden A tot en met C zijn ontwikkeld en uit-gegeven in de periode 1998 tot en met 2002. De gronduitgifte heeft plaatsgevonden in de periode 2003 tot en met 2007.

De gemaakte kosten bedragen € 8,4 miljoen, terwijl de opbrengsten uit kavelverkoop € 10,1 miljoen bedragen. Het projectresultaat bedraagt daarmee € 1,65 miljoen. De opbrengsten zijn ten opzichte van de begroting in 2004 met € 325.000,-- gestegen van € 10.004.000,-- tot en met € 10.306.000,--. Deze stijging komt doordat de opbrengsten uit de verkoop van gronden met € 325.000,-- zijn gestegen als gevolg van een toename van de oppervlakte uit te geven bouwterrein en hogere gemiddelde opbrengstprijzen per m<sup>2</sup>.

Van het projectresultaat ad € 1,65 miljoen is reeds in 2002 conform de regels voor

resultaatbestemming € 350.000,-- toegevoegd aan de reserve grondzaken. Op basis van de regels voor resultaatbepaling grondexploitaties, vastgesteld door de raad d.d. 23 september 2003 zal bij het opmaken van de jaarrekening 2008 het resterende resultaat genomen worden ten gunste van de reserve grondzaken.

#### **2BB45 Vinkhuizen zuid.**

Op 26 mei 1999 nr 5H heeft uw raad het stedenbouwkundig plan Zuidrand Vinkhuizen fase 1 en de hierbij behorende exploitatiebegroting vastgesteld. De begroting had een exploitatietekort van circa € 458.000,--. Het tekort is gedekt middels het beschikbaar stellen van nieuw beleidsmiddelen in 1999. Het exploitatiegebied wordt begrensd door de Westelijke Ringweg, Bedrijventerrein Hoendiep, sportvelden Vinkhuizen, Diamantlaan en de sloot langs de Zilverlaan.

Oorspronkelijk was het dus de bedoeling dat op deze locatie een bedrijventerrein zou worden gevestigd. Echter als gevolg van andere keuzes is het gebied in beeld gekomen als Intense Stad locatie (woningbouw). Daarnaast bleek de geplande aansluiting op de Westelijke Ringweg niet haalbaar. Op dit moment bestaan nog geen concrete plannen tot verdere ontwikkeling van het gebied.

De totaal toegestane kosten in de begroting bedragen € 2.302.000,--. De gerealiseerde kosten bedragen in 2007 € 1.539.000 en zijn daarmee € 763.000,-- lager ten opzichte van de begroting. De lagere kosten worden met name veroorzaakt doordat er geen kosten zijn gemaakt voor de aanleg van de ontsluitingswegen Zilverlaan en Zomerlaan. De besparing bedraagt circa € 1.113.000,--. Daarentegen zijn de rentelasten hoger doordat de gemaakte kosten voor verwervingen, bodemsanering etc. gedurende een aantal jaren hoger zijn geweest dan de gerealiseerde opbrengsten. Verder is een bijdrage verricht aan de Milieudienst van € 127.000,-- die niet in de begroting was opgenomen.

De totale opbrengsten bedragen € 860.000,--. De opbrengsten zijn € 1.452.000,-- lager ten opzichte van de begroting. De oorzaak hiervan is dat het gebied waarin de ontsluitingsweg gepland was niet tot ontwikkeling is gekomen en hier de geplande grond-uitgiften niet konden plaatsvinden. Het resultaat bedraagt per saldo € 861.000,-- negatief. Een bedrag van € 182.000,-- is tussentijds bij raadsbesluit al ten laste van de Reserve grondzaken gebracht. Voorgesteld wordt om ook het resterende bedrag ad € 679.000,-- ten laste van de reserve grondzaken te brengen.

#### **2BC57 Veilingterrein.**

Het plan betreft de herstructurering van de voormalige groenteveiling gelegen aan de Peizerweg. Het terrein ligt aan de westkant van Groningen. Het plangebied bevindt zich in de punt van de driehoek: Peizerweg - Laan 1940/1945 - Spoorlijn Leeuwarden-Groningen. Het stedenbouwkundig plan Veiling terrein Peizerweg en de hierbij behorende exploitatiebegroting is op 15 februari 2006 vastgesteld door uw raad. Het plan geeft aan dat naast Tuinland een Gamma-bouwmart, een kantoor met woonwinkel van Boelens Jorritsma en een tankstation op het voormalige Veilingterrein worden gevestigd. Op enkele aanpassingen in het bouwrijpmaken na, zijn alle werkzaamheden afgerond.

Voor de uitvoering van het plan is een totaal krediet beschikbaar gesteld van

€ 8.332.000,--. De totale kosten voor de uitvoering van het plan zullen € 7.790.000,-- bedragen. Dit is € 490.000,-- lager dan aanvankelijk is begroot.

De lagere kosten komen met name doordat de rentekosten aanzienlijk lager zijn vooraf is voorzien. De rentekosten zijn lager doordat de opbrengsten eerder zijn ontvangen, waardoor omvang van de rentedragende kosten sneller is gedaald dan begroot.

De totale opbrengsten bedragen € 8.913.000,--. De opbrengsten zijn € 581.000,-- hoger ten opzichte van de begroting. Dit komt doordat de opbrengsten uit de verkoop van gronden zijn gestegen doordat er hogere prijzen per m<sup>2</sup> zijn gerealiseerd en er iets meer m<sup>2</sup> zijn verkocht. Per saldo bedraagt het resultaat € 1.123.000,--.

Voorgesteld wordt om dit resultaat in 2008 ten gunste van het concernresultaat te brengen. Achtergrond van dit voorstel is de inbreng van SIG-middelen van € 4,7 miljoen in dit project.

### **2BC87 Veenweg.**

In 2001 is de voormalig Eimerslocatie aan de Verlengde Veenweg gekocht.

Het betrokken perceel was in het verleden al gesaneerd. Bij de aankoop is bedongen dat de gemeente rekening diende te houden met een eventuele restvervuiling onder het gebouw. De locatie wordt door gemeente bouwrijp gemaakt en daarna heeft de kaveluitgifte plaatsgevonden aan het centrum voor particuliere bouw "Kuub".

Op 22 december 2004 is door uw raad een krediet beschikbaar gesteld van € 1.806.000,-- (inclusief verwachte afdracht BCF-egalisereserve). De totaal verwachte kosten zullen € 1.835.000,-- bedragen. De stijging van de kosten hangt nauw samen met de vertraging die is ontstaan in de uitvoering van het plan. Hierdoor zijn de rentekosten, kosten voor planontwikkeling, voorbereiding en toezicht met circa € 353.000,-- toegenomen.

De saneringskosten zijn ten opzichte van de begroting € 202.000,-- lager doordat achteraf gezien met een grotere saneringsopgave rekening is gehouden dan uiteindelijk noodzakelijk bleek te zijn. Per saldo leidt dit tot een kostentoeename van € 171.000,--.

De totaal verwachte opbrengsten zijn met € 213.000,-- gedaald van € 1.806.000,-- in 2006 naar € 1.593.000,-- in 2007. Dit komt doordat de lagere kosten die samenhangen met de sanering er naar verwachting toe zullen leiden dat de bijdrage uit ISV bodem subsidie € 118.000,-- lager zal zijn en de opbrengsten uit de verkoop van woningen is met € 95.000,-- gedaald.

In de begroting 2004 is een te hoog verwachtingsniveau neergelegd ten aanzien van de te realiseren prijzen. Per saldo bedraagt het projectresultaat € 209.000,-- negatief.

Voorgesteld wordt om dit bedrag ten laste van de Reserve grondzaken te brengen.

### **2BN07 Winschoterdriehoek.**

Het exploitatiegebied van het complex Winschoter Driehoek is gelegen aan de Winschoterweg, tegenover De Stainkoel'n. De gebiedsontwikkeling is een direct gevolg van het raadsbesluit op 27 februari 2002 een overeenkomst over de bedrijfsverplaatsing aan te gaan met het schrootverwerkende bedrijf Simmeren Schroot BV, toen gevestigd aan de Ulgersmaweg. Simmeren Schroot BV is verplaatst omdat op de locatie aan de Ulgersmaweg de nodige geluidsoverlast wordt veroorzaakt en daardoor

woningbouwontwikkeling aan de overzijde van het Van Starckenborghkanaal in het kader van de ontwikkeling van het Oosterhamriktracé in de weg staat.

Uit hoofde van de inspanningsverplichting die door de gemeente is aangegaan heeft de gemeente ten behoeve van de gebiedsontwikkeling locatie Winschoterweg een functieverandering van agrarisch naar bedrijfsmatig op de locatie Winschoterweg gerealiseerd. De gemeente heeft hiervoor onder andere de volgende werkzaamheden verricht:

- opstellen Stedebouwkundig plan;
- wijziging bestemmingsplan;
- verlenen van relevante vergunningen;
- aanleg van infrastructurele voorzieningen;
- verplaatsen van de zittende huurders op het exploitatiegebied Winschoter Driehoek (Hondenclubs etc) en
- aanleg nieuw coachpad.

De totale kosten bedragen € 1.863.000,--, exclusief de bijdrage van € 169.000,-- aan de locatie van Simmeren. Binnen de kostenbegroting hebben een aantal kostenverschuivingen plaatsgevonden. De kostenverschuivingen hangen nauw samen met een wijziging in de locatie waarop de hondenclubs definitief worden geplaatst en de opgelopen planvertraging. De hondenclubs zullen nu definitief geplaatst worden op de locatie Gideon-Zuid in plaats van Westpoort zoals aanvankelijk de intentie was. Verder was de verwachting dat de verplaatsing van Simmeren Schroot omstreeks 2004 gerealiseerd zou zijn. Echter de verplaatsing is omstreeks 2005-2006 gerealiseerd.

De gerealiseerde opbrengsten zijn ten opzichte van de begroting gelijk gebleven op het niveau van € 2.031.000,--. Het saldo van de opbrengsten bedraagt € 169.000,-- voordelig. Overeenkomstig de opzet van de exploitatiebegroting wordt dit bedrag beschikbaar gesteld voor de locatie van Simmeren, waardoor het projectresultaat nihil is.

### **2BN23 Europaweg Benzinstation.**

Op 28 juni 2006 heeft uw raad ingestemd met het stedenbouwkundig plan Q8. Het stedenbouwkundig plan en de daaraan ten grondslag liggende exploitatiebegroting voorzien in de verplaatsing van het Q8-tankstation van de Houtunielocatie Sontweg naar de carpoolplaats Hoogkerk. De carpoolplaats met ongeveer 30 plaatsen is verplaatst naar het nieuwe parkeerterrein aan de Eemsgolaan, bedrijventerrein Kranenburg. Hier is een parkeerplaats ingericht met bijna 300 parkeerplaatsen.

Op langere termijn zal ten zuiden van de A7 een transferium aangelegd worden. De voormalige carpoolplaats dient als vervangende locatie voor het tankstation aan de Europaweg. Door de komst van het Griffetracé is dit deel van de Europaweg geen doorgaande verkeersroute meer. Bovendien wordt inmiddels in het aanpalende gebied van het tankstation het woningbouwproject "Kop van Oost" gerealiseerd, waardoor het tankstation met LPG in de nabijheid niet langer gehandhaafd kan blijven. De carpoolplaats is een goede vervangende locatie. Om de bewoners van Hoogkerk geen groepsrisico te laten lopen is besloten om geen LPG-vulpunt of LPG-verkoop op de nieuwe locatie te situeren. Het tankstation gaat benzine en diesel verkopen en er wordt een kleine winkel en een autowasstraat geplaatst.

De omvang van de toegestane kosten bedraagt € 772.500,--. De totaal geraamde kosten bedragen € 1.196.000,-- en zijn hiermee € 423.500,-- hoger dan het krediet c.q. de toegestane kosten. De kosten zijn met name gestegen doordat in de begroting de verwervingskosten gesaldeerd waren met de opbrengst uit verkoop. Bij realisatie van de verwerving en de verkoop van de gronden zijn de kosten en opbrengsten apart geregistreerd. Hierdoor zijn de kosten met € 361.000,-- gestegen. Daarnaast zijn de kosten gestegen door een hogere bijdrage aan het complex 2BN01 Houtunie locatie en een reservering voor vergoeding van vertragingsschade in verband met uitgestelde grondlevering.

De totaal verwachte opbrengsten zijn met € 423.500,-- gestegen van € 772.500,-- in 2006 naar € 1.196.000,-- in 2007. De stijging van de opbrengsten ten opzichte van de begroting komt met name doordat bij realisatie de administratieve verwerking van de aan- en verkoop van de gronden separaat zijn geregistreerd en een toegerekende bijdrage van € 100.000,-- verrekend is met de kosten. Per saldo is het projectresultaat nihil.

### **Resultaatbestemming.**

De resultaten van de slotcalculaties kunnen als volgt worden samengevat.

|                         | Totale<br>kosten<br>€ | Totale<br>opbrengsten<br>€ | Project-<br>resultaat<br>€ |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kranenburg bedrijven    | 8.656.000             | 10.306.000                 | 1.650.000                  |
| Vinkhuizen Zuid         | 1.539.000             | 678.000                    | -861.000                   |
| Veilingterrein          | 7.727.000             | 8.913.000                  | 1.186.000                  |
| Veenweg                 | 1.835.000             | 1.626.000                  | -209.000                   |
| Winschoterdriehoek      | 2.031.000             | 2.031.000                  |                            |
| Europaweg benzinstation | 1.196.000             | 1.196.000                  |                            |
| Totaal                  | 22.984.000            | 24.750.000                 | 1.766.000                  |

Uit het vorenstaande blijkt dat het resultaat na verrekening van de positieve en negatieve saldi € 1.766.000,-- bedraagt. Wij stellen voor om het resultaat als volgt te bestemmen:

- Kranenburg bedrijven: Conform de regels voor tussentijdse resultaatneming is bij raadsvoorstel in 2002 een bedrag ad € 350.000,-- aan de Reserve grondzaken toegevoegd. Voorgesteld wordt om het resterende resultaat ad € 1.350.000,-- ten gunste van het dienstresultaat 2008 te brengen met als bestemming de Reserve grondzaken;
- Vinkhuizen Zuid: Conform de regels voor tussentijdse resultaatneming is bij raadsbesluit een bedrag ad € 182.000,-- ten laste van de reserve grondzaken gebracht. Voorgesteld wordt om het resterende negatieve resultaat ad € 679.000,-- ten laste van het dienstresultaat 2008 te brengen met als bestemming de Reserve grondzaken;
- Veilingterrein: Voorgesteld wordt om het resultaat ad € 1.186.000,-- ten gunste van het concernresultaat 2008 te brengen;
- Veenweg: Voorgesteld wordt om het negatieve resultaat ad € 209.000,-- ten laste van het dienstresultaat 2008 te brengen met als bestemming de Reserve grondzaken.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de slotcalculaties 2007 vast te stellen;
- II. de resultaten van de slotgecalculeerde projecten Kranenburg bedrijven, Vinkhuizen Zuid en Veenweg (per saldo € 462.000,-- positief) ten gunste van het dienstresultaat 2008 te brengen met als bestemming de Reserve grondzaken;
- III. het positieve resultaat van het project Veilingterrein ad € 1.186.000,-- ten gunste te brengen van het concernresultaat 2008;
- IV. de betreffende complexen en projecten te liquideren;
- V. het college te machtigen om de eventueel nog te maken kosten voor de slotgecalculeerde 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,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.