

Datum raadsvergadering	_____	Registratienr.	RO 13.3966357
Raadscommissie	_____	Datum B&W besluit	12-11-2013
Datum raadscommissie	_____	Portefeuillehouder	R. v.d. Schaaf
Bijlagen	1	Steller	G.Y.Woudstra
		Telefoon	3678116
		E-mail	gerlof.woudstra@groningen.nl

Onderwerp

Slotcalculaties 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de Slotcalculaties 2013 vast te stellen: Reitdiep Dorkwerd fase I & II, Corporatieve Herstructurering Lewenborg grijs/groen, Achter de Reitdijk, Montessorischool Beijum;
- II. na afronding van het project Gravenburg/De Held II het resultaat ad 275 duizend euro toe te voegen aan de reserve Grondzaken;
- III. voor afronding van het complex Reitdiep 1 en 2 een bedrag van 327 duizend euro te onttrekken aan de reserve Grondzaken en resterende gronden voor 426 duizend euro over te boeken naar het complex "bouwrijpe kavels";
- IV. bij de afronding van het complex Achter de Reitdijk een bedrag van 213 duizend euro toe te voegen aan de reserve Grondzaken en resterende gronden over te boeken naar het complex "nog in exploitatie te nemen gronden";
- V. de complexen te liquideren;
- VI. het college te machtigen de eventueel nog te maken kosten voor de complexen en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten nog te verrekenen, voorzover met deze activiteiten nog geen rekening is gehouden.

(Publieks-)samenvatting

Met de slotcalculatie worden de complexen afgesloten. In de slotcalculatie wordt het complex administratief afgerond en afgerekend.

Inleiding

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

Beoogd resultaat

Het resultaat is de financiële afhandeling van de complexen. Daarnaast wordt aangegeven welke punten van belang zijn bij de afwikkeling van het complex.

Kader

Het kader voor dit besluit is het financieel handboek.

Argumenten/afwegingen

Bij het voorstel Slotcalculaties 2013 treft u aan de resultaten van de slotcalculaties van Corporatieve Herstructurering Lewenborg grijs/groen Achter de Reitdijk Reitdiep Dorkwerk fase I en II Montessorischool Beijum en een restant van de slotcalculatie 2005 van Gravenburg/De Held II.

Volgens de planning, zoals aangegeven in Staat P, wordt een slotcalculatie opgesteld voor Damsterdiep grondexploitatie; deze slotcalculatie wordt apart ter besluitvorming aangeboden, gebundeld met de nacalculatie van de Parkeergarage Damsterdiep, aangezien dit voornamelijk een bouwexploitatie betreft. De grondexploitatie Lewenborg centrumzone wordt eerst opgesteld na afronding van de onderhandelingen over de opbrengsten (naar verwachting in 2014). Bij het project Hoendiep Westpark zijn nog niet 95% van de kosten gemaakt, en ook opbrengsten zijn nog niet voor meer dan 95% gerealiseerd. De verwachting is dat dit project in 2014 wordt slotgecalculeerd.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

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

Financiële consequenties

Het complex Gravenburg/De Held II heeft in 2005 een slotcalculatie ondergaan; nu de resterende werkzaamheden zijn afgerond, kunnen de nog resterende middelen ad 275 duizend euro ten goede komen aan de reserve grondzaken.

Bij het opstellen van de slotcalculaties wordt zichtbaar dat ten opzichte van de begroting enkele ISV bijdragen niet nodig zijn. In het bezuinigingsprogramma 2010-2014 is 10,5 miljoen euro bezuiniging opgenomen in het ISV. Hierbij is voorgesorteerd op de verwachte ISV vrijval gedurende de periode 2011-2014 en is vooruitlopend op de realisatie alvast een bestemming vastgelegd. De taakstelling voor de jaarschijven 2011 tot en met 2013 zijn ingevuld door middel van rentevrijval en vrijval van ISV I en II middelen uit projecten. De taakstelling van in totaal € 6 miljoen van de begroting 2013 en de begroting 2014 moet nog ingevuld worden. De ISV vrijval wordt ingezet ten behoeve van de taakstelling 2013 respectievelijk 2014.

Het gaat hier om de ISV bijdrage van de

grondexploitatie Achter de Reitdijk:

50 duizend euro en

grondexploitatie Montessorischool Beijum:

223 duizend euro.

Bij het project Corporatieve Herstructurering Lewenborg grijs en groen bestaat de kans dat er een deel van de nog te realiseren bedragen van 179 duizend en 285 duizend euro voor het bouwrijp

maken en groenvoorzieningen/water niet volledig aangesproken gaan worden, en gedeeltelijk kunnen worden ingezet ten behoeve van de bezuinigingstaakstelling. Per saldo een inzet van 273 duizend euro ten behoeve van de taakstelling ISV bezuiniging (en in de toekomst, afhankelijk van de resultaten, een deel van 464 duizend euro).

Het financiële resultaat van de slotcalculaties ten gunste/ten laste van de reserve Grondzaken is dan als volgt:

Gravenburg/De Held II (slotcalculatie 2005)	275.000
Corporatieve Herstructurering Lewenburg grijs en groen:	0
Achter de Reitdijk	213.000
Reidiep Dorkwerd fase I & II	- 327.000
Montessorischool Beijum	0
Per saldo een toevoeging van 161 duizend aan de reserve Grondzaken.	

Realisering en evaluatie

In de complexen die nu slotgecalculeerd zijn is binnen de budgetten het volgende gerealiseerd: De Corporatieve Herstructurering Lewenburg grijs/groen betrof de singelzone in Lewenburg. Het ging hier om de aanleg van de singel, sport en speelgelegenheden, inrichting schoolterrein van de Tweemaster en inrichting van de openbare ruimte op de locaties van de voormalige hoogbouwflats, waar woningen gebouwd zijn, en de verplaatsing van het gezondheidscentrum. De herstructurering Lewenburg Singelzone grijs/groen betreft in principe alleen de investeringen in de openbare ruimte. Het totale plangebied is gecentreerd rond het fietspad Midscheeps en loopt van de Loefzijde aan de ene kant tot aan de Noorddijkerweg aan de andere kant. Gerealiseerd zijn de volgende maatregelen: de aanleg van de singel met openbare ruimte. Langs het fietspad Midscheeps is de Lewenburgsingel gegraven, van de Loefzijde tot iets voorbij de Lijzijde. Verder is de openbare ruimte heringericht op de voormalige locatie van de hoogbouwflats Grote Sloep, Kombuis en Toplicht. Hier zijn nu woningen gebouwd.



Bij het complex Achter de Reitdijk zijn op voormalige sportvelden 46 grondgebonden woningen ontwikkeld. In de toekomst kunnen na herhuisvesting ná 2020 van ouderencentrum Blauwbörgje nog 14 woningen worden ontwikkeld. In mei 2005 werd het ontwikkelingsplan vastgesteld als uitwerking van de nota "Sport in Beeld, Gronings sportbeleid weer in vorm". Als uitvloeisel van dit beleid kwamen de sportvelden in Paddepoel Zuidwest vrij voor woningbouwontwikkeling. Ten behoeve van de woningbouw is een stedenbouwkundig plan en een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor het plangebied. Het plangebied is onderdeel van Paddepoel Zuidwest en wordt begrensd door de nieuwbouw in het wijkvernieuwingsgebied aan de Voermanstraat en Zuiderkruislaan, de Andromedastraat, en de spoorlijn Groningen richting Delfzijl en Roodeschool. Binnen het plangebied zijn op de voormalige sportvelden 46 grondgebonden woningen ontwikkeld. In de toekomst worden woonblokken van 14 rijwoningen aan de oostkant van het plangebied gebouwd. Binnen het gebied blijft het uitgeefbare deel beperkt tot 50%. Dit komt doordat bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan veel rekening is gehouden met de bestaande bomenstructuur en het buurtgroen. Deze zijn zoveel mogelijk behouden gebleven en zijn waar mogelijk versterkt. Zo is de dubbele bomenrij op het voormalige sportveld en de bomenrij langs de Zuiderkruislaan praktisch geheel gehandhaafd. Daarnaast is een gepaste afstand in acht genomen ten aanzien van de spoorlijn Groningen richting Delfzijl en Roodeschool. De ouderenhuisvesting van Blauwbörgje op de huidige locatie is een belemmering voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Pas als het gebouw is verwijderd kan de benodigde ontsluitingsweg worden aangelegd. De huidige Blauwbörgje wordt pas gesloopt, als nieuwbouw is gerealiseerd. Tot die tijd kan er geen ontsluitingsweg aangelegd worden en daarmee kunnen de laatste kavels niet uitgegeven worden voor woningbouw. Het wel of juist niet opstarten van de ene (her)huisvestingsopgave (Blauwbörgje) bepaalt het startmoment van de andere ontwikkeling (14 rijwoningen). De resterende geprognosticeerde grondopbrengsten van de 14 rijwoningen zijn daarmee pas te verwachten ver ná 2020.



Complex Reitdiep 1 en 2 betrof een woonwijk aan de noordwestkant van Groningen met realisatie v woningen en een jachthaven met 160 ligplaatsen en enkele winkels.

De woonwijk Reitdiep I & II ligt aan de noordwestkant van Groningen, aan de rand van het weidegebied tussen de Friesestraatweg en het Reitdiep. Er zijn drie deelgebieden onderscheiden met bijna 900 woningen en een jachthaven met bijbehorende voorzieningen: Reitdiep - De Eilanden (fase I), Reitdiep - De Wierden (fase II) en Reitdiep-Haven (fase II). In de eerste fase zijn de eilanden gerealiseerd, die gelegen zijn tussen het Reitdiep en de Hoogeweg met wonen aan het water. De tweede fase van het plan ligt ten westen van de Hoogeweg. Aan de oostzijde van dit woongebied ligt de centrale groene zone (de groene enclave). De tweede fase omvat naast een woonstrip, ook twee in het landschap vooruitgeschoven Wierden. Hierop zijn twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen gebouwd. In de haven zijn winkels en woningen gebouwd en er is een jachthaven met circa 160 ligplaatsen aangelegd. Op enkele afwerkingszaken na is het plan gereed. Het totale gebied beslaat 60 hectare. Hiervan is de groene enclave met 6 ha. ondergebracht bij Reitdiep fase III en IV. Daarnaast is het perceel van de festival appartementen overgebracht naar het complex Bouwrijpe Kavels. Uiteindelijk is 25 ha. (46%) als uitgeefbare kavels verkocht. De haven is in erfpacht uitgegeven. De 50 jarige erfpacht is ineens afgekocht voor de getaxeerde waarde.



Het complex Montessorischool Beijum Oost betrof het ruimtelijk kader voor de bouw van een nieuwe school, met nieuwe entree, nieuwe inrichting van de directe omgeving, verkeersveilige buslus en sloop van 28 bergingen en 4 appartementen en nieuwbouw van 28 bergingen. Begin 2010 is de school feestelijk in gebruik genomen en kwam er een eind aan de steeds minder optimaal wordende huisvesting. De nieuwe school is niet alleen een plaatje aan de buitenkant. Het ontwerp en de inrichting van de binnenkant stelt kinderen en personeel in staat om in een prettige omgeving de onderwijsdoelstellingen te halen.

Door de lange winter moest de aanleg van de buitenruimte nog even op zich laten wachten. Maar het resultaat deed de ongemakken van de provisorische speelplaats snel vergeten. Op 17 juni 2010 is de speelplaats onder geweldige belangstelling van kinderen, ouders en buurtbewoners geopend door de wethouder.



foto 1. Overzicht speelplaats voor school en buurt.



foto 2. Veilige speelruimte voor de kleintjes.

De speelplaats is in samenwerking met buurtvertegenwoordigers ontworpen en biedt zowel voor de schoolkinderen als voor de buurtkinderen een geweldige mogelijkheid om "natuurlijk" te spelen. De Arena biedt mogelijkheden om bijvoorbeeld een straatbarbeque te houden.



foto 3. De Arena.

Bouwproces huurwoningen De Huismeesters.

De Huismeesters zijn in het voorjaar 2012 gestart met de bouw van 11 huurwoningen. De woningen zijn eind 2012 opgeleverd en bewoond. De openbare ruimte is opnieuw ingericht.

Natuureducatie.

In overleg tussen school, een vertegenwoordiger van Avifauna (en tevens buurtbewoner) en een gemeente-ecoloog is een plan gemaakt om nestkasten in de omgeving van de school op te hangen. Een deel van de kasten zullen door de kinderen gemaakt worden. In één van de kasten komt een camera zodat de kinderen vanuit de klas de ontwikkelingen van de kastbewoners kunnen volgen. Aan deze actie zijn beperkte kosten verbonden die vanuit het projectbudget betaald zullen worden. De Huismeesters heeft zich bereid verklaard nestkasten in de bebouwing van de huurwoningen op te nemen. Dit is een mooie aanvulling op de nestmogelijkheden voor vogels in deze buurt.

Finale afwerking.

In het voorjaar 2013 heeft een schouw plaats gevonden om na te gaan of het project naar behoren is uitgevoerd. Bij die schouw waren aanwezig vertegenwoordigers van de school en de buurt en enkele betrokken ambtenaren. Door de jarenlange fasering en uitvoering is de kans aanwezig dat de openbare ruimte een beetje een lappendeken is geworden. Dat bleek niet het geval. Wel waren hier en daar kleine onvolkomenheden in het ontwerp die om een aanpassing vroegen. Die aanpassingen zijn inmiddels uitgevoerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

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

SLOT CALCULATIE 2013

800090 Reitdiep Dorkwerd fase I & II

Dienst/afdeling : ROEZ / Afdeling FIA
Nacalculatie per : 1 september 2013
Datum : 30 september 2013

Slotcalculatie Reitdiep Dorkwerd fase I & II**Inhoudsopgave**

- 1 Planbeschrijving en oppervlakte-analyse**
- 2 Kredietbesluiten/-analyse**
- 3 Tijdplanning krediet**
- 4 Aanbestedingsprocedure van werken**
- 5 Huidige stand van zaken**
- 6 Resultaat en verschillenanalyse**
- 7 Afwikkeling meer- en minderwerk Aanbestedingsprocedure van werken**
- 8 Onder- en overschrijdingen krediet**
- 9 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)**
- 10 Bepaling resultaat**
- 11 Administratieve afhandeling**

1. Planbeschrijving/stand van zaken

De woonwijk Reitdiep I & II ligt aan de noordwestkant van Groningen, aan de rand van een weidegebied tussen de Friesestraatweg en het Reitdiep. Er zijn drie deelgebieden onderscheiden met 900 woningen en een jachthaven met bijbehorende voorzieningen: Reitdiep - De Eilanden (fase I), Reitdiep - De Wierden (fase II) en Reitdiep - Haven (fase II).

De eerste fase zijn de eilanden die gelegen zijn tussen het Reitdiep en de Hoogeweg met wonen aan het water. De tweede fase van het plan ligt ten westen van de Hoogeweg. Aan de oostzijde van dit woongebied ligt de centrale groene zone (de groene enclave). De tweede fase omvat naast een woonstrip, ook twee in het landschap vooruitgeschoven Wierden. Hierop zijn twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen gebouwd. In de haven zijn winkels en woningen gebouwd en er is een jachthaven met circa 160 ligplaatsen aangelegd. Op enkele afwerkingszaken na is het plan gereed. Het totale gebied beslaat 60 hectare. Hiervan is de groene enclave met 6 ha. ondergebracht bij Reitdiep fase III en IV. Daarnaast is het perceel van de festival appartementen overgebracht naar het complex Bouwrijpe Kavels. Uiteindelijk is 25 ha. (46%) als uitgeefbare kavels verkocht. De exploitatiebegroting telt op tot € 41.817.000,-. In paragraaf 5 wordt de begroting uitgesplitst. De haven is in erfpacht uitgegeven. De 50 jarige erfpacht is ineens afgekocht voor de getaxeerde waarde.

2. Kredietbesluiten van de raad met dekkingsvoorstellen

De volgende kredieten zijn vastgesteld in de raad:

Raadsbesluit 24 november 1999 nr. 9	28.043.000
Raadsbesluit 26 mei 2004, nr. 5i, aanvullend krediet	9.090.000
Raadsbesluit 28 juni 2006, nr. 9, aanvullend krediet	2.780.000
Raadsbesluit 26 maart 2008, nr. 192, aanvullend krediet	2.762.000
Raadsbesluit 17 november 2010, nr. 6f, aanvullend krediet	180.000
Raadsbesluit 30 januari 2013, nr. 8b.2a, verlaging krediet	<u>-1.038.000</u>
Totale toegestane kosten van het plan	<u>41.817.000</u>

De kosten zijn voor 93% gedekt uit verkoopopbrengsten. Daarnaast bestaat de dekking uit een tweetal subsidies (SNN en SRN), nieuw beleid en een gemeentelijke verliesvoorziening jaarrekening 2011.

3. Tijdplanning krediet.

Aanvankelijk was de planning dat de exploitatie zou doorlopen tot 2005. Er zijn diverse redenen die leiden tot verlenging van de looptijd: realisatie van de haven is niet haalbaar binnen de planperiode; verwerving van de groene enclave leidt tot vertraging; en er vinden vertragingen plaats in de gronduitgifte.

4. Aanbestedingsprocedure.

Binnen het project hebben conform de regelgeving aanbestedingen plaatsgevonden voor bouwrijpmaken, sluisen en kademuren, de klapbrug Hogeweg (€ 452.000) en ontgraven Haven (€ 168.000):

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
Ballast Nedam Infra N-O BAM NBM Infra Zuidbroek Machinefabriek Hidding Emmen	Europeese aanbesteding Meervoudig onderhands	Laagste inschrijver Laagste inschrijver

De overige werken en leveringen zijn enkelvoudig onderhands aanbesteed.

5. Huidige stand van zaken

De werkzaamheden zijn nagenoeg afgerond, op een aantal aanpassingen brug, inrichting poortje omrastering, en pleininrichting na.

Bij de slotcalculatie is de huidige financiële stand van zaken van de realisatie ten opzichte van de begroting, en nog te realiseren, als volgt:

	Begroting	Slotcalculatie			Verschil
		Gerealiseerd t/m 01-09-2013	Nog te realiseren	Totaal	
Kosten					
Verwerving	4.115.000	4.115.000	0	4.115.000	0
Sloopkosten	0	0	0	0	0
Bodemonderzoek/-sanering	238.000	238.000	0	238.000	0
Bouwrijpmaken	5.897.000	5.897.000	0	5.897.000	0
Woonrijpmaken	9.418.000	9.363.000	71.000	9.434.000	16.000
Groenvoorziening	24.000	24.000	0	24.000	0
Kunstwerken	7.368.000	7.355.000	0	7.355.000	-13.000
Planontwikkeling	5.358.000	5.313.000	51.000	5.364.000	6.000
Vorbereiding en toezicht	4.935.000	4.896.000	14.000	4.910.000	-25.000
Renteverliezen (exploitatiekosten)	2.344.000	2.403.000	12.000	2.415.000	71.000
Bijdragen	2.120.000	1.991.000	0	1.991.000	-129.000
Totaal kosten	41.817.000	41.595.000	148.000	41.742.000	-74.000
Opbrengsten					
Kavels voor woningen	35.493.000	34.665.000	426.000	35.091.000	-402.000
Kavels voor bedrijven, openbare bebouwing etc.	3.281.000	3.281.000	0	3.281.000	0
Verkoop overige	10.000	10.000	0	10.000	0
Bijdragen van derden:					
- EFRO/Kompas	567.000	567.000	0	567.000	0
- Bijdrage onderzoekskosten TCN	57.000	57.000	0	57.000	0
- Bijdrage stichting recreatievaart	113.000	113.000	0	113.000	0
- Bijdrage grondruil	0	0	0	0	0
Opbrengsten van het plan	39.521.000	38.693.000	426.000	39.119.000	-402.000
Nadelig exploitatieresultaat	-2.296.000	-2.901.000	278.000	-2.623.000	-327.000
Dekking					
gemeentelijke bijdragen verliesvoorziening	1.615.000	1.615.000	0	1.615.000	0
bijdrage keuzenota 2001	681.000	681.000	0	681.000	0
	2.296.000	2.296.000	0	2.296.000	0
Totale opbrengsten, incl. dekking				41.415.000	

Het verschil van de realisatie met de begrote kosten is 74 duizend euro voordelig; er zijn 402 duizend euro lagere opbrengsten; per saldo een nadelig verschil van 327 duizend euro.

6. Verschillenanalyse

De verschillen tussen realisatie en begroting zijn als volgt:

6.1. Woonrijp maken

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Woonrijp maken	9418.000	9.363.000	71.000	16.000

Verklaring verschillen:

In de laatst vastgestelde grondexploitatie was voor het woonrijpmaken € 9.418.000 begroot. De nog te realiseren kosten zijn een aantal aanpassingen aan de brug, de inrichting poortje omrastering, en de pleininrichting.

6.2. Kunstwerken

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Kunstwerken	7.368.000	7.355.000	0	-13.000

Verklaring verschillen:

Het verschil bij Kunstwerken valt te verklaren met de camerabediening van de brug, die goedkoper uitvalt dan begroot.

6.3. Voorbereiding en toezicht

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Vorbereiding en toezicht	4.935.000	4.910.000	0	-25.000

Verklaring verschillen

In voorbereiding en toezicht zijn minder uren nodig dan begroot.

6.4. Rente

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Rente	2.344.000	2.403.000	12.000	71.000

Verklaring verschillen:

In de laatst vastgestelde grondexploitatie was bij de begrote rente rekening gehouden met een later tijdstip van de overboeking van de groene enclave naar Reitdiep 3 en 4, waardoor meer rentekosten in Reitdiep 1,2 zijn geboekt dan begroot; het omgekeerde effect geldt bij de overboeking van de bouwrijpe kavels, die nog moeten worden uitgeboekt.

6.5. Bijdragen

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Bijdragen	2.120.000	1.991.000	0	-129.000

Verklaring verschillen:

Het verschil valt te verklaren met de verwerking van een verrekening van grondkosten fase 2 met Heymans; in de begroting was onder 'bijdragen' rekening gehouden met verrekening van grondkosten terwijl de verrekening geadministreerd is onder de opbrengsten van kavels.

6.6. Kavels voor woningen

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Kavels voor woningen	35.493.000	34.665.000	426.000	-402.000

Verklaring verschillen:

Bij 'nog te realiseren' moet nog een overboeking van 426 duizend euro plaatsvinden van de overblijvende kavel naar het complex bouwrijpe kavels. Het verschil van 402 duizend euro is voor 129.000 verklaard bij 6.5. Bijdragen. Voor het overige verschil is de verklaring dat het terrein festival appartementen op basis van een lagere waardering naar het complex "bouwrijpe kavels" overgeboekt. De lagere waardering van de over te boeken grond is gebaseerd op vertraging in de uitgifte, rekening houdend met rentekosten over die periode. Het programma is vrije kavel uitgifte op basis van 200 m2. Na afronding van deze slotcalculatie gaan de gronden naar bouwrijpe kavels en worden rentedragend. Vooralsnog wordt rekening gehouden met een mogelijke vertraging in de uitgifte van 7 jaar. Op basis hiervan is rente en bijkomende kosten verdisconteerd in de inbrengprijs en per saldo de maximale inbrengprijs van de gehele kavel € 426.000 zal zijn.

Voor de plankosten is volgens de laatste herziening op de norm begroot, op 23% van de totale kosten, terwijl er ook volgens de norm is geboekt. Voor de afronding van het project dient nog circa € 51.000 beschikbaar te blijven. Voor voorbereiding en toezicht is 21% gerealiseerd.

7. Afwikkeling meer- minder werk.

n.v.t.

8. Onder- en overschrijdingen krediet.

n.v.t.

9. Fiscale aspecten.

n.v.t.

10. Bepaling resultaat.

Het resultaat van het project is € 327.000 negatief.

11. 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;

- Onttrekking van het negatieve resultaat, ad. € 327.000, aan de reserve Grondzaken.
- Het overboeken van de overblijvende kavels ad € 426.000 naar het complex bouwrijpe kavels.
- Administratief afsluiten van het complex.

SLOTCALCULATIE 2013

8001010 Achter de Reijdijk

Dienst/afdeling : ROEZ / Afdeling FIA
Nacalculatie per : 01 september 2013
Datum : 25 september 2013

Slotcalculatie Achter de Reitsdijk

Inhoudsopgave

- 1 Projectbeschrijving (oppervlakte analyse, expl. begroting, juridische aspecten)
- 2 Kredietbesluiten incl. dekkingsvoorstellen
- 3 Tijdsplanning krediet (oorspronkelijke en gerealiseerde tijdsplanning is jaar uitgetrokken krediet t/m financiële afwikkeling)
- 4 Aanbestedingsprocedure
- 5 Moment van gereedkomen, ingebruikname en oplevering incl. eventuele tussenrapportages
- 6 Totale definitieve kosten van het project
- 7 Verschillenanalyse op onderdelen (afwijking tussen realisatie-begroting kwalitatief en kwantitatief incl. oorzaken)
- 8 Afwikkeling meer-minderwerk, besteding post onvoorzien en eventuele stelposten
- 9 Handelwijze t.a.v. onder- en overschrijding kredieten, verschuivingen binnen het totale krediet
- 10 Eventuele fiscale aspecten (BTW-verrekeningen)
- 11 Administratieve afhandeling

1. Projectbeschrijving (oppervlakte analyse, expl. begroting, juridische aspecten)

In mei 2005 is een ontwikkelingsplan vastgesteld als uitwerking van de nota "Sport in Beeld, Gronings sportbeleid weer in vorm". Als uitvloeisel van dit beleid zijn de sportvelden in Paddepoel Zuidwest vrijgekomen voor woningbouwontwikkeling. Ten behoeve van de woningbouw is een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor het plangebied. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat heeft gediend voor de ruimtelijke onderbouwing van het nieuw gemaakte bestemmingsplan. Ook heeft dit stedenbouwkundige plan gediend voor het verkrijgen van vrijstelling van de geldende bestemmingsplannen ten behoeve van het realiseren van de woningbouwplannen.

Het plangebied is onderdeel van Paddepoel Zuidwest en wordt begrensd door de nieuwbouw in het wijkvernieuwinggebied aan de Voermanstraat en Zuiderkruislaan, de Andromedastraat, en de spoorlijn Groningen richting Delfzijl en Roodeschool vv. Binnen het plangebied zijn op de voormalige sportvelden 46 van de 60 geplande, grondgebonden woningen ontwikkeld. Wat in principe nog resteert is de toekomstige te bouwen woonblokken aan de oostkant van het plangebied van in totaal 14 rijwoningen.

Grondgebruik exploitatiegebied Achter de Reitdijk

	Oppervlakte	in %
Totaal bruto Plangebied	31.655 m ²	
Te handhaven terreinen / buiten Plangebied	- 3.289 m ²	
Totaal netto Plangebied	28.366 m ²	100%
Opgedeeld in de volgende categorieën:		
Wegen	5.058 m ²	17,8%
Groen/water	9.356 m ²	33,0%
Uitgeefbaar	13.952 m ²	49,2%

Binnen het netto Plangebied blijft het uitgeefbare deel beperkt tot bijna 50%. Dit komt doordat bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan veel rekening is gehouden met de bestaande bomenstructuur en het buurtgroen. Deze zijn zoveel mogelijk behouden gebleven en zijn waar mogelijk versterkt. Zo is de dubbele bomenrij op het voormalige sportveld en de bomenrij langs de Zuiderkruislaan praktisch geheel gehandhaafd. Daarnaast is een gepaste, acceptabele afstand in acht genomen ten aanzien van de spoorlijn Groningen richting Delfzijl en Roodeschool vv. Het plan geeft het volgende aantal woningen weer:

Soort woningen	rijwoningen	2 ^ 1 kap	Geschakeld 210 m ²	Geschakeld 430 m ²	2 ^ 1 kap	totaal
Sociale woningen	14					14
Ontwerp Kuub		8				8
Ontwerp Kuub			14			14
Ontwerp Kuub				4		4
Vrijstaand (pilot ontwerp)					20	20
<i>totaal</i>						<i>60</i>

De einddatum van het plangebied is bij de laatste herziening verzet naar eind 2020. Het laatste deel van de ontwikkeling – de geplande 14 rijwoningen aan de oostkant van het exploitatiegebied – is namelijk naar verwachting pas op z'n vroegst ruim na 2020 in ontwikkeling te brengen.

De ouderenhuisvesting van Blauwbörgje op de huidige locatie is een belemmering voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Pas als het gebouw is verwijderd kan de benodigde ontsluitingsweg worden aangelegd. De huidige Blauwbörgje wordt pas gesloopt, als de nieuwbouw is gerealiseerd. Tot die tijd kan er geen ontsluitingsweg aangelegd worden en daarmee kunnen de laatste kavels niet uitgeven worden voor woningbouw. Het wel of juist niet opstarten van de ene (her)huisvestingsopgave (Blauwbörgje) bepaalt het startmoment van de andere ontwikkeling (14 rijwoningen). De resterende geprognosticeerde grondopbrengsten van de 14 rijwoningen zijn daarmee pas te verwachten ver ná 2020.

Het voorstel is om deze laatste geprognosticeerde 14 rijwoningen over te hevelen naar het complex overige "nog in exploitatie te nemen gronden". De nu nog begrote budgetten voor het bouw- en woonrijp maken e.d. en de begrote te realiseren grondopbrengsten gaan hierbij niet mee. Met andere woorden, dit deel van ons grondbezit gaat met boekwaarde € 1,- over naar het complex "nog in exploitatie te nemen gronden".

Op moment de (her)ontwikkeling op het terrein Blauwbörgje aanstaande is, kan de gemeente anticiperen op het in ontwikkeling brengen van dit laatste deel. Op huidig prijspeelniveau – exclusief kosten- en opbrengstenstijging en rente invloed – en vanuit het huidig perspectief is zowel de opbrengstpotentie van deze kavels als de totaalinvestering in het openbare gebied circa € 350.000 tot € 400.000. Normaliter dient deze restlocatie zichzelf minimaal te kunnen terugverdienen.

2. Kredietbesluiten incl. dekkingsvoorstellen

Besluit 31 oktober 2007, nr 6j	3.362.000
Besluit 16 december 2009, nr 6n	123.000
Besluit 25 januari 2012, nr 6 ^e (opgeknipt deelkrediet)	- 449.000
Totaal beschikbaar krediet	<u>3.036.000</u>

De kosten zijn als volgt gedekt:

€ 50.000,= ISV Bodem
€ 50.000,= Externe bijdrage (ontwikkelaars)
€ 3.678.000,= Grondopbrengsten

De laatst herziene exploitatie begroting is op 28 september 2011 door de raad vastgesteld en ziet als volgt uit:

Kosten		Opbrengsten	
Grondverwerving	€ 1.326.000,-	Grondopbrengsten	€ 3.678.000,-
Bodemonderzoek	€ 229.000,-	ISV Bodem	€ 50.000,-
Sloop	€ 40.000,-	Externe bijdrage	€ 50.000,-
Bouwrijp maken	€ 511.000,-		
Woonrijp maken	€ 616.000,-		
Planontwikkeling	€ 509.000,-		
Voorber. & Toezicht	€ 291.000,-		
Rente lasten	€ -7.000,-		
Bijdrage aan	€ 86.000,-		
Totaal	€ 3.601.000,-		€ 3.778.000,-

3. Tijdsplanning krediet

Bij de laatste grondexploitatieherziening vastgesteld op 25 januari 2012 is uitgegaan van een doorlooptijd tot eind 2020. Eind 2012 is gebleken dat het laatste deel van de ontwikkeling van het plan naar verwachting pas op zijn vroegst na 2020 in ontwikkeling te brengen. Pas wanneer de ouderenhuisvesting "het Blauwborgje" op de huidige locatie is verwijderd, kan de benodigde ontsluitingsweg worden aangelegd. Het huidige Blauwborgje kan gesloopt worden na de realisatie van het nieuw te bouwen Blauwborgje. Dit zal na 2020 pas plaatsvinden.

4. Aanbestedingsprocedure

Binnen het project hebben de volgende aanbestedingen plaatsgevonden:

Bouw rijp maken bestek 45-2008

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
1. W. Stienstra bv	Onderhands	Laagste inschrijver

Woon rijp maken bestek 56-2010

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
1. De Romein infra en milieu	Openbaar	Laagste inschrijver

Ontwikkeling Woningbouwlocatie

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
1. Aannemingsbedrijf H.J. Jurriens bv	Openbaar	Hoogste inschrijver

5. Moment van gereedkomen, ingebruikname en oplevering incl. eventuele tussenrapportages

De werkzaamheden binnen het project zijn nagenoeg afgerond, Het project is inmiddels opgeleverd en in gebruik genomen.

6. Totale definitieve kosten van het project

Bij de slotcalculatie van dit project is de huidige stand van zaken van de realisatie en nog te realiseren werkzaamheden ten opzichte van de begroting als volgt:

	Slotcalculatie				Verschil
	Begroting 2012	Gerealiseerd t/m 31-08-2013	Nog te realiseren	Totaal	
KOSTEN					
Verwervingen	1.326.000,-	1.326.000	0	1.326.000	0
Bodemonderzoek	229.000,-	209.000	0	209.000	20.000
Sloop	40.000,-	40.000	0	40.000	0
Bouwrijpmaken	511.000,-	295.000	0	295.000	216.000
Woonrijpmaken	616.000,-	398.000	25.000	423.000	193.000
Planontwikkeling	509.000,-	298.000	35.000	333.000	176.000
Voorbereiding & Toezicht	291.000,-	228.000	30.000	258.000	-22.000
Rente lasten	-7.000,-	25.000	-10.000	15.000	8.000
Bijdrage aan	86.000,-	86.000	0	86.000	0
Totaal kosten	3.601.000,-	2.905.000	80.000	2.985.000	616.000
OPBRENGSTEN					
Kavels voor woningen	3.678.000	3.148.000	0	3.148.000	530.000
ISV Bodem	50.000	50.000	0	50.000	0
Externe bijdrage	50.000	50.000	0	50.000	0
Totaal opbrengsten	3.778.000	3.248.000	0	3.248.000	530.000
Exploitatieresultaat	177.000	343.000	80.000	263.000	-86.000

Van het resultaat van 86.000 en het begrote voordeel van 177.000, samen 263.000, wordt 213.000 toegevoegd aan de reserve grondzaken en 50.000 toegevoegd aan de invulling van de bezuiniging op ISV middelen. In het bezuinigingsprogramma 2010-2014 is 10,5 miljoen bezuiniging opgenomen in het ISV. Hierbij is voorgesorteerd op de verwachte ISV vrijval gedurende de periode 2011-2014 en is vooruitlopend op de realisatie alvast een bestemming vastgelegd. De taakstelling voor de jaarschijven 2011 tot en met 2013 zijn ingevuld door middel van rentevrijval en vrijval van ISV I en II middelen uit projecten. De taakstelling van in totaal € 6 miljoen van de begroting 2013 en de begroting 2014 moet nog ingevuld worden. De ISV bijdrage van € 50.000 wordt ingezet ten behoeve van de taakstelling 2013 respectievelijk 2014.

7. Verschillenanalyse op onderdelen

De verschillen tussen de realisatie en begroting zijn als volgt:

7.1 Bodemonderzoek

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
229.000	209.000	0	20.000

Het verschil van € 20.000,= op deze post is ontstaan doordat het plan deels is uitgevoerd.

7.2 Bouwrijp maken

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
511.000	295.000	0	216.000

Het verschil van € 216.000,= op deze post is ontstaan doordat de laatste 14 woningen niet zijn ontwikkeld.

7.3 Woonrijp maken

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
616.000	398.000	25.000	193.000

Het verschil van € 176.000,= op deze post is ontstaan doordat de laatste 14 woningen niet zijn ontwikkeld.

7.4 Planontwikkeling

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
509.000	298.000	35.000	176.000

Het verschil van € 176.000,= op deze post is ontstaan doordat de laatste 14 woningen niet zijn ontwikkeld.

7.5 Voorbereiding en Toezicht

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
291.000	228.000	30.000	33.000

Het verschil van € 33.000,= op deze post is ontstaan doordat het plan deels is de laatste 14 woningen niet zijn ontwikkeld.

7.6 Rente lasten

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
-7.000	25.000	-10.000	8.000

Het verschil van € 8.000,= op deze post valt te verklaren met het tempo van de verwerking van grondopbrengsten en de ISV en externe bijdragen in het project.

8. Afwikkeling meer-minderwerk, besteding post onvoorzien en eventuele stelposten

n.v.t.

9. Handelwijze t.a.v. onder- en overschrijding kredieten, verschuivingen binnen het totale krediet

Ten gevolge van het (nog) niet ontwikkelen van de laatste 14 woningen is het krediet onderschreden.

10. Eventuele fiscale aspecten (BTW-verrekeningen)

n.v.t.

11. 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:

-Het overbrengen van de grond voor 14 rijwoningen naar het complex overige "Nog in exploitatie te nemen gronden". Na 2020 kan deze lokatie verder worden ontwikkeld.

-Het toevoegen van het resultaat van 213.000 aan de reserve Grondzaken en 50.000 aan de ISV bezuiniging. In het bezuinigingsprogramma 2010-2014 is 10,5 miljoen bezuiniging opgenomen in het ISV. Hierbij is voorgesorteerd op de verwachte ISV vrijval gedurende de periode 2011-2014 en is vooruitlopend op de realisatie alvast een bestemming vastgelegd. De taakstelling voor de jaarschijven 2011 tot en met 2013 zijn ingevuld door middel van rentevrijval en vrijval van ISV I en II middelen uit projecten. De taakstelling van in totaal € 6 miljoen van de begroting 2013 en de begroting 2014 moet nog ingevuld worden. De ISV bijdrage van € 50.000 wordt ingezet ten behoeve van de taakstelling 2013 respectievelijk 2014.

SLOT CALCULATIE 2013

Corp. Herstr. Lewenborg grijs/groen
8000540 (vm. 2BL01)

Dienst/afdeling : ROEZ / Afdeling FIA
Nacalculatie per : 30 juni 2013
Datum : 20 september 2013

Inhoudsopgave

- 1 Planbeschrijving**
- 2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen**
- 3 Tijdsplanning krediet**
- 4 Aanbestedingsprocedure**
- 5 Huidige stand van zaken**
- 6 Verschillenanalyse**
- 7 Afwikkeling meer- en minderwerk**
- 8 Handelwijze ten aanzien van onder- en overschrijdingen van krediet**
- 9 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)**
- 10 Bepaling resultaat**
- 11 Administratieve afhandeling**

1. Planbeschrijving

Herstructurering Lewenborg (Singelzone) grijs/groen betreft in principe alleen de investeringen in de openbare ruimte. Het totale plangebied is gecentreerd rond het fietspad Midscheeps en loopt van de Loefzijde aan de oostkant tot aan de Noorddijkerweg aan de westkant. Het plan omvat de volgende maatregelen:

- Aanleg singel met openbare ruimte; langs het huidige fietspad Midscheeps is de Lewenborgsingel gegraven, van de Loefzijde tot iets voorbij de Lijzijde.
- Inrichten van de openbare ruimte op de voormalige locatie van de hoogbouwflats *Grote Sloep*, *Kombuis* en *Toplicht* waar woningen gebouwd zijn / worden.

2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Raadsbesluit d.d. 28 februari 2001, nr. 9	€ 22.972.000
Af: onderdeel winkelcentrum e.o.	€ -5.960.000
Af: aandeel van het afzonderlijke complex 2BK01 inbreng & uitname	€ -7.916.000
Toegestane kosten aanleg Singelzone	€ 9.096.000
Af: BTW aandeel per 1 januari 2003	€ -523.703
Totaal netto krediet per 1 januari 2003	€ 8.572.297
Bij: aanvullend krediet d.d. 28 april 2004, nr. 10	€ 4.648.415
Totaal netto krediet per april 2004	€ 13.220.712
Af: afoming krediet bij Raadsbesluit d.d. 18 oktober 2006	€ -1.392.000
Totaal netto krediet per oktober 2006	€ 11.828.712
Af: afoming krediet bij Raadsbesluit d.d. 26 november 2008	€ -218.712
Totaal netto krediet per november 2008	€ 11.610.000
Af: afoming krediet bij Raadsbesluit d.d. 26 januari 2011, nr. 6g	€ -584.000
Totaal netto krediet per januari 2011	€ 11.026.000
Af: afoming krediet bij Raadsbesluit d.d. 24 april 2013, nr. 6b	€ -482.000
Totale toegestane kosten van het plan	€ 10.544.000

De dekking vindt plaats uit € 10,4 miljoen ISV / herstructureringsmiddelen en een al geïnde externe bijdrage van € 0,1 miljoen.

3. Tijdsplanning krediet

De aanleg van de singel is bijna gereed. Voordat dit onderdeel afgerond kan worden, moet het waterschap nog zorgen voor de ondergrondse aansluitingen op het omringende water. De openbare ruimte, de sport- en speelgelegenheden zijn aangelegd en de herinrichting van het schoolterrein van *de Tweemaster* is gerealiseerd. De woningbouw aan de *Toplicht* en *Sloep* met in totaal 59 woningen is klaar en doorloopt de opleverings- en garantieprocedure. Het Gezondheidscentrum Lewenborg is verplaatst. Nijestee is na de zomer van 2011 gestart met de herontwikkeling van de Kombuislocatie, waar 24 grondgebonden woningen worden gebouwd. Na oplevering van de woningen wordt het openbare gebied op en rondom deze locatie zo spoedig mogelijk definitief ingericht. De aanleg van waterpartij gaat meer tijd kosten als voorzien, de looptijd is daarom verlengd tot medio 2014.

4. Aanbestedingsprocedure

De werken zijn conform het gemeentelijk inkoopbeleid aanbesteed. Bestek 40-2008 is het grootste werk geweest binnen dit project. Ingekomen bij de openbare aanbesteding zijn 8 inschrijvingen, waarbij het werk gegund is voor €1.123.000 aan Borg Infra. Deze firma is begin 2010 failliet verklaard, de verplichting is per 1 april 2010 overgenomen door Oosterhuis. Het werk is december 2010 opgeleverd.

Tevens zijn aantal werken meervoudig onderhands aanbesteed en gegund aan Borg Infra (€187.500, bestek 29-2004), Schonewille (€168.000, bestek 42-2006) en Oosterhuis (€250.000, bestek 20-2012). Kleinere werken onder de €100.000 zijn allen enkelvoudig onderhands aanbesteed.

5. Huidige stand van zaken

	Begroting 2013	Slotcalculatie			Verschil
		Gerealiseerd t/m 30-06-2013	Nog te realiseren	Totaal	
Kosten					
Bodemonderzoek/sanering	2.000	2.000	0	2.000	0
Verwerving	26.000	26.000	0	26.000	0
Bouwrijpmaken	2.078.000	1.899.000	179.000	2.078.000	0
Woonrijpmaken	2.460.000	2.460.000	0	2.460.000	0
Groenvoorzieningen/water	2.289.000	2.004.000	285.000	2.289.000	0
Planontwikkeling	1.750.000	1.718.000	32.000	1.750.000	0
Vorbereiding & toezicht	1.473.000	1.375.000	98.000	1.473.000	0
Exploitatielasten	1.000	1.000	0	1.000	0
Bijdrage aan overige	380.000	380.000	0	380.000	0
Rente	85.000	85.000	0	85.000	0
Totaal kosten	10.544.000	9.950.000	594.000	10.544.000	0
Opbrengsten					
ISV / Herstructureringsmiddelen	10.452.000	9.759.000	693.000	10.452.000	0
Bijdragen	92.000	92.000	0	92.000	0
Totaal opbrengsten	10.544.000	9.851.000	693.000	10.544.000	0
Exploitatieresultaat	0	-99.000	99.000	0	0

Ten opzichte van de begroting en de kosten is het verschil nul.

6. Verschillenanalyse

De exploitatiebegroting voor Herstructurering Lewenborg grijs/groen is kort voor het schrijven van deze slotcalculatie herzien (RB 24-04-2013 nr. 6b, peildatum 01-01-2013). In de herziening van de grondexploitatie van januari 2013 is aangegeven, dat er een kans bestaat dat toegekende deeld kredieten voor bouwrijpmaken en groen niet volledig aangesproken gaan worden. Dat geldt nu ook nog. Als er een voordeel optreedt, dan wordt dat alsnog ingezet op de taakstellende bezuiniging op ISV. In het bezuinigingsprogramma 2010-2014 is 10,5 miljoen bezuiniging opgenomen in het ISV. Hierbij is voorgesorteerd op de verwachte ISV vrijval gedurende de periode 2011-2014

en is vooruitlopend op de realisatie alvast een bestemming vastgelegd. De taakstelling voor de jaarschijven 2011 tot en met 2013 zijn ingevuld door middel van rentevrijval en vrijval van ISV I en II middelen uit projecten. De taakstelling van in totaal € 6 miljoen moet nog ingevuld worden.

7. Afwikkeling meer- en minderwerk

Geen meer of minderwerk geweest.

8. Handelswijze ten aanzien van onder- en overschrijdingen van krediet

Krediet is bij de tweejaarlijkse herziening exploitatiebegroting meermalen naar beneden bijgesteld.

9. Fiscale aspecten (BTW-verrekening)

In het project heeft een éénmalige afwikkeling ad €364.000 plaatsgevonden tussen de Bestuursdienst en dienst RO/EZ met betrekking tot de afdracht BTW-compensatiefonds.

10. Bepaling resultaat

Grondexploitatie is sluitend.

11. Administratieve afhandeling

T.b.v. de afsluiting van het complex dienen dan de volgende administratieve handelingen dan wel werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- 1) Administratief afsluiten van het complex.

SLOT CALCULATIE 2013

8000870 Montessorischool Beijum

Dienst/afdeling : ROEZ / Afdeling FIA
Nacalculatie per : 01 september 2013
Datum : 25 september 2013

Slotcalculatie Montessorischool Beijum

Inhoudsopgave

- 1 Projectbeschrijving (oppervlakte analyse, expl. begroting, juridische aspecten)**
- 2 Kredietbesluiten incl. dekkingsvoorstellen**
- 3 Tijdsplanning krediet (oorspronkelijke en gerealiseerde tijdsplanning = jaar uitgetrokken krediet t/m financiële afwikkeling)**
- 4 Aanbestedingsprocedure**
- 5 Moment van gereedkomen, ingebruikname en oplevering incl. eventuele tussenrapportages**
- 6 Totale definitieve kosten van het project**
- 7 Verschillenanalyse op onderdelen (afwijking tussen realisatie-begroting kwalitatief en kwantitatief incl. oorzaken)**
- 8 Afwikkeling meer-minderwerk, besteding post onvoorzien en eventuele stelposten**
- 9 Handelwijze t.a.v. onder- en overschrijding kredieten, verschuivingen binnen het totale krediet**
- 10 Eventuele fiscale aspecten (BTW-verrekeningen)**
- 11 Administratieve afwikkeling**

1. Projectbeschrijving (oppervlakte analyse, expl. begroting, juridische aspecten)

Met de vaststelling van het Herstructureringsplan winkelcentrum Beijum Oost heeft de gemeente een belangrijke stap gezet in de sociale en fysieke wijkvernieuwing van Beijum Oost. Daarmee krijgt het gebied rond het winkelplein een flinke impuls. Met de bouw van het nieuwe winkelcentrum, de eerste Openbare Montessorischool dichterbij de wijk ring en een goede inrichting van de openbare ruimte rondom de school wordt de volgende stap gezet in de wijkvernieuwing van Beijum Oost.

De locatie grenst aan de noordkant aan de Zuidwending, een singel die door de wijk Beijum-Oost loopt. De huidige Montessorischool stond er vóór de woningen die gaandeweg om de school heen werden gebouwd. Aan de oostzijde zijn wooneenheden gelegen die een stedelijk plein vormen (Wibenaheerd). Hier bevindt zich een rotonde die dient als eindpunt van de stadsbus, het zogenaamde buslusgebied. Aan de zuid- en westzijde (Froukemaheerd) van het gebied bevinden zich grondgebonden woningen.

Het project bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het stedenbouwkundige plan dat dient als ruimtelijk en planologisch kader voor het bouwplan van de nieuwe Montessorischool in Beijum-Oost;
- Het zorgen voor een sociaal- en verkeersveilige entree van de nieuwe school aan de zijde van het buslus gebied. Hiervoor zijn 32 bergingen en 4 appartementen van Nijestee gesloopt en zijn 28 bergingen binnen de locatie teruggebouwd;
- Het opnieuw inrichten van de directe omgeving van de schoollocatie, waarbij een reeks nieuwbouwwoningen kunnen worden toegevoegd;
- Het herinrichten van het buslus gebied, waarbij een verkeersveilige situatie ontstaat voor de leerlingen.

Het onderstaande tabel geeft het grondgebruik van het ontwikkelingsplan weer.

	Oppervlakte	percentage
Plangebied	7.835 m2 openbaar gebied	58,0%
Gebied OCSW	3.990 m2 school	29,5%
Gebied Huismeesters	1.080 m2 wooneenheden	8,0%
Gebied Nijestee	600 m2 wooneenheden/bergingen	4,5%
Totaal bruto Plangebied	13.505 m2	100%

2. Kredietbesluiten incl. dekkingsvoorstellen

Raadsbesluit 26-09-2007, nr 9	2.339.000,-
Raadsbesluit 17-11-2010, nr 6c	0,-
Raadsbesluit 28-09-2011, nr 6g	233.000,-
Totale toegestane kosten	<u>2.572.000,-</u>

De kosten zijn als volgt gedekt:

€ 688.000,- ISV vrijval 2008
€ 613.000,- ISV wijkvernieuwing
€ 400.000,- ISV herstructurering
€ 250.000,- BLS
€ 493.000,- Grondopbrengsten
€ 84.000,- BDU subsidie 2008
€ 44.000,- Bijdrage dienst OCSW

De laatst herziene exploitatie begroting is op 28 september 2011 door de raad vastgesteld en ziet als volgt uit:

Kosten		Opbrengsten	
Grondverwerving	€ 814.000,-	Grondopbrengsten	€ 493.000,-
Bodemonderzoek	€ 5.000,-	Gemeentelijke bijdrage	€ 2.079.000,-
Sloop	€ 29.000,-		
Bouw-woon rijp maken	€ 1.048.000,-		
Planontwikkeling	€ 413.000,-		
Voorber. & Toezicht	€ 278.000,-		
Rente lasten	€ -15.000,-		
Totaal	€ 2.572.000,-		€ 2.572.000,-

3. Tijdsplanning krediet

Het project is in de pas gelopen met de bedachte fasering binnen de grondexploitatie. Bij de laatste herzien grondexploitatie is uitgegaan van een totale investering van € 2.572.000,-. Om die reden is de gemeenteraad gevraagd om en extra krediet van € 233.000,- te dekken uit ISV. Achteraf is geconstateerd dat het extra krediet niet helemaal nodig was. De voornaamste reden hiervoor is een gunstige aanbesteding.

4. Aanbestedingsprocedure

Binnen het project hebben de volgende aanbestedingen plaatsgevonden:

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
Schonewille bv De wilde Wegenbouw bv Broekema Wegenbouw bv	onderhands	Laagste inschrijver

De overige werken en leveringen zijn enkelvoudige onderhands aanbesteed.

5. Moment van gereedkomen, ingebruikname en oplevering incl. eventuele tussenrapportages

De werkzaamheden binnen het project zijn nagenoeg afgerond, op het aanbrengen van beplanting na bij de oostkant van het project "buslus en omgeving". Om technische redenen kan dit pas in het najaar plaats vinden. Het project is inmiddels opgeleverd en in gebruik genomen.

6. Totale definitieve kosten van het project

Bij de slotcalculatie van dit project is de huidige stand van zaken van de realisatie en nog te realiseren werkzaamheden ten opzichte van de begroting als volgt:

Slotcalculatie					
KOSTEN	Begroting 2011	Gerealiseerd t/m 31-08-2013	Nog te realiseren	Totaal	Verschil
Grond verwerving	814.000	814.000	0	814.000	0
Bodemonderzoek	5.000	5.000	0	5.000	0
Sloop	29.000	29.000	0	29.000	0
Bouw-woon rijp maken	1.048.000	795.000	25.000	820.000	228.000
Planontwikkeling	413.000	384.000	29.000	413.000	0
Voorbereiding en Toezicht	278.000	257.000	10.000	267.000	11.000
Rente lasten	-15.000	1.000	0	1.000	-16.000
Totaal kosten	2.572.000	2.285.000	64.000	2.349.000	223.000
OPBRENGSTEN					
Kavels voor woningen	493.000	504.000	0	504.000	-11.000
Gemeentelijke bijdrage	2.079.000	1.741.000	104.000	1.845.000	234.000
Totaal opbrengsten	2.572.000	2.245.000	104.000	2.349.000	223.000
Exploitatieresultaat	0	40.000	-40.000	0	0

7. Verschillenanalyse op onderdelen

De verschillen tussen realisatie en begroting zijn als volgt:

7.1 Bouw- en woon rijp maken

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
1.048.000	795.000	25.000	228.000

Het voordeel van € 228.000,= op deze post is ontstaan door een voordelige aanbesteding.

7.2 Voorbereiding en Toezicht

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
278.000	257.000	10.000	11.000

Het voordeel van € 11.000,- op deze post is ontstaan doordat het voorbereiden en toezicht minder tijd heeft gekost dan was voorzien.

7.3 Rente lasten

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
-15.000	1.000	0	-16.000

Het verschil van -16.000,- op deze post valt te verklaren met de verwerking van grondopbrengsten en de gemeentelijke bijdrage in het project. De grondopbrengsten en de gemeentelijke bijdragen zijn in een later stadium gerealiseerd, hierdoor is de geschatte rente niet gerealiseerd.

8. Afwikkeling meer en minder werk

n.v.t.

9. Handelwijze t.a.v. onder- en overschrijdingen van kredieten.

Er is een krediet onderschrijding van in totaal € 223.000,-, dit komt vooral door een voordelige aanbesteding van de post bouw en woon rijp maken. Het voordeel op ISV is ingezet bij de bezuinigingen. In het bezuinigingsprogramma 2010-2014 is 10,5 miljoen bezuiniging opgenomen in het ISV. Hierbij is voorgesorteerd op de verwachte ISV vrijval gedurende de periode 2011-2014 en is vooruitlopend op de realisatie alvast een bestemming vastgelegd. De taakstelling voor de jaarschijven 2011 tot en met 2013 zijn ingevuld door middel van rentevrijval en vrijval van ISV I en II middelen uit projecten. De taakstelling van in totaal € 6 miljoen van de begroting 2013 en de begroting 2014 moet nog ingevuld worden. De ISV vrijval van € 50.000 wordt ingezet ten behoeve van de taakstelling 2013 respectievelijk 2014.

10. Eventuele fiscale aspecten

n.v.t.

11. Administratieve afwikkeling

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:

- Aanbrengen van beplanting nabij de oostkant van het project " buslus en omgeving";
- Realiseren van de resterende gemeentelijke bijdrage;
- Administratief afsluiten van het complex.