

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Slotcalculaties 2015**

Registratienr. 5312189 Steller/telnr. Krottje/ 8274 Bijlagen 1

---

Classificatie  Openbaar  Geheim  
 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder Van der Schaaf Raadscommissie

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de slotcalculaties 2015 vast te stellen: Lewenborg Centrumzone, Corporatieve Herstructurering Oosterpark grijs/groen en Revitalisering Hoendiep en Damsterdiep (grond- en bouwexploitatie);
- II. bij de afronding van de projecten de resultaten als volgt te bestemmen:
  - A. Lewenborg Centrumzone een bedrag van 1 miljoen 200 duizend euro in te zetten voor de bezuinigingstaakstelling ISV en 162 duizend euro toe te voegen aan de algemene middelen;
  - B. voor het project Corporatieve Herstructurering Oosterpark grijs/groen het positieve resultaat van 187 duizend euro in te zetten voor de bezuinigingstaakstelling ISV;
  - C. bij het project Damsterdiep (grond- en bouwexploitatie) 516 duizend euro terug te laten vloeien naar de algemene egalisatiereserve; (het gunstiger resultaat op de bouwexploitatie van de parkeergarage van 283 duizend euro leidt tot lagere kapitaallasten bij het parkeerbedrijf);
- III. de projecten te liquideren;
- IV. het college te machtigen de eventueel nog te maken kosten voor de projecten en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten te verrekenen, voorzover met deze activiteiten geen rekening is gehouden.

---

### Samenvatting

Met de slotcalculatie worden de projecten administratief afgerond en afgesloten. Het totale positieve resultaat van de vier projecten bedraagt 2 miljoen 65 duizend euro, waarvan 1 miljoen 387 duizend euro in te zetten voor de bezuinigingstaakstelling ISV en 678 duizend euro toe te voegen aan algemene middelen (zie kopje financiële consequenties).

## **Vervolg voorgesteld raadsbesluit**

### **Aanleiding en doel**

---

Op grond van het handboek financieel beheer worden slotcalculaties opgesteld bij projecten van een omvang van 0,5 miljoen euro of meer, en als ze voor meer dan 95% gereed zijn. Dit geldt voor de projecten Lewenborg Centrumzone, Corporatieve Herstructurering Oosterpark grijs/groen, Revitalisering Hoendiep en Damsterdiep (bouw- en grondexploitatie).

Lewenborg Centrumzone omvat de herstructurering rondom het winkelcentrum. Er zijn nieuwe appartementencomplexen en een nieuw gezondheidscentrum gerealiseerd. Het parkeren rondom het winkelcentrum is herschikt, en er is een singel aangelegd. De werkelijke totale kosten bedroegen 9 miljoen euro.

Het project Corporatieve Herstructurering Oosterpark grijs/groen betreft aanpassingen in de openbare ruimte, in samenhang met de woningaanpak van woningcorporatie Nijestee in de Gerbrand Bakkerstraat, Hyacinthstraat, Linnaeusplein, Kooykerplein, Bloemenbuurt en het Blauwe Dorp. In totaal is 5,1 miljoen euro aan kosten uitgegeven.

Revitalisering Hoendiep richt zich op het opknappen en moderniseren van de Protonstraat, Neutronstraat en de Atoomweg, onder andere middels aanleg van parkeervakken en nieuwe groeninrichting. De uitgaven belopen 0,6 miljoen euro.

Bij de grond- en bouwexploitatie Damsterdiep zijn een parkeergarage met ruim 500 parkeerplaatsen, het nieuwe hoofdkantoor van woningcorporatie Nijestee en de herontwikkeling van het hoekpand Damsterdiep-Nieuweweg gerealiseerd. Ook zijn er activiteiten verricht in het kader van bouw- en woonrijp maken, zoals een nieuw wegprofiel, pleininrichting en geluidswerende voorzieningen tot stand gebracht. De totale kosten belopen bijna 57 miljoen euro.

### **Kader**

---

Het kader voor dit besluit is het financieel handboek.

### **Argumenten en afwegingen**

---

De vier projecten in de slotcalculatie 2015 worden met een positief (Lewenborg Centrumzone, Oosterpark en Damsterdiep) of neutraal (Hoendiep) saldo afgesloten. On der het kopje financiële consequenties zijn de afwegingen opgenomen over het toevoegen van het positieve saldo aan of de taakstelling op het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) of de Algemene Egalisatie Reserve (AER).

### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

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

### **Financiële consequenties**

---

Het project Lewenborg Centrumzone eindigt met een positief resultaat van 1 miljoen 362 duizend euro. Wij stellen voor om 162 duizend euro toe te voegen aan de algemene middelen (resultatenrekening 2015).

Het resterende bedrag van 1 miljoen 200 duizend euro uit deze grondexploitatie, veroorzaakt door het grote kostenvoordeel, geeft in beginsel de ruimte om ofwel een gedeelte van de gemeentelijke bijdrage of de ISV-bijdrage terug te sluizen. Wij stellen u voor om dit voordeel in te zetten ten behoeve van de bezuinigingstaakstelling ISV.

De reden hiervoor is dat bij raadsbesluit d.d. 24 september 2008 een aanvullend krediet beschikbaar is gesteld van 1 miljoen 900 duizend euro met als dekking ISV 2005 en 2006. Deze aanvulling was destijds nodig om de extra kosten met betrekking tot de ontwikkeling van het winkelcentrum te financieren. Bij de uitvoering is gebleken dat niet al deze middelen nodig waren. Bij de tussentijdse herziening in 2011 is dan ook reeds 700 duizend euro ISV ingezet ter invulling van de bezuinigingstaakstelling. Vooral als gevolg van lagere bestedingen bij de kosten voor bouw- en woonrijp maken en de bijdrage aan overig is ook de resterende 1 miljoen 200 duizend niet nodig gebleken.

In aanvulling op de bezuinigingsafspraken uit de periode 2011-2014 zijn in de begroting 2015 en 2016 de volgende taakstellingen opgenomen:

	2015	2016	2017*	2018*	2019*	Totaal
Algemeen	500.000	500.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	4.000.000
Gebiedsgericht werken	1.000.000	1.000.000				2.000.000
<b>totaal</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>6.000.000</b>

\* komt ten goede aan gebiedsgericht werken

De invulling van deze bedragen vindt evenals in de periode 2011-2014 plaats door middel van ISV vrijval bij realisatie van projecten en rente. De taakstellingen in de begroting 2015 en 2016 worden deels gevuld met de vrijval van de middelen uit Lewenborg Winkelcentrum van 1 miljoen 200 duizend euro.

Het project Corporatieve Herstructurering Oosterpark grijs/groen eindigt met een resultaat van 187 duizend euro. Ook hier stellen wij u voor om dit resultaat in te zetten voor de bezuinigingstaakstelling ISV.

Het project Revitalisering Hoendiep kent een resultaat van per saldo nihil.

Bij de grond- en bouwexploitatie Damsterdiep is er bij de bouw van de parkeergarage een voordelig resultaat bij de parkeergarage behaald van 283 duizend euro, waarmee de kapitaallasten voor de exploitatie door het parkeerbedrijf gunstiger uitvallen. Wij stellen voor om het positieve resultaat op de grondexploitatie en de risico's bouwexploitatie van in totaal 516 duizend euro toe te voegen aan de algemene egalisatiereserve. In de loop van dit project zijn extra kredieten vanuit de algemene middelen beschikbaar gesteld, reden waarom het positieve resultaat niet aan de reserve Grondzaken wordt toegevoegd. De invulling van het hoekpand Damsterdiep/Nieuweweg door de bouw van een appartementencomplex wacht op overeenstemming met een ontwikkelaar.

#### **Overige consequenties**

---

Geen.

#### **Vervolg**

---

De afsluitende werkzaamheden uitvoeren, waarna de projecten administratief zullen worden afgesloten.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink

**SLOT CALCULATIE 2015**

**7000280 Lewenborg Centrumzone**

**Afdeling** : JPV  
**Slotcalculatie per** : 1 september 2015  
**Datum** : oktober 2015

## **Slotcalculatie Lewenborg Centrumzone**

### **Inhoudsopgave**

- 1 Planbeschrijving**
- 2 Kredietbesluiten van de raad met dekkingsvoorstellen**
- 3 Tijdsplanning krediet**
- 4 Aanbestedingsprocedure**
- 5 Huidige stand van zaken**
- 6 Verschillenanalyse**
- 7 Afwikkeling meer- en minderwerk**
- 8 Nacalculatie plankosten**
- 9 Onder- en overschrijdingen krediet**
- 10 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)**
- 11 Bepaling resultaat**

## 1. Planbeschrijving

Lewenborg – Centrumzone, gelegen aan de noordoostkant van de gemeente Groningen, is een hoog-niveau herstructureringswijk en heeft onder andere als kenmerk, dat er onderscheid is gemaakt tussen het zogenaamde grijs – groen, inbreng & uitname en het winkelcentrum en omgeving.

De hier aangeboden slotcalculatie gaat in op de kosten en opbrengsten uit het exploitatieplan winkelcentrum e.o. Deze kosten en opbrengsten staan geregistreerd in dit complex (7000280). Het stedenbouwkundige plan – en de hierbij behorende exploitatiebegroting – heeft voorzien in ingrepen in de vier deelgebieden, te weten:

- Winkelcentrum en omgeving;
- Verlengde Ra en omgeving;
- Nieuwe woningen Kajuit;
- Zwembadlocatie.

De onderstaande luchtfoto's geven een impressie van hoe één en ander in de loop van jaren in de praktijk is aangepakt en aangepast.

*Luchtfoto 2002*



*Luchtfoto 2014*



Aan de noordkant is op de onderste luchtfoto (2014) de boogvormige nieuwbouw van het Gezondheidscentrum Lewenborg plus appartementen goed terug te zien. Ook is aan de noordkant terug te zien dat een drietal noord-zuid lopende wooncomplexen aan de Kajuit zijn geamoveerd. Hiervoor in de plaats is een tweetal nieuwe, oost-west lopende appartementencomplexen teruggekomen.

Met de klok meedraaiend is goed zichtbaar dat het parkeren rondom het winkelcentrum is herschikt. Ook is op de luchtfoto van 2014 aan de zuidzijde de nieuwe Lewenborgsingel een opvallend, nieuw (water)element in het gebied te zien. Hiervoor heeft het oude Gezondheidscentrum, zie hoek midden / rechtsonder, moeten wijken.

Aan de westkant valt de sloop van het voormalig wijkgebouw op, net als de aanbouw rondom de (nieuwe) sporthal. Tot slot verwachten we dat nog een concrete invulling wordt gerealiseerd voor het braakliggend terreintje ten noorden van de sporthal, links van de boogvormige nieuwbouw. Deze invulling is de verantwoordelijke taak voor de corporatie Lefier. Er is geen sprake van juridische aspecten.

## 2. Kredietbesluiten van de raad met dekkingsvoorstellen

Ruim 14 jaar geleden heeft uw raad het eerste krediet voor dit project vastgesteld. Destijds maakte dit project nog onderdeel uit van een groter geheel, namelijk het zogenaamde grijs - groen, inbreng & uitname en het winkelcentrum en omgeving. In 2005 zijn deze drie onderdelen uit elkaar gehaald.

De laatste herziening van deze grondexploitatie dateert van januari 2013, waarbij de totale toegestane kosten van dit plan uitkwamen op € 10,68 miljoen.

Stand van de kredieten:

Raadsbesluit 28 februari 2001, nr 9	€ 22.972.000
Af: toegestane kosten aanleg Singelzone e.o.	-/- € 9.096.000
Af: aandeel van het afzonderlijke complex 2BK01 inbreng en uitname	-/- € 7.916.000
Onderdeel winkelcentrum e.o.	€ 5.960.000
Bij: aanvullend krediet 26 januari 2005, nr 9	€ 4.131.000
Bij: aanvullend krediet 24 september 2008, nr 6h	€ 1.900.000
Af: afroaming krediet bij Raadsbesluit d.d. 26 november 2008, nr 6l	-/- € 517.000
Af: afroaming krediet bij Raadsbesluit d.d. 26 januari 2011, nr. 6f	-/- € 962.000
<u>Bij: aanvullend krediet d.d. 30 januari 2013, nr. 8b.9</u>	<u>€ 169.000</u>
<b>Totale toegestane kosten van het plan</b>	<b>€ 10.681.000</b>

De begrote kosten zijn als volgt gedekt:

- € 5.379.000 uit keuzenotagelden;
- € 1.200.000 uit ISV-bijdragen wijkvernieuwing - winkelcentra;
- € 3.152.000 uit opbrengsten uit kaveluitgifte, incl. opbrengstenstijging en verkooprente;
- € 950.000 aan externe bijdragen.

De totale dekking afkomstig vanuit deze vier categorieën komt daarmee uit op € 10.681.000.

## 3. Tijdsplanning krediet

Bij de laatste herziening van de grondexploitatie is uitgegaan van een doorlooptijd tot eind 2013. In de praktijk bleken eind 2013 inderdaad de meeste civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden rondom Lewenborg - Centrumzone te zijn uitgevoerd. Nog enkele afrondingswerkzaamheden op het gebied van de definitieve afwateringsstelsel waren toen nog niet uitgevoerd, omdat we hierin bij de uitvoering gelijk moesten opgaan met de uitvoeringsplanning van het betreffende waterschap.

## 4. Aanbestedingsprocedure

Binnen het project hebben conform de regelgeving aanbestedingen plaatsgevonden.

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
Schonewille Infra B.V. (€ 369.000)	Openbaar	Laagste inschrijver
Broekema Wegenbouw B.V. (€ 71.600)	Meervoudig onderhands	Laagste inschrijver
Broekema Wegenbouw B.V. (€ 49.500)	Enkelvoudig onderhands	Afgesproken prijs
Schonewille Infra B.V. (€ 46.600)	Enkelvoudig onderhands	Afgesproken prijs
Oosterhuis B.V. (€ 137.750)	meervoudig onderhands	Laagste inschrijver
Oosterhuis B.V. (€ 28.750)	Enkelvoudig onderhands	Afgesproken prijs
Anteagroup (€ 67.400)	meervoudig onderhands	Laagste inschrijver

De overige werken en leveringen hebben plaatsgevonden conform de gebruikelijke gemeentelijke systematiek.

## 5. Huidige stand van zaken

De werkzaamheden zijn nagenoeg afgerond, op enkele groenwerkzaamheden 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:

### LEWENBORG – CENTRUMZONE

Lewenborg Centrumzone

	Begroting	Slotcalculatie			Verschil
		Gerealiseerd t/m 1-9-2015	Nog te realiseren	Totaal	
<b>Kosten</b>					
Verwerving	4.853.000	4.853.000	0	4.853.000	0
Sloopkosten	300.000	300.000	0	300.000	0
Bodemonderzoek/-sanering	0	0	0	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	2.811.000	2.147.000	20.000	2.167.000	-644.000
Planontwikkeling	1.484.000	1.330.000	0	1.330.000	-154.000
Voorbereiding en toezicht	767.000	792.000	3.000	795.000	28.000
Exploitatielasten	17.000	20.000	0	20.000	3.000
Bijdrage aan overig	849.000	337.000	0	337.000	-512.000
Rente	-400.000	-489.000	0	-489.000	-89.000
<b>Totaal kosten</b>	<b>10.681.000</b>	<b>9.290.000</b>	<b>23.000</b>	<b>9.313.000</b>	<b>-1.368.000</b>
<b>Opbrengsten</b>					
Kaveluitgifte	3.152.000	3.150.000	0	3.150.000	-2.000
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>3.152.000</b>	<b>3.150.000</b>	<b>0</b>	<b>3.150.000</b>	<b>-2.000</b>
<b>Voordeliger exploitatieresultaat</b>	<b>-7.529.000</b>	<b>-6.140.000</b>	<b>-23.000</b>	<b>-6.163.000</b>	<b>1.366.000</b>
<b>Dekking</b>					
- ISV Winkelcentra	1.200.000	1.200.000	0	1.200.000	0
- Gemeentelijke + externe bijdragen	6.329.000	6.325.000	0	6.325.000	-4.000
	7.529.000	7.525.000	0	7.525.000	-4.000

Het verschil van de realisatie met de begrote kosten is per saldo € 1.368.000 voordelig, de opbrengsten en dekking zijn per saldo € 6.000 lager dan geprognosticeerd. Op het totale grondexploitatie niveau is het verschil per saldo € 1.362.000 positief.

## 6. Verschillenanalyse

De meest relevante verschillen tussen realisatie en begroting zijn als volgt:

### 6.1. Bouw- en woonrijp maken

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Verschil
Bouw- en woonrijp maken	2.811.000	2.147.000	20.000	644.000

Verklaring verschillen:

De omvang van de resterende begrote kosten uit de laatste herziene grondexploitatie blijkt achteraf gezien ruim afdoende te zijn geweest. Dit is mede een gevolg van de gunstige aanbestedingen. Het bij deze slotcalculatie niet langer mee begroten van een aantal posten, die destijds golden als mogelijk te verwachten afrondende herinrichtingswerkzaamheden, verklaart ook een belangrijk deel van het verschil ten opzichte van de laatst vastgestelde begroting.

De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken en de sloopkosten stonden in de laatst vastgestelde grondexploitatie nog begroot op € 2.811.000. Binnen deze slotcalculatie is dit bedrag ruimschoots naar beneden bij te stellen, naar een bedrag hoogte van € 2.167.000.



Wanneer de (nu ietwat hoger) begrote kosten voor voorbereiding en toezicht worden gedeeld door de totale kosten voor bouw- en woonrijpmaken en sloop, dan rolt er een percentage uit van ruim 36%. Zonder aanpassing van deze begrote bedragen voor bouw- en woonrijpmaken en sloopkosten zou dit percentage 26% zijn. Deze percentages zijn relatief hoog maar verklaarbaar door het gegeven dat naast een grondexploitatie ook een groot gedeelte stadsvernieuwing betreft.

## 6.2. Planontwikkeling

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Planontwikkeling	1.484.000	1.330.000	0	154.000

Verklaring verschillen:

De vooraf begrote planontwikkelingskosten uit de laatste herziene grondexploitatie blijken achteraf in de praktijk lager te zijn uitgevallen. Ten tijde van de herziening van de grondexploitatie was er nog niet duidelijk wat er nog gebeuren moest en is de toen bestaande raming gehandhaafd.

## 6.3. Voorbereiding en toezicht

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Vorbereiding en toezicht	767.000	792.000	3.000	-/-28.000

Verklaring verschillen:

Ten tijde van de laatst vastgestelde grondexploitatie gold voor de bepaling van de post voorbereiding en toezicht als (ongewijzigd) uitgangspunt: 25% over de begrote kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de sloopkosten, exclusief kostenstijging. Inclusief kostenstijging stond er een bedrag begroot van € 767.000.

In de praktijk is tot en met 2015 € 792.000 besteed aan kosten voor voorbereiding en toezicht. Daarnaast blijft binnen deze slotcalculatie voor de nog te maken kosten voor voorbereiding en toezicht een bedrag begroot staan van € 3.000. De totale kosten voor voorbereiding en toezicht komen daarmee uit op € 795.000. Dit is ten opzichte van het uitgangspunt 25,5% over de begrote kosten.

## 6.4 Bijdrage aan overig

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Bijdrage aan overig	849.000	337.000	0	512.000

Verklaring verschil:

Er was een voorziening geraamd van € 849.000 Dit betrof de voormalige zwembadlocatie. Dit was opgenomen omdat de een nog te realiseren opbrengst van corporatie Lefier als zeer onzeker werd ingeschat. Inmiddels is er een definitieve regeling getroffen met de corporatie Lefier. In totaal was de geraamde opbrengst € 937.000 daarvan is 600.000 gerealiseerd. De mindere opbrengst van € 337.000 spreekt deze voorziening voor dit bedrag aan.

## 6.5 Rente

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Rente	-/- 400.000	-/- 489.000	0	89.000

Verklaring verschillen:

Bijna alle beschikbare keuzegelden zijn binnen het project geboekt. Tezamen met de grondopbrengsten zijn de opbrengsten hoger dan de gemaakte kosten. Als gevolg hiervan is een positief rentesaldo ontstaan. Door de langere dan verwachte looptijd van dit complex is het voordeel ten opzichte van de begroting extra opgelopen.

## 6.6 Kaveluitgifte

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Kaveluitgifte	3.152.000	3.150.000	0	-/-2.000

Verklaring verschillen: De begrote opbrengsten zijn nagenoeg gerealiseerd (dit inclusief een aanspraak op een geraamde voorziening van € 337.000 , zie punt 6.4)

## 6.7 ISV-Winkelcentra

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Bijdrage ISV	1.200.000	1.200.000	0	0

## 7. Afwikkeling meer- minder werk

Bij de opdracht aan Oosterhuis B.V. (aanleg omgeving Sporthal) is sprake van extra kosten (€ 39.000) Dit betrof voor € 10.000 meerwerk en materialen. Voor het overige is een aanvullende opdracht van € 28.750 verstrekt. (zie ook onder aanbestedingsprocedure)

## 8. Nacalculatie plankosten

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Plankosten	1.484.000	1.330.000	0	-/-154.000
Percentage Norm	20%	14,8%		-5,2%

De plankosten bedragen € 1.330.000. Dit is 14,8% van de totale kosten en blijft daarmee binnen de norm van 20%. Deze vergelijking met de norm ligt lager omdat de verwervingskosten relatief hoog waren in dit project.

## 9. Onder- en overschrijdingen krediet

Het krediet van € 10.681.000 is niet totaal besteed. Er is € 1.368.000 minder aan kosten geweest. De twee voornaamste oorzaken zijn: De kosten bouwrijpmaken zijn meegevallen en ten tweede was een groot gedeelte van de bijdrage voor de zwembadlocatie achteraf niet nodig. Deze locatie is verkocht aan Lefier voor € 600.000. Dit is wat lager dan de oorspronkelijk verwachte opbrengst maar de niet benodigde dekking maakt dit voor het totale resultaat meer dan goed.

## 10. Fiscale aspecten (BTW-verrekening)

NVT

## 11. Bepaling resultaat

Het resultaat van het project is € 1.362.000 positief. Bij de rapportage wordt een voorstel gedaan over de aanwending van dit resultaat.

## SLOT CALCULATIE 2015

**Corporatieve Herstructurering Oosterpark grijs/groen**  
4006100

**Afdeling** : JPV  
**Slotcalculatie per** : 30 juni 2015  
**Datum** : 27 oktober 2015

## **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 Nacalculatie plankosten**
- 9 Onder- en overschrijdingen van krediet**
- 10 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)**
- 11 Bepaling resultaat**

## 1. Planbeschrijving

De Oosterpark is een woonwijk aan de noordoostzijde van de binnenstad. De wijk heeft een aantal duidelijke grenzen gevormd door water. Het Oosterhamrikkanaal in het noorden en het Van Starkenborgkanaal in het oosten, het Eemskanaal in het zuiden en ten slotte een verkeersverbinding in het westen de Petrus Campersingel. De hoofdontsluitingen van de wijk worden gevormd door voormalige landweggetjes, de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg.

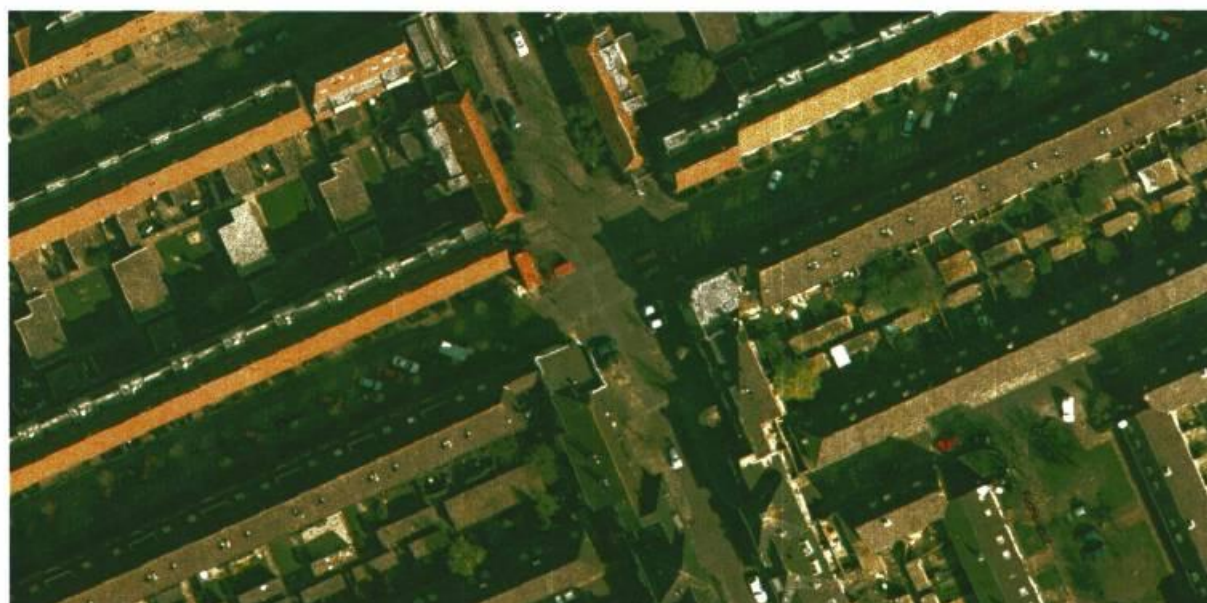
De gemeentelijke bijdrage in de wijkvernieuwing betreft de aanpassingen in de openbare ruimte. We trekken daarin samen op met de woningaanpak van woningcorporatie Nijestee. Dat is zichtbaar op verschillende plekken in de Oosterparkwijk. De Gerbrand Bakkerstraat, Hyacinthstraat, Linnaeusplein en het Kooykerplein zijn voorbeelden van de corporatieve herstructurering. De laatste fase betreft de aanpak van de Bloemenbuurt en het Blauwe Dorp.

Er zijn geen juridische aspecten van toepassing.

Luchtfoto uit 2015, Bloemenbuurt in Oosterparkwijk, omgeving Irislaan – Goudenregenstraat .....



.... en dezelfde omgeving in 2002.



## 2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Raadsbesluit d.d. 23 februari 2000, nr. 5g	€	221.000
Raadsbesluit d.d. 25 april 2001, nr. 5h	€	3.184.000
Raadsbesluit d.d. 20 juli 2005, nr. 11	€	892.000
Nettering ISV bijdrage	€	-/- 430.000
Raadsbesluit d.d. 25 november 2009, nr. 6 <sup>e</sup>	€	1.315.000
Raadsbesluit d.d. 30 januari 2013, nr. 6h	€	225.000
Totaal	€	5.407.000

De dekking bestaat voor 70% uit ISV middelen (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing), incidenteel nieuw beleid, WWI stimuleringsubsidie, een tweetal bijdragen van Stedelijk Beheer en een communicatie bijdrage van Nijestee.

De BTW component ad 430 duizend euro van de ISV-bijdrage is uit het krediet gehaald, vanwege de invoering van het BTW-compensatiefonds. Bij de regel "nettering ISV-bijdrage" is dit geëffectueerd.

De werkelijke uitgaven per 30-06-2015 bedragen €5.077.000 en blijven daarmee binnen het vastgestelde krediet.

## 3. Tijdsplanning krediet

De samenvoeging van de woningen aan de Hyacinthstraat zijn conform de planning gerealiseerd. De herinrichting van de Gerbrand Bakkerstraat, het Kooykerplein en het Linnaeusplein is klaar. In 2010 zijn er inspraakprocedures geweest voor de Bloemenbuurt en het Blauwe Dorp. In 2010-2012 zijn de plannen verder uitgewerkt en is een begin gemaakt met de uitvoering. Tegelijkertijd met de sanering van de riolering door Stadsbeheer, is de herinrichting van de Bloemenbuurt en het Blauwe Dorp uitgevoerd. In 2014 is het werk binnen het voorliggende complex Oosterparkwijk administratief afgerond. De verdere fysieke afronding van het werk is gedaan onder de verantwoordelijkheid van Stadsbeheer.

Werkzaamheden in fase 2



#### 4. Aanbestedingsprocedure

De werken zijn conform het gemeentelijk inkoopbeleid aanbesteed. Bestek 92-2010 ad €1.683.900 is het grootste werk geweest binnen het complex. Deze heeft betrekking op zowel herstructurerings- en rioleringswerkzaamheden deelprojecten Bloemenbuurt en Blauwe Dorp. Aan herstructurering is uiteindelijk respectievelijk €260.000 en €276.000 van de aanneemsom toegekend. Het werk is gegund aan Broekema Wegenbouw, de laagste inschrijver Schonewille is afgefallen vanwege faillissement.

Het werk (bestek 50-2002) bij deelproject Gerbrand Bakkerstraat / Linneausplein is voor €342.000 gegund aan Broekema Wegenbouw. De tweede fase (bestek 78-2006) op deze plek is voor een bedrag van €286.000 tevens gegund aan Broekema. Deelproject Pioenstraat / Hyacinthstraat (bestek 32-2003, €151.000) is gegund aan Schonewille.

#### 5. Huidige stand van zaken

	Begroting 2013	Slotcalculatie			Verschil
		Gerealiseerd t/m 30-06-2015	Nog te realiseren	Totaal	
<b>Kosten</b>					
Woonrijpmaken	2.852.000	2.664.000	0	2.664.000	188.000
Planontwikkeling	1.194.000	1.087.000	3.000	1.090.000	104.000
Vorbereiding & toezicht	1.118.000	1.083.000	0	1.083.000	35.000
Bijdrage aan overige	225.000	225.000	0	225.000	0
Rente	18.000	18.000	0	18.000	0
<b>Totaal kosten</b>	<b>5.407.000</b>	<b>5.077.000</b>	<b>3.000</b>	<b>5.080.000</b>	<b>327.000</b>
<b>Opbrengsten</b>					
ISV / Herstructureringsmiddelen	3.797.000	3.602.000	195.000	3.797.000	0
Incidenteel Nieuw Beleid	750.000	750.000	0	750.000	0
Bijdragen SB	569.000	429.000	0	429.000	-140.000
WWI Stimuleringssubsidie	225.000	225.000	0	225.000	0
Bijdrage Nijestee	66.000	66.000	0	66.000	0
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>5.407.000</b>	<b>5.072.000</b>	<b>195.000</b>	<b>5.267.000</b>	<b>-140.000</b>
Exploitatieresultaat	0	-5.000	192.000	187.000	187.000

#### 6. Verschillenanalyse

##### 6.1 Verschil woonrijpmaken

De te maken kosten binnen het project zijn begroot aan de hand van ramingen. Kenmerk van ramingen is dat ze per definitie onzeker zijn. Om deze onzekerheid te ondervangen is binnen het project een post onvoorzien van 5% opgenomen. In de uitvoering is gebleken dat een beroep op de post onvoorzien zeer beperkt nodig was. Het verschil ad €188.000 ten opzichte van de laatst vastgestelde begroting wordt verklaard uit het restant voor onvoorzien.

##### 6.2 Verschil planontwikkeling en voorbereiding & toezicht

In het complex voor de herinrichting zijn in eerste instantie (door werk-met-werk) ook kosten ingeboekt die toebehoren aan Stadsbeheer, te weten de kosten voor rioleringswerkzaamheden. Deze rioleringskosten zijn nu uit het complex voor de herinrichting gehaald en bij Stadsbeheer ondergebracht. In het verlengde daarvan zijn ook een aantal werkzaamheden aan Stadsbeheer overgedragen, omdat die werkzaamheden voornamelijk gebaseerd waren op riolering i.p.v. de herinrichting.

Door zowel het hanteren van het werk-met-werk-principe als het versneld uitvoeren van het project hebben we de doorlooptijd van het project verkort en zo minder plankosten en kosten voor V&T uitgegeven. Concreet gaat het om een voordeel van €104.000 ten opzichte van de begrote plankosten én €35.000 op de post voorbereiding & toezicht.

### *6.3 Verschil bijdragen SB*

In de herziene exploitatiebegroting van 2009 en 2012 is €282.000 als extra bijdrage SB opgenomen. Hiervan heeft Stadsbeheer €142.000 direct bijgedragen en is €140.000 verrekend met het voordeel dat op de plan- en V&T-kosten is ontstaan door het versneld uitvoeren van het project (zie §6.2). In dit kader zijn ook alle verdere risico's zoals meerwerken voor rekening gekomen van Stadsbeheer.

## **7. Afwikkeling meer- en minderwerk**

Geen meer of minderwerk geweest.

## **8. Nacalculatie plankosten**

De grexnormering van planuren bij herstructureringsprojecten, uitsluitend gebaseerd op aanleg van verhardingen en groen/water, is 20%. Deze wordt met 1,5% overschreden. Percentage aan v&t uren ligt in dit complex 1,3% hoger dan de grexnormering. Verklaring voor de relatief vele projecturen is de bewoners- en woningbouwparticipatie. Plannen zijn gemaakt, gestagneerd en continu aangepast. Door de werk-met-werk situatie is ook een deel aan rioleringsuren in dit complex gekomen.

## **9. Onder- en overschrijdingen van krediet**

Krediet is bij de tweejaarlijkse herziening exploitatiebegroting meermalen aangevuld, de oorspronkelijke plannen zijn veranderd en uitgebreid.

## **10. Fiscale aspecten (BTW-verrekening)**

N.v.t.

## **11. Bepaling resultaat**

Het resultaat is €187.000,=.



## **SLOT CALCULATIE 2015**

**Revitalisering Hoendiep**  
700157010030

**Afdeling** : JPV  
**Nacalculatie per** : 30 juni 2015  
**Datum** : 27 oktober 2015

**Inhoudsopgave**

- 1 Projectbeschrijving**
- 2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen**
- 3 Tijdsplanning krediet**
- 4 Aanbestedingsprocedure**
- 5 Huidige stand van zaken**
- 6 Verschillenanalyse**
- 7 Afwikkeling meer- en minderwerk**
- 8 Nacalculatie plankosten**
- 9 Onder- en overschrijdingen van krediet**
- 10 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)**
- 11 Bepaling resultaat**

## 1. Projectbeschrijving

Het bedrijventerrein Hoendiep is ontwikkeld in de jaren zestig en zeventig, biedt ruimte aan circa 120 bedrijven met in totaal bijna 1700 arbeidsplaatsen. Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een toenemende veroudering. De belangrijkste problemen zijn de toenemende leegstand, parkeren en de uitstraling van het gebied. Gemeente en ondernemers hebben het probleem van een verslechterd ondernemersklimaat gesignaleerd en gezamenlijk aan een revitaliseringsplan gewerkt.

Met de uitvoering van revitaliseringsplan ondergaat het noordelijk deel (Protonstraat, Neutronstraat en Atoomweg) van het gebied een forse opknapbeurt en modernisering. Daarbij is geïnvesteerd in een nieuwe inrichting van de betreffende straten, realisatie van parkeervakken en een nieuwe groeninrichting. Deze onderdelen vallen onder de projectadministratie Revitalisering Hoendiep.

Gedurende de projectperiode heeft de gemeente voor het gehele bedrijventerrein ook de openbare verlichting vervangen en verduurzaamd. Daarnaast is opdracht gegeven voor de aanleg van de benodigde infrastructuur voor glasvezel. Deze 2 onderdelen worden niet geadmistreerd in Revitalisering Hoendiep, maar hebben een separate boekhouding. Ondernemers zijn zelf bezig geweest met projecten op het gebied van private verlichting en de verfraaiing van de meubelboulevard. Er zijn geen juridische aspecten van toepassing.

## 2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Raadsbesluit d.d. 26 augustus 2008, nr. 6o	€	230.000
Raadsbesluit d.d. 30 januari 2013, nr. 6b	€	<u>420.000</u>
Totaal	€	650.000

De dekking bestaat uit een subsidiebijdrage van de Provincie Groningen ter hoogte van €368.000, een extra bijdrage van €52.000 uit de middelen G-kracht (onderdeel Terreinwinst), en €230.000 structureel nieuw beleid.

De werkelijke uitgaven per 30-06-2015 bedragen € 621.000 en blijven daarmee binnen het vastgestelde krediet.

## 3. Tijdsplanning krediet

Vanaf 2002 is in Groningen het programma Terreinwinst actief waarin o.a. de revitalisering van verouderde bedrijventerreinen worden opgepakt. Hoendiep is al jaren een voorbeeld- en aandachtsgebied in het kader van Terreinwinst. Voor het opstellen van een plan en de uitvoering van revitaliseringsmaatregelen heeft uw raad in 2008 middelen beschikbaar gesteld. In het kader van Terreinwinst is de voortgang van het project jaarlijks gerapporteerd.

Voor dit project is een subsidieaanvraag ingediend bij de provincie Groningen om de financiering definitief rond te krijgen, in 2012 is deze subsidie toegekend. Op 30 januari heeft uw raad een aanvullend krediet vastgesteld. De start van de uitvoering stond gepland voor het voorjaar 2013, uiteindelijk is men na de bouwvak begonnen met het civiele werk.

## 4. Aanbestedingsprocedure

De werken zijn conform het gemeentelijk inkoopbeleid aanbesteed. Bestek 14-2013 is gegund aan Jansma Drachten (ingeschreven bedrag €395.000). Bij de gehouden meervoudig onderhandse aanbesteding in overeenstemming met het ARW2012 zijn 5 inschrijvingen ingekomen.

## 5. Huidige stand van zaken

In het voorjaar van 2014 zijn de civiele werkzaamheden van Jansma Drachten opgeleverd. Ook de openbare verlichting en glasvezel zijn begin 2014 opgeleverd. Gedurende dat jaar hebben de laatste werkzaamheden plaatsgevonden aan groen en onderhoud.

	Begroting	Nacalculatie			Verschil
		Gerealiseerd t/m 30-06-2015	Nog te realiseren	Totaal	
<b>Kosten</b>					
Uitvoering	527.000	477.000	0	477.000	50.000
Vorbereiding en toezicht	123.000	144.000	0	144.000	-21.000
<b>Totaal kosten</b>	<b>650.000</b>	<b>621.000</b>	<b>0</b>	<b>621.000</b>	<b>29.000</b>
<b>Opbrengsten</b>					
Provincie Groningen	368.000	147.000	*192.000	339.000	-29.000
G-kracht (onderdeel Terreinwinst)	52.000	52.000	0	52.000	0
Structureel nieuw beleid	230.000	230.000	0	230.000	0
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>650.000</b>	<b>429.000</b>	<b>192.000</b>	<b>621.000</b>	<b>-29.000</b>
Voordelig Exploitatieresultaat	0	-192.000	192.000	0	0

\*Per peildatum 30-06-2015 is einddeclaratie subsidie nog niet afgewikkeld, inmiddels is deze gerealiseerd .

## 6. Verschillenanalyse

### 6.1 Verschil uitvoering

Het begrootte bedrag ad €527.000 voor de uitvoering is gebaseerd op ramingen voor aanbesteding en gemeenteleveranties. De plussen en minnen op deze 2 elementen verklaren voornamelijk het voordeel van €50.000 ten opzichte van de begroting;

- De aanbesteding van civieltechnische werkzaamheden zijn vooraf geraamd op €365.000. De kosten zijn in werkelijkheid €45.000 hoger uitgevallen, deels door een definitief hogere aanneemsom en deels door minimale meerwerk (zie §7).
- In de uitvoering is gebleken dat gemeentelijke bedragen voor storkosten, diversen en post onvoorzien zeer beperkt nodig waren en €80.000 lager zijn uitgevallen.

### 6.2 Verschil voorbereiding & toezicht

De voorbereiding en toezicht is hoger uitgevallen dan geraamd, deze waren namelijk sec gebaseerd op de civieltechnische werkzaamheden. De kosten voor glasvezel (exploitatie G-kracht) en openbare verlichting (administratie SB) komen niet ten laste van het krediet en de projectadministratie Revitalisering Hoendiep. De begeleiding daarvan wel; gezien de werk-met-werk situatie zijn deze uren niet te splitsen.

### 6.3 Verschil subsidie Provincie Groningen

De subsidiebegroting omvat meer dan alleen de projectadministratie Revitalisering Hoendiep. Naast de extra (maar wel gelijktijdige) kosten voor glasvezel en openbare verlichting, zijn ook oudere werkzaamheden aan kruispunt Hoendiep-Atoomweg en een bijdrage duurzaamheidsproject meegenomen. De werkelijke kosten zijn lager uitgevallen, de subsidie is naar rato uitgekeerd waardoor €29.000 minder is ontvangen.

## 7. Afwikkeling meer- en minderwerk

Op de aanneemsom van €395.000 is een meerwerk geweest, in totaliteit is door Jansma Drachten voor €409.000 gefactureerd. Het meerwerk heeft betrekking op extra kosten in verband met stagnatie, en het leveren van maatwerk ter plekke, dat hogere kosten met zich meebrengt.

## **8. Nacalculatie plankosten**

Deze projectadministratie heeft een uitzonderlijk karakter. Het door u vastgestelde krediet voor Revitalisering Hoendiep is voor uitvoering en voorbereiding & toezicht. De plankosten (€141.000) voor uitwerking visie Hoendiep, zijn rechtstreeks gefinancierd in het overstijgende complex Terreinvinst.

Gezien de extra werkzaamheden worden de plankosten getoetst aan de hand van de alles omvattende subsidiebegroting (€1.098.000), in plaats van aan de begroting Revitalisering Hoendiep (€650.000). De 12,8% aan planontwikkeling voldoet aan de normering plankosten van 15%.

## **9. Onder- en overschrijdingen van krediet**

Revitalisering Hoendiep heeft een neutraal resultaat, waarmee er geen onder- of overschrijdingen van het totale krediet hebben plaatsgevonden.

## **10. Fiscale aspecten (BTW-verrekening)**

N.v.t.

## **11. Bepaling resultaat**

Het eindresultaat van het project Revitalisering Hoendiep is € 0.

# SLOT CALCULATIE

## Bouw- en grondexploitatie Damsterdiep

**Dienst/afdeling** : Stadsontwikkeling  
**Nacalculatie per** : 1 juli 2015  
**Datum** : 11 oktober 2015

## **Slotcalculatie Bouw- en grondexploitatie Damsterdiep**

### **Inhoudsopgave**

- 1 Planbeschrijving**
- 2 Kredietbesluiten van de raad**
- 3 Tijdsplanning krediet**
- 4 Aanbestedingsprocedure**
- 5 Huidige stand van zaken**
- 6 Resultaat en verschillenanalyse**
- 7 Afwikkeling meer- en minderwerk**
- 8 Nacalculatie plankosten**
- 9 Onder- en overschrijdingen krediet**
- 10 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)**
- 11 Bepaling resultaat**
- 12 Administratieve afhandeling**

Het Damsterdiep, zoals het er in 2006 nog uitzag



Het Damsterdiep, anno 2015





## 1. Planbeschrijving

Het project bestaat uit vier onderdelen:

### Parkeergarage

Dit project omvat een ondergrondse parkeergarage met ruim 500 parkeerplaatsen. De garage is eigendom van de gemeente Groningen en is voor rekening en risico van de gemeente gebouwd. De garage is gedeeltelijk in gebruik vanaf begin 2012. Eerst alleen de -1 vloer, thans ook de -2 vloer. Er was lekkage, die in 2013/2014 is verholpen. De investeringskosten voor de garage zijn opgenomen in de bouwexploitatie. De inrichting van de parkeergarage (onder andere parkeerapparatuur en meerkosten LED-verlichting) vormen geen onderdeel van de bouwexploitatie. Deze kosten zijn rechtstreeks door het parkeerbedrijf betaald. De daadwerkelijke exploitatie vanaf 1-1-2012 van de parkeergarage valt buiten deze bouw- en grondexploitatie. Deze maakt deel uit van de exploitatie parkeerbedrijf.



### Kantoor Nijestee

Het nieuwe hoofdkantoor van woningbouwcorporatie Nijestee is begin 2013 in gebruik genomen. Nijestee is zelf opdrachtgever van de bouw van dit kantoor. Het kantoor is 8.124 m<sup>2</sup> b.v.o groot. De investeringskosten van het kantoorgebouw vallen buiten de bouw- en grondexploitatie. Omdat in de parkeergarage extra fundering voor het kantoorgebouw is aangebracht, draagt Nijestee financieel bij aan de bouwexploitatie van de garage. Daarnaast betaalt Nijestee grondkosten. Deze vormen een opbrengst in de grondexploitatie.

### Hoekpand Damsterdiep-Nieuweweg

Herontwikkeling van het hoekpand Damsterdiep-Nieuweweg vormt onderdeel van het project. Op deze locatie is inmiddels een uitgang voor de parkeergarage gerealiseerd. Verwervingskosten, sloopkosten en grondopbrengsten vormen onderdeel van de grondexploitatie. Deze uitgang wordt geïntegreerd in een nieuw te bouwen appartementencomplex. Hiertoe is de gemeente in gesprek met een ontwikkelend bouwbedrijf. Overeenstemming wordt op korte termijn verwacht.

### Bouw- en woonrijp maken

Het nieuwe wegprofiel en de pleininrichting en de daarbij behorende voorzieningen maken deel uit van de herontwikkeling. Hierbij is ruimtelijk gezien rekening gehouden met de eventuele aanleg van de trambanen. Op tal van plaatsen zijn de gevels rondom het plein voorzien van geluidswerende voorzieningen. Het bouw- en woonrijp maken evenals de nadeelcompensatie en gevelsanering vormen onderdeel van de grondexploitatie.

Het plangebied is ongewijzigd gebleven sinds de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie. Het exploitatie gebied van de grondexploitatie Damsterdiep is circa 18.647 m<sup>2</sup> groot.

Het gemeentelijk deel van het project is financieel-administratief opgesplitst in:

- 1 een grondexploitatie
- 2 een bouwexploitatie (parkeergarage)

Om consistentie met eerdere rapportages te bewaren wordt de afhandeling van de "risico's geschillen uitvoerende aannemer", dat onderdeel vormt van de bouwexploitatie, financieel en administratief telkens apart in beeld gebracht. Het gaat hier om de financiële gevolgen van de geschillen die er waren met Strukton over de constructieve problemen (verzakkingen en lekkage). Lange tijd is onduidelijk geweest voor wiens rekening de gemaakte meerkosten zouden komen. Het betreft naast een schadeclaim van Strukton ook verzekeringszaken van de panden rondom de bouwput. Met de uitspraak van de rechter en het aangaan van de vaststellingsovereenkomst met Strukton is hier duidelijkheid over gekomen. De verzekeringszaken zijn afgerond.

## **2. Kredietbesluiten van de raad**

Het totaal krediet voor de grondexploitatie bedraagt € 13.672.167,=. Het totaal krediet voor de bouwexploitatie bedraagt € 41.481.954,=. Zie onderstaande tabel.

<b>Overzicht van kredieten</b>			
	<b>bouwexploitatie</b>	<b>grondexploitatie</b>	<b>totaal</b>
<b>reeds beschikbaar gesteld krediet</b>			
Raadsbesluit 25-05-2005	2.200.000		
Raadsbesluit 25-04-2007	32.397.000		
Raadsbesluit 17-09-2010	1.900.000		
Raadsbesluit 20-09-2004, nr. 96 planvoorbereidingskrediet		600.000	
Raadsbesluit 25-04-2007, nr. 9 uitvoeringskrediet		8.008.000	
Raadsbesluit 20-06-2007, nr. 34 uitvoeringskrediet voor archeologie		400.000	
Raadsbesluit 26-09-2007, nr. 53 aankoopkrediet		395.850	
Raadsbesluit 23 juni 2010, nr. 8a uitvoeringskrediet		2.770.000	
Raadsbesluit maart 2012	284.954	1.498.317	
Raadsbesluit 23-04-2014	4.700.000		
<b>*Subtotaal reeds beschikbaar gesteld krediet</b>	<b>41.481.954</b>	<b>13.672.167</b>	<b>55.154.121</b>

Geconcludeerd kan worden dat de gemaakte kosten van de bouw- en grondexploitatie binnen het beschikbare krediet vallen.

## **3. Tijdsplanning krediet**

Aanvankelijk was de planning dat het project per eind maart 2010 zou worden opgeleverd. Er zijn diverse redenen waarom de bouw langer heeft geduurd. De belangrijkste reden van vertraging zijn de problemen met de fundering van de parkeerkelder, de verzakkingen van omliggende panden en de lekkage.

De reguliere werkzaamheden (maaiveldinrichting en bouw garage) zijn afgerond. Uitzondering vormt de herontwikkeling van hoekpand Damsterdiep-Nieuweweg. Ook de verzekeringszaken, de gevelsanering en de nadeelcompensatie zijn afgerond. De openbare ruimte kan worden overgedragen aan Stadsbeheer.

#### 4. Aanbestedingsprocedure

Het bouwrijpmaken, de constructie van het gebouw van Nijestee en de parkeergarage zijn als 1 pakket aanbesteed conform de regelgeving:

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
Trebbe Bouw BAM Utiliteitsbouw Strukton Bouw Heijmans Bouw	Europese aanbesteding, niet openbaar	Laagste prijs

Het werk is aan Strukton Bouw gegund. Strukton had de laagste inschrijving.

#### 5. Huidige stand van zaken

##### 5.1 Overzicht kosten en opbrengsten

Onderstaande overzichten zijn gebaseerd op boekwaarde 30 juni 2015 en recente ramingen van de nog resterende kosten. De overzichten laten het verschil zien ten opzichte van de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie van maart 2012. Dit geldt niet voor het onderdeel "risico's geschillen uitvoerende aannemer". Hier is een vergelijking getrokken met het per april 2014 beschikbaar gesteld krediet.

Tabel 1: grondexploitatie

code	Omschrijving ruwe exploitatiebegroting	totaal eindwaarde grex 2012	boekwaarde per 1-7-2015	nog te realiseren	totaal eindwaarde	verschil
<b>A.</b>	<b>KOSTEN:</b>					
A1	Bodemonderzoek	83.000	83.000	0	83.000	0
BI	Verwerving en schadeloosstellingen	3.680.000	3.574.000	0	3.574.000	106.000
C1	Sloopwerken	38.000	38.000	0	38.000	0
E1	Bouw- en woonrijp maken	6.218.000	6.366.000	15.000	6.381.000	-163.000
F1	Gevelisolatie	686.000	380.000	0	380.000	306.000
G1	Groenvoorzieningen	0	0	0	0	0
I1	Kunstwerken	0	0	0	0	0
K1	Planontwikkelingskosten	2.227.000	2.297.000	10.000	2.307.000	-80.000
K1	Vorbereiding en toezicht	107.000	125.000	5.000	130.000	-23.000
K1	Makelaarskosten	0	0	0	0	0
O1	Boekwaarde BTW	0	0	0	0	0
P1	Bijdrage aan overige rente	400.000 233.000	400.000 74.000	0	400.000 74.000	0 159.000
<b>Totaal A</b>		<b>13.672.000</b>	<b>13.337.000</b>	<b>30.000</b>	<b>13.367.000</b>	<b>305.000</b>
<b>B.</b>	<b>BIJDRAGEN</b>					
1	Keuzenota	1.000.000	1.000.000	0	1.000.000	0
2	Subsidies	497.000	453.000	0	453.000	44.000
3	Bijdragen derden	90.000	90.000	0	90.000	0
4	Structureel nieuw bekid	3.345.000	3.345.000	0	3.345.000	0
5	Archeologie enstedelijk beheer	873.000	873.000	0	873.000	0
6	Aanvullende dekking gemeente	1.300.000	1.300.000	0	1.300.000	0
7	Bijdrage concern	0	0	0	0	0
<b>Totaal B</b>		<b>7.105.000</b>	<b>7.061.000</b>	<b>0</b>	<b>7.061.000</b>	<b>44.000</b>
<b>C.</b>	<b>OPBRENGSTEN</b>					
1	Gronopbrengsten woningbouw	0	0	80.000	80.000	-80.000
2	Kantoor Nijestee	2.133.000	2.133.000	0	2.133.000	0
3	Grondwaarde bouwexploitatie parkeergarage	4.435.000	4.435.000	0	4.435.000	0
4	Overige opbrengsten	0	0	0	0	0
<b>Totaal C</b>		<b>6.568.000</b>	<b>6.568.000</b>	<b>80.000</b>	<b>6.648.000</b>	<b>-80.000</b>
<b>Saldo A - B - C</b>		<b>-1.000</b>	<b>-292.000</b>	<b>-50.000</b>	<b>-342.000</b>	<b>341.000</b>

Het thans geraamde resultaat van de grondexploitatie is circa € 0,34 miljoen gunstiger dan de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie van maart 2012.

Tabel 2: bouwexploitatie

Omschrijving bouwexploitatie	totaal eindwaarde gex 2012	boekwaarde per 1-7-2015	nog te realiseren	totaal eindwaarde	verschil
1 Deelbegroting IGG	34.462.000	34.243.000	0	34.243.000	219.000
2 Rente	3.013.000	2.949.000	0	2.949.000	64.000
3 bijdragen derden	-692.000	-692.000	0	-692.000	0
<b>totaal netto kosten</b>	<b>36.782.000</b>	<b>36.500.000</b>	<b>0</b>	<b>36.500.000</b>	<b>283.000</b>
4 grondkosten	4.435.000	4.435.000	0	4.435.000	0
<b>totaal kosten</b>	<b>41.217.000</b>	<b>40.935.000</b>	<b>0</b>	<b>40.935.000</b>	<b>283.000</b>
5 reserve grondzaken	1.900.000	1.900.000	0	1.900.000	0
6 opbrengstwaarde parkeergarage	39.317.000	0	39.317.000	39.317.000	0
<b>totaal opbrengsten</b>	<b>41.217.000</b>	<b>1.900.000</b>	<b>39.317.000</b>	<b>41.217.000</b>	<b>0</b>
<b>resultaat bouwexploitatie</b>	<b>0</b>	<b>-39.034.000</b>	<b>39.317.000</b>	<b>283.000</b>	<b>-283.000</b>

Het resultaat van de bouwexploitatie is circa € 0,28 miljoen gunstiger dan de geraamde kosten uit de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie van maart 2012.<sup>1</sup> Dit betekent dat het parkeerbedrijf gaat afschrijven over het bedrag van € 39.034.000,= in plaats van de in 2012 geraamde kosten van € 39.317.000,=. Op deze wijze is het genoemde verschil van € 0,28 miljoen verwerkt.

Tabel 3: risico geschillen uitvoerende aannemer

Omschrijving risico geschillen uitvoerende aannemer	raming raadsbrief '2013	boekwaarde per 1-7-2015	nog te realiseren	totaal eindwaarde	verschil
1 claim structon meerwerk en vertr.kosten	3.000.000	2.958.000	0	2.958.000	42.000
2 meerkosten lekkage	200.000	166.000	0	166.000	34.000
3 overige bijkomende kosten	1.500.000	1.402.000	0	1.402.000	98.000
<b>totaal kosten</b>	<b>4.700.000</b>	<b>4.526.000</b>	<b>0</b>	<b>4.526.000</b>	<b>174.000</b>
4 krediet tbv risicovooziening		4.700.000	0	4.700.000	
<b>totaal opbrengsten</b>		<b>4.700.000</b>	<b>0</b>	<b>4.700.000</b>	
<b>resultaat bouwexploitatie</b>		<b>175.000</b>	<b>0</b>	<b>175.000</b>	

De thans geraamde kosten voor "risico bouwexploitatie" bedragen ruim € 4,52 miljoen. Dit is circa € 0,175 miljoen lager dan de in de brief RO 13.3453317 aan de raad opgenomen raming en het hiervoor beschikbare deelkrediet.

<sup>1</sup> Uitgangspunt van de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie is dat de parkeergarage financieel aan het parkeerbedrijf wordt overgedragen per 31-12-2011. Deze datum vormt de formele startdatum voor de exploitatie van de parkeergarage. Vanaf startdatum van de parkeerexploitatie worden de binnen de bouwexploitatie t/m 2011 gemaakte kosten alsmede de na 2011 nog te maken kosten binnen het parkeerbedrijf geactiveerd.

## 5.2. Resterende risico's

Het project is nog niet geheel afgerond. Voor de afrondende werkzaamheden zijn bedragen geraamd. Deze geraamde bedragen zijn in bovengenoemde cijfers verwerkt.

In de grondexploitatie kunnen op onder andere de volgende posten zich nog afwijkingen voordoen ten opzichte van de begrote bedragen:

- interne afrekening met stedelijk beheer;
- opbrengstwaarde realisatie hoekpand Damsterdiep Nieuweweg;
- eventuele nadeelcompensatiegevallen die thans nog niet in beeld zijn en één claim van € 150.000,= die in opeenvolgende procedures is afgewezen en nu bij de raad van state ligt. De kans dat deze claim tot meerkosten voor de gemeente leidt wordt als klein ingeschat;
- In de bouwexploitatie worden geen kosten of opbrengsten meer verwacht.

## 6. Verschillenanalyse

### 6.1 Verschillenanalyse grondexploitatie

De verwachting is dat de grondexploitatie licht positief sluit op € 0,34 miljoen. De afronding van het project verloopt in grote lijnen conform de in 2012 vastgestelde herziene grondexploitatie. Wel zijn er op hoofdposteniveau enkele verschillen opgetreden. De verschillen zijn in tabel 1 paragraaf 5 opgenomen. Verschillen groter dan € 50.000 worden hieronder toegelicht.

De verwervingen en schadeloosstellingen worden thans circa € 0,11 lager geraamd dan in de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie. Het verschil zit hem in de nadeelcompensatie. De nadeelcompensatie kon eind 2011 nog niet met nauwkeurigheid worden geraamd, omdat veel aanvragen voor nadeelcompensatie nog niet waren ingediend en in behandeling waren genomen. Destijds is geraamd op basis van een globale verwachting. Op een geraamd bedrag van € 1,3 miljoen is een beperkte meevaller opgetreden. Zoals opgemerkt is voor de nadeelcompensatie nog één zaak in beroep onderhanden.

De kosten van bouw- en woonrijp maken zijn circa € 0,16 miljoen hoger dan geraamd in 2011. De redenen hiervoor zijn:

- Hogere kosten als gevolg van fasering van de uitvoering
- Aanpassing asfaltwerken noord en zuidzijde
- Aanpassing lijnenspel
- Meerwerken huisaansluitingen noordzijde
- Meerwerk herstel voorafgaand aan overdracht naar Stedelijk Beheer
- Hogere kosten materialen en bomen
- Meerwerken nutsbedrijven

De kosten voor gevelsanering en gevelreconstructie zijn circa 0,30 lager dan het in de grondexploitatie opgenomen bedrag. Het in de grondexploitatie opgenomen bedrag was gebaseerd op de oorspronkelijke (bruto) raming ten tijde van de subsidieaanvraag. In 2011 was nog niet duidelijk welke panden zouden worden aangepakt. In de grondexploitatie is destijds uitgegaan van een maximaal bedrag. Gebleken is nu dat de kosten aanmerkelijk lager uitvallen. Als gevolg van het bovenstaande zijn de inkomsten uit subsidie voor de gevelsanering ook lager dan geraamd. De inkomsten uit subsidie zijn ca. € 0,04 miljoen lager.

De geraamde kosten voor planontwikkeling zijn met € 0,08 miljoen naar boven bijgesteld ten opzichte van de begroting van eind 2011. De hogere planontwikkelingskosten worden vooral veroorzaakt doordat de afwikkeling van de juridische geschillen, nadeelcompensatie, schadegevallen en verzekeringszaken langere tijd in beslag hebben genomen dan eind 2011 verwacht.

Tot slot vallen de rentekosten € 0,16 miljoen lager uit. Het project heeft in de laatste periode ruim geprofiteerd van rente-inkomsten. Deze rente-inkomsten zijn het gevolg van de situatie dat de volledige dekking wel in het project was geboekt en de volledige kosten nog niet. In 2011 werd er vanuit gegaan dat de periode dat dit het geval was korter zou duren.

Verwacht wordt dat inkomsten uit grond voor het hoekpand Damsterdiep-Nieuweweg € 80.000,= zullen bedragen. Daarmee worden de opbrengsten uit grond thans € 80.000,= hoger geraamd dan in de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie.

## 6.2 Verschillenanalyse bouwexploitatie

De verwachting is dat de bouwexploitatie (exclusief de meerkosten risico geschillen uitvoerende aannemer, paragraaf 6.3) positief sluit op € 0,28 miljoen. De afronding van het project verloopt in grote lijnen conform de in 2012 vastgestelde herziene bouwexploitatie. Wel zijn er op hoofdposteniveau enkele verschillen opgetreden. De verschillen zijn in tabel 2 paragraaf 5 opgenomen en worden hieronder toegelicht.

De kosten deelbegroting IGG valt € 0,29 miljoen lager uit. Dit wordt veroorzaakt door:

- de korting die bij de aannemer (Strukton) is ingehouden vanwege een vertraagde oplevering; (deze korting staat los van de renteschade die de gemeente heeft gelopen als gevolg van vertraging waarvoor de gemeente verantwoordelijk is gesteld)
- aanpassingen vloercoating
- minderwerk stalen damwanden (er zijn in overleg met de aannemer kortere damwanden toegepast dan in bestek aangeboden)
- minder benodigde inzet van adviseurs (bij o.a. riskcontrol en juridische afwikkeling project)

De rente is hier € 0,06 miljoen lager. Dit is veroorzaakt door een dalende ROP in 2012 ten opzichte van de in de bouwexploitatie aangehouden ROP van 2011.

## 6.3 Verschillen "risico geschillen uitvoerende aannemer" bouwexploitatie

De kosten voor de risico's als gevolg van de constructieve problemen worden thans geraamd op € 4,52 miljoen.

Dit is € 1,47 miljoen lager dan de in de bouw- en grondexploitatie 2012 geraamde maximale risico van € 6,0 miljoen. Zie onderstaande toelichting.

Ten opzichte van de op basis van de vaststellingsovereenkomst in een brief aan de raad (RO 13.3453317) opgenomen raming van € 4,7 miljoen en het hiervoor verstrekte krediet geeft dit een meevaller van € 0,175 miljoen.

### Toelichting: Verschillen ten opzichte van risicoparagraaf in vastgestelde bouwexploitatie

Omdat destijds nog niet bekend was wat de uitspraak van de rechter in de geschillen zou zijn is in de bouwexploitatie het risico als een bandbreedte aangegeven. Indien de gemeente in het gelijk zou worden gesteld zou de gemeente reeds gemaakte kosten bij de aannemer kunnen verhalen. De bandbreedte was in het gunstigste geval een kans van € 6,0 miljoen door de gemeente te verhalen kosten en in het ongunstigste geval een risico van € 6,0 miljoen door de aannemer en derden te verhalen kosten bij de gemeente.

De thans geraamde kosten zijn € 1,47 miljoen lager dan het in 2012 geraamde maximale risico van € 6,0 miljoen. Onderstaande tabel geeft de verschillen tussen de huidige raming en de maximale raming van 2012 aan.

risicovoorziening Damsterdiep	inschatting december 2011	gerealiseerd 1-7-2015	verschil
oorspronkelijke claim	3,40	2,96	-0,44
meerkosten lekkage niet	0,60	0,17	-0,43
rentekosten, oplopende verdragingskosten, bijkomende kosten, partieel doorleggen claim Nijestee, eigen risico verzekering	2,00	1,40	-0,60
<b>totaal</b>	<b>6,00</b>	<b>4,53</b>	<b>-1,47</b>

Op basis van de vaststellingsovereenkomst met Strukton is vast komen te staan dat de door de gemeente te vergoeden constructieve kosten € 0,44 miljoen lager zijn dan de oorspronkelijke claim. Daarnaast is inmiddels vast komen te staan dat de door de gemeente te vergoeden kosten m.b.t. de lekkage € 0,43 miljoen lager zijn dan oorspronkelijk geraamd. De overige kosten worden thans € 0,60 miljoen lager geraamd dan in 2012. In 2011 zijn de maximale renterisico, eigenrisico verzekeringen en aanvullende claims van derden indicatief geraamd op € 2,0 miljoen. Deze kosten zijn thans bepaald en bedragen € 1,4 miljoen.

### Toelichting: Verschillen ten opzichte van de raming opgenomen in de brief aan de raad

In februari 2013 is de raad per brief (RO 13.3453317) geïnformeerd over de afhandeling van de schade(claim) voortvloeiend uit technische problemen bij de Damsterdiepgarage. In deze brief is een raming opgenomen gebaseerd op toenmalige actuele inzichten. Deze raming is gebaseerd op de vaststellingsovereenkomst die kort daarvoor door de gemeente en Strukton waren getekend.

Ten opzichte van in deze brief opgenomen raming is in deze slotcalculatie sprake van een voordelig verschil van € 0,175 miljoen. In tabel 3 is te zien op welke wijze dit verschil is opgebouwd.

De 0,04 miljoen lagere kosten "claim Strukton" betreft een afrondingsverschil. In de raming in de brief is het bedrag uit de vaststellingsovereenkomst afgerond. De definitieve "meerkosten lekkage" zijn € 0,03 miljoen lager dan geraamd. Ten tijde van de brief aan de raad was de gemeente over dit punt nog in onderhandeling met de aannemer. De overige bijkomende kosten komen ongeveer € 0,1 miljoen lager uit dan destijds geraamd.

## **7. Afwikkeling meer- en minder werk**

Het meer- en minderwerk van Strukton is inmiddels conform de daarvoor ingestelde procedure afgewikkeld en afgerekend.

Het meerwerk voor Strukton is op te splitsen in twee delen. Het eerste en grootste deel van het meerwerk houdt verband met de constructieve problemen die tijdens de bouw naar voren zijn gekomen. Het gaat hier om ongeveer € 6,4 miljoen. Het overige meerwerk bedraagt circa € 0,6 miljoen en bestaat uit onder andere aanpassingen ten behoeve van LED verlichting, aanpassing inrichting plein, wijziging riooltracé, ontruimingsinstallatie parkeergarage, voorbereiding garage op E-auto's, tijdelijke situatie, aanpassing vloercoating parkeergarage, wijzigingen uitgang Nieuwe weg, en aanpassing elektrische installatie.

De laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie (GR 12.29.79.724, 28 maart 2012) gaat uitgebreid in op deze constructieve problemen en de meerkosten die dat met zich mee brengt. Lange tijd hebben gemeente en Strukton verschil van mening gehad over de vraag wie de meerkosten moet betalen. Uiteindelijk is door een gerechtelijke uitspraak vast komen te staan dat de meerkosten en schade voor rekening van de gemeente komen. De gemeente en Strukton hebben vervolgens de afwikkeling van meerwerk en schade geregeld in een vaststellingsovereenkomst. De raad is over de vaststellingsovereenkomst in februari 2013 per brief (RO 13.3453317) geïnformeerd. Het meer- en minderwerk over de laatste periode komt tot uitdrukking in de in paragraaf 6 beschreven verschillenanalyse. Daarnaast is het project extern geëvalueerd. De raad is hierover per brief op 31 mei 2013 geïnformeerd.

## **8. Nacalculatie plankosten**

Bij project Damsterdiep zijn bouwexploitatie en grondexploitatie onlosmakelijk verbonden. De planontwikkelingskosten hebben betrekking op zowel bouw- als grondexploitatie, maar zijn in de grondexploitatie geboekt. Er zijn geen normbedragen beschikbaar voor de planontwikkelingskosten waarmee uiteindelijk bestede kosten voor dit project zijn te vergelijken. Het budget voor planontwikkelingskosten is in 2012 met € 0,2 miljoen verhoogd vanwege de meerkosten voor vertraging veroorzaakt door de constructieve problemen. Zie herziening 2012.

## **9. Onder- en overschrijdingen krediet**

Er is geen sprake van overschrijding van het krediet.

Verwacht wordt dat het krediet voor de grondexploitatie met € 0,34 miljoen wordt onderschreden. Voorgesteld wordt om het uiteindelijk resterend bedrag na afronding van de laatste werkzaamheden aan de algemene egaliseringsreserve. Definitieve afronding van alle werkzaamheden wordt eind 2015 verwacht.

Verwacht wordt dat het krediet voor de bouwexploitatie (parkeergarage inclusief afhandeling risico) met € 0,46 miljoen wordt onderschreden. Het bedrag dat binnen de parkeerexploitatie zal worden geactiveerd valt dientengevolge naar verwachting € 0,46 lager uit.

## **10. Fiscale aspecten**

NVT

## 11. Bepaling resultaat

Het geraamde eindresultaat van de grondexploitatie is € 0,34 miljoen positief.

Het verwacht eindresultaat van de bouwexploitatie is € 0,28 miljoen gunstiger dan in 2012 geraamd.

Bovengenoemd eindresultaat is exclusief het risico geschillen uitvoerende aannemer die in de laatst herziene bouwexploitatie nog niet was meegenomen. Ook hier is sprake van een gunstiger resultaat. Met betrekking tot dit risico is er ten opzichte van de in maart 2013 met de raad gecommuniceerde raming en het verstrekte krediet van € 4,7 miljoen een aanvullende meevaller van € 0,18 miljoen.

## 12. Administratieve afhandeling

T.b.v. de afsluiting van het complex dienen de volgende werkzaamheden en (administratieve) handelingen te worden uitgevoerd:

Afrondende werkzaamheden:

- Het tot overeenstemming komen met de ontwikkelaar over gronduitgifte en de realisatie van het hoekpand Nieuweweg/Damsterdiep;
- Overdracht stedelijk beheer;
- Verplaatsen van de boombakken iom de ondernemers;
- Herstellen van vloercoating en de kitvoegen uitgang Steentilstraat;
- Reinigen van de kozijnen en roosters van de Steentilstraat;
- Afronden nadeelcompensatie (laatste zaak die bij raad van state ligt).

Na afronden van bovengenoemde werkzaamheden:

- Activeren van restant van gemaakte kosten van de parkeergarage (en administratief afsluiten van bouwexploitatie);
- Toevoegen van resultaat op de risicopost "geschillen uitvoerende aannemer" van € 0,175 miljoen aan algemene egaliseringsreserve;
- Toevoegen exploitatieresultaat grondexploitatie van € 0,341 miljoen aan algemene egaliseringsreserve en administratief afsluiten van het complex.