

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1745496

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Slotcalculaties 2008

Groningen,

Aan de raad,

Hierbij bieden wij u de slotcalculaties 2008 van de volgende projecten aan.

- 2BB18 Hunzepark/Zilvermeer;
- 2BC67 2 x 20 Algemeen;
- 2BL02 Paddepoel Zuid-West;
- 2BL07 Hoogkerk-Zuid;
- 2BN29 Winkelcentrum Beijum-Oost.

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 wordt 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 slotcalculatie.

Onderstaand volgt een korte samenvatting van de slotcalculatie per project.

Hunzepark/Zilvermeer 2BB18.

Hunzepark/Zilvermeer is een stadsuitleggebied, gelegen aan de noordoostkant van de stad, nabij het sportcentrum Kardinge. Het plan omvat naast een deel kantoren- en schoolontwikkeling (Hunzepark) een deel woningbouw (Zilvermeer).

Het woningbouwgedeelte betreft 48 vrije kavels, waarvan 34 ten behoeve van vrijstaande woningen en 14 ten behoeve van 2 onder 1-kap woningen. Daarnaast zijn in de projectmatige sfeer 38 woningen gerealiseerd, waarvan 18 x 3 onder 1-kap, 18 x 2 onder 1-kap en 2 vrijstaande woningen. De laatste kavel is eind 2007 overgedragen aan de dienst OCSW.

Op het project is een voordelig resultaat behaald van € 3,9 miljoen. De kosten zijn fors lager dan begroot (€ 5,4 miljoen begroot ten opzichte van € 2,7 miljoen werkelijk) en de opbrengsten zijn € 0,9 miljoen meer dan begroot (€ 6,7 miljoen ten opzichte van de begroting € 5,8 miljoen).

De lagere kosten worden met name veroorzaakt door meevallende aanbestedingen; daarnaast zijn door gewijzigde uitgiftevoorwaarden de kosten met betrekking tot de aanleg van de groenvoorzieningen fors lager dan geraamd.

De stijging van de grondopbrengsten wordt met name veroorzaakt doordat de marktwerking een positieve invloed gehad heeft op behaalde grondprijzen.

Van het behaalde resultaat ad € 3,9 miljoen heeft uw raad, overeenkomstig de winstbepalingsregels van de gemeente, in de jaren 2000 t/m 2007 in totaal een bedrag van € 3.304.000,-- ten gunste van de Reserve Grondzaken gebracht.

2 x 20 Algemeen 2BC67.

In het kader van de uitvoering van het convenant wijkvernieuwing 1998 - 2010 zijn er overall werkzaamheden die niet naar één deelgebied (Lewenborg, Paddepoel, Vinkhuizen, De Wijert, Corpus den Hoorn, Grunobuurt en Oosterpark) zijn toe te schrijven. Deze kosten zijn in dit complex apart geadmistreerd. Deze kosten betreffen onder meer het opstellen van een convenant met de woningbouw-corporaties, de (plan)economische en (coördinerende) projectbegeleiding, communicatiekosten, de kosten van het projectbureau (Stichting Wijkvernieuwing), de kosten van directievoering herstructurering vanuit het projectbureau en de dienst RO/EZ, de bijdrage inzake precariorechten wijkvernieuwing en de bijdragen aan de corporaties die voortvloeien uit het sociaal plan.

Deze activiteiten hebben er onder meer toe geleid dat de wijkvernieuwing in de wijkvernieuwingswijken tot uitvoeringsgerichte projecten is gekomen. Inmiddels is er een nieuw convenant afgesloten onder de naam "Nieuw Lokaal Akkoord", waaronder de wijkvernieuwingsactiviteiten vallen sinds juni 2007. De projecten uit de wijkvernieuwing in de wijken die onder het oude convenant zijn gestart, worden conform de reeds gemaakte afspraken uitgevoerd.

De uitgaven bedragen € 4.794.000,-- en zijn daarmee nagenoeg in overeenstemming met de toegestane kosten. De kosten worden gedekt uit de ISV-herstructureringsmiddelen die hiervoor beschikbaar zijn gesteld.

Paddepoel Zuid-West 2BL02.

Het plan Paddepoel Zuid-West heeft betrekking op twee van elkaar gescheiden gebieden: het grootste gebied ligt globaal tussen de Watermanstraat in het noorden en de Zuiderkruislaan in het zuiden en het kleinere gebied heeft de Pleiadenlaan als grens in het noorden en het Reitdiep in het westen.

Paddepoel is een zogenaamde herstructureringswijk van hoog niveau met onder andere als kenmerk, dat onderscheid wordt gemaakt tussen het zogenaamde grijs en groen en inbreng en uitname. De kosten van grijs en groen worden gedekt uit de middelen, die daarvoor zijn of worden gereserveerd en het saldo van de inbreng en uitname wordt verrekend met de overige herstructureringswijken van hoog niveau in de gemeente, te weten Paddepoel Zuid-Oost, Lewenborg en Vinkhuizen. Voor de inbreng en uitname is een apart complex geopend. Het complex 2BL02 betreft dus alleen de investeringen in de openbare ruimte.

Binnen het exploitatiegebied zijn tijdens de exploitatieperiode 262 woningen gerealiseerd binnen de, conform het vastgestelde stedenbouwkundig plan, heringerichte woonomgeving.

Sluitstuk van de nieuwbouw is de bouw van een appartementencomplex (Morgenster fase 2) bestaande uit 24 appartementen en de bouw van een gymzaal. Met de bouw is in 2008 gestart.

De totale uitgaven van dit project bedragen € 8,5 miljoen tegenover een begroot bedrag van € 9,2 miljoen. De lagere kosten worden met name veroorzaakt door lagere kosten voor bouwrijpmaken als gevolg van gunstige aanbestedingsresultaten. Daarnaast is de afdracht aan het BTW Compensatiefonds € 394.000,-- lager dan begroot als gevolg van een lagere definitieve vaststelling van de af te dragen BTW.

Hoogkerk-Zuid 2BL07.

Voor het plangebied Hoogkerk-Zuid is een wijkvernieuwingsplan opgesteld. In 2003 is het wijkvernieuwingsplan goedgekeurd door uw raad. Door de afwezigheid van voldoende beschikbare middelen voor de uitvoering van het plan, heeft het plan een kaderstellend karakter meegekregen.

In 2005 bleek dat de middelen niet op korte termijn beschikbaar konden komen. Dit betekende dat in Hoogkerk-Zuid een aantal grotere ingrepen in de openbare ruimte noodgedwongen zijn komen te vervallen. Om het plan af te kunnen ronden en om toezeggingen na te kunnen komen is in 2005 een voorstel gedaan, waarin de nog te nemen maatregelen en dekking zijn gepresenteerd en waarover door uw raad op 25 mei 2005 positief is besloten. Samenvattend is er een bijdrage gedaan aan de ontwikkeling van de westelijke einden door Woonstade, een bijdrage in de openbare ruimte aan de Riekele Prinsstraat (parkeerplaatsen) en zijn de gemaakte planontwikkelingskosten opgevoerd.

De totale kosten van het project bedragen € 1.080.000,-- en zijn daarmee € 100.000,-- hoger dan de begrote kosten ad € 980.000,--. Deze stijging van de kosten wordt grotendeels veroorzaakt door een grondruil die volgens de begroting om niet plaats zou vinden. Om fiscale redenen is deze grondruil vervolgens gewaardeerd op € 82.000,--. Derhalve zijn zowel de kosten als de opbrengsten € 82.000,-- hoger dan begroot.

De totale opbrengsten bedragen € 1.080.000,-- en zijn daarmee € 100.000,-- hoger dan begroot. De belangrijkste reden van de overschrijding is de eerdergenoemde grondruil.

Winkelcentrum Beijum-Oost 2BN29.

Begin 2004 is in Beijum-Oost de aftrap gegeven voor de sociale wijkvernieuwing, als antwoord op de toenemende problematiek in deze buurt. Veel problemen concentreerden zich rondom het winkelplein. Het antwoord op de (sociale) problematiek rond het winkelcentrum is sinds 2004 een gerichte, samenhangende aanpak.

Een onderdeel van deze aanpak is fysiek van aard, namelijk het op poten zetten van de revitalisering van het winkelplein e.o. Het doel is om van het winkelplein een kwalitatief aangenaam wandel- en verblijfsgebied te maken, dat overzichtelijk en

sociaal veilig is. Om dit doel te bereiken is het hele plein plus aangrenzende delen van het openbare gebied gereconstrueerd.

Dit complex heeft zich gericht op de investeringen voor de gemeente als gevolg van de genomen fysieke maatregelen in en rondom dit betreffende (openbare) gebied. De uitvoering is volledig voltooid, behoudens de (administratieve) afwikkeling voor deze slotcalculatie.

De totale kosten van het complex bedragen € 1,7 miljoen ten opzichte van een begroot bedrag van € 2,1 miljoen. De belangrijkste verschillen zijn lagere kosten voor de aanbesteding van de reconstructie van het plein (€ 164.000,--) en lagere kosten voor de afdracht BCF egalisatiereserve als gevolg van een lagere definitief vastgestelde afdracht aan het BTW-Compensatiefonds.

Als gevolg van de lagere kosten is de bijdrage vanuit de ISV II ook € 101.000,-- lager uitgevallen, waardoor de totale opbrengsten € 100.000,-- lager zijn dan begroot (€ 2,0 miljoen ten opzichte van € 2,1 miljoen).

Het resultaat van dit complex ad € 250.000,-- betreft de inzet van de nieuw beleidsmiddelen. Deze middelen vloeien terug naar het concern.

Resultaatbestemming.

De resultaten van de slotcalculaties kunnen als volgt worden samengevat.

	Totale kosten	Totale opbreng- sten	Project resultaat
	€	€	€
Hunzepark/Zilvermeer	2.714.000	6.710.000	3.996.000
2 x 20 Algemeen	4.794.000	4.794.000	-
Paddepoel Zuid-West	8.560.000	8.560.000	-
Hoogkerk-Zuid	1.080.000	1.080.000	-
Winkelcentrum Beijum-Oost	1.778.000	2.028.000	250.000
Totaal	18.926.000	23.172.000	4.246.000

Wij stellen voor om het resultaat als volgt te bestemmen:

- Hunzepark/Zilvermeer: conform de regels voor tussentijdse resultaatneming is conform raadsvoorstellen in de periode 2000 t/m 2007 in totaal een bedrag van € 3.304.000,-- ten gunste van de Reserve Grondzaken gebracht. Voorgesteld wordt om het resterende resultaat ad € 692.000,-- ten gunste van het dienstresultaat 2008 te brengen met als bestemming de Reserve Grondzaken;
- Winkelcentrum Beijum-Oost: voorgesteld wordt om het resultaat ad € 250.000,-- (incidenteel nieuw beleidsgeld) ten gunste van het concernresultaat 2008 te brengen.

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de slotcalculaties 2008 vast te stellen;
- II. het resultaat van het slotgecalculeerde project Hunzepark/Zilvermeer ad € 692.000,-- ten gunste van het dienstresultaat 2008 te brengen met als bestemming de Reserve Grondzaken;
- III. het resultaat van het project Winkelcentrum Beijum-Oost ad € 250.000,-- 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.