

Datum raadsvergadering	
Raadscommissie	
Datum raadscommissie	
Bijlagen	1

Registratienr. RO 12.3351840
Datum B&W besluit 20-11-2012
Portefeuillehouder
Steller G.Y. Woudstra
Telefoon 050-3678116
E-mail Ger-
lof.woudstra@groningen.
nl

Onderwerp

Slotcalculaties 2012

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de slotcalculaties sportpark de Hoogte en Zilverlaan vast te stellen;
- II. het resultaat van project sportpark de Hoogte, ad € 268.000,-- en het resultaat van project Zilverlaan, ad € 131.500,-- toe te voegen aan de reserve grondzaken;
- III. het college te machtigen om de eventueel nog te maken kosten voor dit project en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten nog te verrekenen, voor zover met deze activiteiten nog geen rekening is gehouden bij de resultaatbepaling.

(Publieks-)samenvatting

Met de slotcalculatie worden de projecten sportpark de Hoogte en Zilverlaan afgesloten. Met de realisatie van de Hoogte zijn 235 woningen gerealiseerd op een voormalig sportterrein, en aan de Zilverlaan is een "onderwijs"-terrein bebouwd met 18 woningen.

Inleiding

Op grond van het handboek financieel beheer worden nacalculaties opgesteld als projecten voor 95% gereed zijn.

Beoogd resultaat

Het resultaat is de financiële afwikkeling van de projecten sportpark de Hoogte en Zilverlaan.

Kader

Het kader voor dit besluit is het financieel handboek.

Argumenten/afwegingen

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

Maatschappelijk draagvlak/participatie

De realisatie van het project kwam tot stand door een goede samenwerking tussen gemeente en de belanghebbenden.

Financiële consequenties

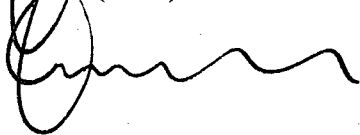
Bij de slotcalculatie van de projecten vallen de resterende middelen vrij ten gunste van de reserve grondzaken.

Realisering en evaluatie

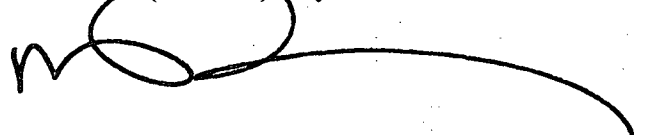
De uitvoering van de projecten is.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



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



SLOT CALCULATIE 2012

BIJLAGE

8000960 Sportpark de Hoogte

Dienst/afdeling : ROEZ / Afdeling FIA
Nacalculatie per : 30 september 2012
Datum : 31 oktober 2012

Slotcalculatie Sportpark de Hoogte

Inhoudsopgave

- 1 Planbeschrijving**
- 2 Oppervlakte-analyse**
- 3 Kredietbesluiten/-analyse**
- 4 Resultaat en verschillenanalyse**
- 5 Aanbestedingsprocedure van werken**
- 6 Afwikkeling meer- en minderwerk**
- 7 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)**
- 8 Administratieve afhandeling**

1. Planbeschrijving/stand van zaken

Het project herontwikkeling sportpark De Hoogte is een van de projecten uit de nota *De Intense Stad*. De locatie van het sportpark De Hoogte omvatte twee wedstrijdvelen, twee oefenvelden, een gymzaal en een kleed- en clubaccommodatie, met een totale oppervlakte van ruim 3,6 ha. Het uitgangspunt was kleinschaligheid en het creëren van een flink aantal grondgebonden woningen.

Destijds was het de bedoeling dat de naast de sportvelden aanwezige gymzaal zou worden gesloopt en opgenomen in het nieuwe bouwblok. Echter met de nota *Sport in Beeld* (2005) met betrekking tot een herijking van het aantal sportvelden en gymzalen, is besloten dat een gymzaal in dit stukje van de stad niet meer nodig is. Deze kwam dan ook in de nieuwe plannen te vervallen. Dat het sportpark op deze plek zou komen te vervallen was al eerder duidelijk, maar is ook definitief geworden met de nota *Sport in Beeld*.

2. Oppervlakte-analyse

Het ontwerp heeft het volgende programma:

Soort woningen	appartementen	patiowoningen	rijwoningen	<i>totaal</i>
sociale huur	39	30	28	97
sociale koop	47	8	36	91
middeldure huur	-	-	4	4
middeldure koop	39	-	15	54
<i>totaal</i>	125	38	83	<u>246</u>

De realisatie is als volgt:

Soort woningen	appartementen	grondgebonden woningen	rijwoningen	totaal
sociale huur	138	48	-	186
sociale koop	-	-	-	-
middeldure huur	-	-	-	-
middeldure koop	-	49	-	49
totaal	138	97	-	<u>235</u>

RO/EZ is begin februari 2007 door *De Huismeesters* gevraagd om het stedenbouwkundig plan te maken, als onderbouwing voor het verkrijgen van een bouwvergunning middels artikel 19 WRO procedure. RO/EZ heeft het traject begeleid van het stedenbouwkundig plan tot en met het voeren van de inspraakprocedure en het in de Raad brengen van plan en inspraakrapport. Normaal gesproken zou bij een concessieproject voor het maken van dit stedenbouwkundig plan een offerte worden uitgebracht aan *De Huismeesters*. Echter hier is afgesproken de plankosten voor de gemeente uit de grondverkoop te dekken.

3. Kredietbesluiten/-analyse

Besluit 27 juni 2005, nr 60	1.000.000
Besluit 19 juli 2006, nr	1.300.000
Besluit 28 mei 2008, nr 6f	140.000
Totaal beschikbaar krediet	<u>2.440.000</u>

Het gaat hier om kredieten die in het kader van Sport in Beeld beschikbaar zijn gesteld als voorfinanciering; de kosten zijn definitief gedekt uit de grondopbrengsten.

4. Resultaat en verschillenanalyse

	Begroting 2008	Slotcalculatie		Verskil	
		Gerealiseerd t/m 30-09- 2012	Nog te realiseren Totaal		
KOSTEN					
Verwervingen	1.850.000	1.850.000	0	1.850.000	0
Bodemonderzoek	28.000	28.000	0	28.000	0
Sloop	66.000	64.000	0	64.000	2.000
Bouwrijpmaken	5.000	5.000	0	5.000	0
Planontwikkeling	395.000	366.000	0	366.000	29.000
Exploitatielasten	96.000	118.000	0	118.000	-22.000
Totaal kosten	2.440.000	2.431.000	0	2.431.000	9.000
OPBRENGSTEN					
Kavels voor woningen	2.701.000	2.701.000	0	2.701.000	0
Totaal opbrengsten	2.701.000	2.701.000	0	2.701.000	0
Exploitatieresultaat	-261.000	-270.000	0	-270.000	9.000

4.1 Sloopkosten

	Begroting	Realisatie	Verskil
Sloopkosten	66.000	64.000	2.000

Verklaring verschillen tussen begroting en realisatie:

De sloopkosten zijn met € 2.000,- meegevallen door gunstige onderhandse aanbesteding.

4.2 Kosten van planontwikkeling en voorbereiding en toezicht

	Begroting	Realisatie	Verskil
Planontwikkeling	395.000	366.000	29.000

Verklaring verschillen tussen begroting en realisatie:

Bij de planontwikkelingskosten blijft de realisatie binnen de vastgestelde normering. Projectleiding en het opstellen van het stedenbouwkundigplan hebben minder tijd gekost dan was verwacht.

4.3 Exploitatielasten

	Begroting	Realisatie	Verskil
Exploitatielasten	96.000	118.000	-22.000

Verklaring verschillen tussen begroting en realisatie:

Het verschil van € -22.000,- is ontstaan door rentelasten doordat de grondoverdracht van OCSW naar ROEZ in een eerdere stadium plaatsvond en de grondverkoop aan de Huismeesters is later dan voorzien was verkocht.

4.4 Opbrengsten

De opbrengst is gerealiseerd conform besluitvorming door grondverkoop aan de woningbouwvereniging Huismeesters.

5. Aanbestedingsprocedure

n.v.t.

6. Afwikkeling meer- en minderwerk

n.v.t.

7. Fiscale aspecten (BTW-verrekening)

n.v.t.

8. 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:

-Toevoegen van het positieve resultaat, ad. € 270.000,- aan de reserve Grondzaken.
Dit resultaat is verwerkt in turap-III 2012.

-Administratief afsluiten van het complex.

SLOT CALCULATIE 2012

8000920 Vinkhuizen Zilverlaan

Dienst/afdeling : ROEZ / Afdeling FIA
Nacalculatie per : 30 september 2012
Datum : 31 oktober 2012

Slotcalculatie Vinkhuizen Zilverlaan

Inhoudsopgave

- 1 Planbeschrijving**
- 2 Oppervlakte-analyse**
- 3 Kredietbesluiten/-analyse**
- 4 Resultaat en verschillenanalyse**
- 5 Aanbestedingsprocedure van werken**
- 6 Afwikkeling meer- en minderwerk**
- 7 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)**
- 8 Administratieve afhandeling**

1. Planbeschrijving/stand van zaken

In de wijk Vinkhuizen is naast de nieuwe Leon van Gelderschool een perceel gelegen waar 18 woningen zijn ontwikkeld. RO/EZ heeft deze gronden een paar jaar geleden overgenomen van OCSW. Medio 2010 is er een overeenkomst gesloten met een regionale ontwikkelaar. In het voorjaar 2011 zijn de gronden werkelijk verkocht en inmiddels zijn de woningen gerealiseerd en bewoond. De stedenbouwkundige en civieltechnische randvoorwaarden van het plan zijn hierbij door de gemeente opgesteld, de regionale ontwikkelaar heeft de locatie ontwikkeld, inclusief de inrichting van het openbare gebied.

2. Oppervlakte-analyse

De oorspronkelijke afspraak met de ontwikkelaar is onverminderd van kracht gebleven. Zo zijn 18 woningen gerealiseerd op het perceel groot ca 2.770 m2.

3. Kredietbesluiten/-analyse

Besluit 20-02-2008, nr. 6i	410.363,--
Besluit 26-05-2010, nr. 6c	264.637,--
Besluit 17-11-2010, nr. 6e	-/ 44.000,--
Totale toegestane kosten	<u>631.000,--</u>

De kosten worden gedekt uit grondopbrengsten en BLS subsidie.
In staat P is jaarlijks gerapporteerd over de voortgang van het project.

4. Resultaat en verschillenanalyse

	Begroting 2010	Slotcalculatie			Verschil
		Gerealiseerd t/m 30-09- 2012	Nog te realiseren	Totaal	
KOSTEN					
Verwervingen	360.000	360.000	0	360.000	0
Vat kosten	45.000	10.000	2.500	12.500	32.500
Bouwrijpmaken	18.000	5.000	0	5.000	13.000
Woonrijpmaken	44.000	0	0	0	44.000
Planontwikkeling	128.000	100.000	5.000	105.000	23.000
Rente	36.000	39.000	0	39.000	-3.000
Totaal kosten	<u>631.000</u>	<u>514.000</u>	<u>7.500</u>	<u>521.500</u>	<u>109.500</u>
OPBRENGSTEN					
Kavels voor woningen	581.000	603.000	0	603.000	-22.000
BLS middelen	50.000	50.000	0	50.000	0
totaal opbrengsten	<u>631.000</u>	<u>653.000</u>	<u>0</u>	<u>653.000</u>	<u>-22.000</u>
Exploitatieresultaat	<u>0</u>	<u>-139.000</u>	<u>7.500</u>	<u>-131.500</u>	<u>131.500</u>

4.1 Kosten van planontwikkeling en voorbereiding en toezicht

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Verschil
Planontwikkeling	128.000	100.000	5.000	23.000

Verklaring verschillen:

Vooraf is € 128.000 begroot, volgens de norm 20% van de totale kosten, terwijl tot nu toe € 100.000 is geboekt. Voor de afronding van het project dient nog circa € 5.000 beschikbaar te blijven. Ten opzichte van de normplankosten 20% begroot, is nu daadwerkelijk 15% uitgegeven, en wordt 17% verwacht. Ten opzichte van de norm, waarin rekening gehouden wordt met gemiddelde inzet op problemen in een project, heeft dit project minder benodigde inzet van menskracht geleverd door vooraf complete contracten over te verrichten werkzaamheden te sluiten tussen gemeente en ontwikkelaar. Vervolgens hebben wij de hand gehouden aan de contracten. Hierdoor ontstonden geen meerkosten.

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Verschil
Vat kosten	45.000	10.000	2.500	32.500

Verklaring verschillen:

In de praktijk is tot nu toe zo'n € 10.000 geboekt, terwijl hier € 45.000 was begroot. Voor de afronding van het project dient nog circa € 2.500 voor (mogelijke) V&T-kosten beschikbaar te blijven.

De V&T-kosten zijn beperkt gebleven ten opzichte van de norm. Meegegeven programma van eisen heeft gelopen via planontwikkelingskosten; er resteerde daardoor enkel (beperkte) toezichtskosten voor de gemeente. Verdere V&T-kosten zijn niet nodig gebleken. Kosten bleven volgens afspraak voor rekening van de ontwikkelende marktpartij.

4.2 Uitvoeringskosten

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Verschil
woonrijpmaken	44.000	0	0	44.000

Verklaring verschillen:

In de laatst vastgestelde grondexploitatie was voor het woonrijpmaken € 44.000 begroot. Als werkzaamheden nodig zouden zijn, die niet of onvoldoende waren ondervangen binnen de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar, dan zou hier in de grondexploitatie rekening mee gehouden zijn. Dit is niet nodig gebleken.

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Verschil
Bouwrijpmaken	18.000	5.000	0	13.000

Verklaring verschillen:

In de laatst vastgestelde grondexploitatie was voor het bouwrijpmaken een stelpost van € 18.000 opgenomen. De overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar heeft niet geleid tot onduidelijkheden, danwel discussie. Een deel van de vooraf begrote stelpost voor bouwrijpmaken is daadwerkelijk voor rekening van deze grondexploitatie gekomen.

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Rente	36.000	39.000	0	- € 3.000

Verklaring verschillen:
Het Project heeft langer geduurd dan vooraf gepland, en daarom zijn er iets hogere rentekosten dan begroot.

4.3 Opbrengsten

De opbrengst is gerealiseerd conform besluitvorming. Het verschil van € 22.000,= t.o.v. grondverkopen is een rente voordeel als gevolg van latere grondoverdracht aan de afnemer dan oorspronkelijk was afgesproken.

5. Aanbestedingsprocedure

n.v.t.

6. Afwikkeling meer- en minderwerk

n.v.t.

7. Fiscale aspecten (BTW-verrekening)

n.v.t.

8. 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;

- Met de regionale ontwikkelaar moeten in kader van afronding van het project nog gesprekken plaatsvinden, met betrekking tot het terugleveren van het openbare gebied aan de gemeente. Voor de algehele afwikkeling van dit project is om deze reden nog een budget begroot van € 7.500
- Toevoegen van het resultaat, ad. € 131.500, aan de reserve Grondzaken. Dit resultaat is verwerkt in turap-III 2012.
- Administratief afsluiten van het complex.