

RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2438693

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Slotcalculaties 2010

Groningen, 11 NOV 2010

Aan de raad,

Hierbij bieden wij u de slotcalculaties van de volgende projecten aan:

- 2BN34 De Brugwachter
- 2BB43 Piccardthofplas
- 2BN33 Ontwikkelingslocaties
- 2BB05 Winschoterdiep A
- 2BC90 Wijkvernieuwing De Kring
- 2BK01 Lewenborg - inbreng en uitname
- 2BK02 Paddepoel Zuid-West - inbreng en uitname
- 2BK03 Vinkhuizen totaal - inbreng en uitname
- 2BL04 Corpus den Hoorn - Noord
- 2BL12 Vinkhuizen raamwerk - grijs en groen
- 2BC62 Martini - Van Swieten.

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

Richtlijnen slotcalculaties.

In artikel 10 van de beheersverordening van het Grondbedrijf staat aangegeven dat de gemeenteraad de complexen voor stadsuitleg-, sanerings- en reconstructie- en stadsvernieuwingsplannen moet liquideren, wanneer deze plannen volledig zijn gerealiseerd en alle werkzaamheden zijn afgerond. Naast het voorstel van de formele liquidatie van de betreffende complexen, moet de raad tevens het besluit nemen op welke wijze het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie moet worden verrekend. Ten behoeve van de afsluiting van een dergelijk complex wordt een slotcalculatie opgesteld.

Naast artikel 10 uit de beheersverordening van het Grondbedrijf gelden de volgende richtlijnen voor de slotcalculaties. Deze richtlijnen zijn als volgt:

- als een complex is voltooid dient er een financiële afwikkeling te komen in de vorm van een slotcalculatie. Dit geldt voor complexen in de stadsuitleg, sanering en reconstructie en stadsvernieuwing.
- De raad is het bevoegde orgaan voor liquidatie van de complexen.
- De slotcalculatie dient tijdig te worden opgesteld. Een plan wordt financieel afgesloten als 95% van het plan is gerealiseerd en wanneer de verwachting bestaat dat het plan verder volgens de exploitatieopzet zal verlopen.
- De waarde van de nog niet verkochte kavels kan als onderhanden werk worden geactiveerd. Deze waarde zal als regel de historische kostprijs zijn, tenzij een teleurstellende uitgifte een hertaxatie nodig maakt.
- Voor eventueel nog resterende werkzaamheden, bijvoorbeeld het realiseren van de bovenwijkse investeringen dient te worden overgegaan tot het vormen van een voorziening.
- Voor extra opbrengsten geldt dat deze niet mogen worden ingezet om extra kosten te dekken, maar aan de raad dienen te worden voorgelegd om een bestemming aan te geven.

De slotcalculaties bevatten de volgende inhoudsopgave:

- algemene gegevens;
- planbeschrijving/stand van zaken;
- oppervlakte-analyse;
- kredietbesluiten/-analyse;
- resultaat en verschillenanalyse;
- aanbestedingsprocedure van werken;
- afwikkeling meer- en minderwerk;
- fiscale aspecten (BTW-verrekening);
- administratieve afhandeling.

Analyse plankosten en kosten van voorbereiding en toezicht.

Conform de beantwoording van de ingediende motie plan- en organisatiekosten d.d. 25 juni 2008, wordt er bij de slotcalculaties een analyse gegeven van de plankosten en de kosten van voorbereiding en toezicht. Hierbij worden de plankosten en de kosten van voorbereiding en toezicht vergeleken met de normering, welke in 2006 door RO/EZ is vastgesteld. De kern van de normering is, dat voor verschillende soorten projecten en in te zetten disciplines wordt gewerkt met verschillende percentages uitgedrukt in de totale projectkosten. Deze percentages variëren van 15-26%. Naast de percentages voor plankosten hanteert RO/EZ een vast percentage voor voorbereiding en toezicht, te weten 15%. In de slotcalculaties wordt op projectniveau nader ingegaan op de realisatie ten opzichte van de norm.

Samenvatting resultaten

	<u>totale kosten</u>	<u>totale opbrengsten</u>	<u>saldo</u>	<u>resultaat</u>	<u>opmerking</u>
	€	€	€	€	
De Brugwachter	555.000	555.000	0	0	
Piccardthofplas	24.102.000	30.512.000	6.410.000	6.410.000	dotatie aan reserve Grondzaken
Ontwikkelingslocaties	6.947.000	7.521.000	574.000	574.000	dotatie aan reserve Grondzaken
Winschoterdiep A.	5.598.000	6.564.000	966.000	966.000	dotatie aan reserve Grondzaken
Wijkvernieuwing De Kring	3.438.000	3.438.000	0	0	n.v.t.
Lewenborg - inbreng en uitname	9.625.000	2.829.000	-6.796.000	0	n.v.t. verrekening met andere hoogniveau wijken
Paddepoel Zuid-West - inbreng en uitname	4.379.000	8.457.000	4.078.000	0	n.v.t. verrekening met andere hoogniveau wijken
Vinkhuizen totaal - inbreng en uitname	8.158.000	9.233.000	1.075.000	0	n.v.t. verrekening met andere hoogniveau wijken
Corpus den Hoorn - Noord	3.614.000	3.614.000	0	0	n.v.t.
Vinkhuizen raamwerk - grijs en groen	17.166.000	17.166.000	0	0	n.v.t.
Martini - van Swieten	3.591.000	5.077.000	1.486.000	1.486.000	ten gunste van concernresultaat

De bestemming van resultaten is afhankelijk van de financieringsbron. Resultaten gefinancierd door concerngelden vloeien terug naar het concern. Dit is het geval bij het project Martini-Van Swieten, waar sprake is van financiering door Nieuw Beleidsgeld. Bij de projecten Piccardthofplas, Ontwikkelingslocaties en Winschoterdiep A is geen sprake van financiering door concerngeld. De resultaten op deze projecten zijn ontstaan door opbrengsten uit kavelverkopen. Derhalve wordt, conform de door de raad vastgestelde regels voor resultaatbestemming, voorgesteld deze resultaten te doteren aan de reserve grondzaken.

Bij de projecten Piccardthofplas en Winschoterdiep A heeft overeenkomstig de regels voor resultaatbepaling een tussentijdse dotatie aan de reserve grondzaken plaatsgevonden van respectievelijk € 3.630.000,-- en € 850.000,--.

Samenvatting per slotcalculatie.

Hierna volgt een korte samenvatting van de slotcalculatie per project.

2BN34 De Brugwachter.

Woningcorporatie IN (tegenwoordig Lefier) en J&R Vastgoed hebben een plan ontwikkeld voor het oprichten van een woongebouw bij de Gerrit Krolbrug, waaraan de gemeente medewerking heeft toegezegd. Er is een stedenbouwkundig plan gemaakt en de ontwikkelaar heeft een bouwvergunning eerste fase ingediend.

Op 25 januari 2010 is Lefier verzocht de bouwaanvraag in te trekken en Lefier heeft dit verzoek ingewilligd. Met de beslissing tot het intrekken van de bouwaanvraag zijn ook alle lopende procedures gestopt. Afsproken is verder na te denken en in gesprek te gaan over de ontwikkeling op de locatie van De Brugwachter. De procedure die dan gevolgd gaat worden is het vervaardigen van een bestemmingsplan op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Als gevolg van vorengenoemde ontwikkelingen is de huidige grondexploitatie niet meer relevant en kan het complex worden afgesloten. De gerealiseerde kosten bedragen € 555.000,-- en de gerealiseerde opbrengsten bedragen € 100.000,--. De boekwaarde van € 455.000,-- wordt gedekt door ISV-middelen (ISV-stimulering woningbouw).

2BB43 Piccardthofplas.

Piccardthofplas is een stadsuitleggebied, gelegen tussen de Piccardthofplas en de Ter Borchlaan. Het plangebied van 45,8 hectare biedt ruimte aan circa 400 woningen in

een luxe suburbane woonomgeving. De natuur- en landschapswaarden zijn in het gebied van wezenlijk belang.

Daarnaast zijn in 2002 plannen ontwikkeld voor de groen- en waterstructuur aan de westzijde van de Piccardthofplas. De plannen houden onder meer een verwerving van 5,3 hectare grond in buiten het huidige exploitatiegebied. Een deel is bestemd voor de inrichting van de groenstructuur en een ander deel kan uitgegeven worden als bouwgrond en landbouwgrond.

Ten behoeve van de groen- en waterstructuur worden nog aankopen gedaan door en in overleg met Natuurmonumenten, de beheerder van de Piccardthofplas. Daarnaast wordt er nog een drietal boerderijkavels geleverd, als onderdeel van ruilgronden met Twentse bouwers in De Held III. Aansluitend kan het bouw- en woonrijpmaken plaatsvinden evenals de inrichting van de ecozone door Natuurmonumenten.

De werkelijke kosten zijn lager dan begroot (€ 24.102.000,-- werkelijk ten opzichte van € 24.964.000,--). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door aanbestedingsresultaten waardoor de uitvoeringskosten € 383.000,-- lager uitvallen. Daarnaast vallen mede als gevolg hiervan ook de rentelasten lager uit: de rente is met € 475.000,-- naar beneden bijgesteld. Dit is tevens het gevolg van een verlaging van het rentepercentage van 4,9% naar 3,75%.

Op het project is tussentijds reeds € 3.630.000,-- als resultaat toegevoegd aan de reserve grondzaken. Het resterend resultaat wordt genomen conform de regels van resultaatbepaling gedurende de komende jaren. Gezien de omvang van de nog te realiseren kavelverkoop kan op dit moment geen resultaat worden genomen. Voorgesteld wordt om het uiteindelijke resterende resultaat toe te voegen aan de reserve grondzaken.

2BN33 Ontwikkelingslocaties.

Het complex Ontwikkelingslocaties omvat de grondexploitaties van 19 voormalige schoollocaties, die tot één complex zijn samengevoegd. Voorheen werd van elke locatie afzonderlijk een complexadministratie gevoerd. De schoollocaties zijn te classificeren als Ontwikkelingslocaties. Per locatie is onderzocht wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn, gericht op het realiseren van een wenselijke bestemming. Veelal is sloop en vervolgens bouwplanontwikkeling aan de orde.

Alle schoollocaties zijn verkocht, behoudens de locatie aan de Van Eedenstraat. Gezien de belemmeringen als gevolg van verkeerslawaaai (A28) en luchtkwaliteit is ontwikkeling van deze locatie vrijwel onmogelijk. De locatie wordt dan ook overgedragen aan Stadsbeheer.

De totaal verwachte kosten zijn ten opzichte van de in 2009 vastgestelde begroting met € 1.092.000,-- afgenomen van € 8.040.000,-- tot € 6.948.000,--. Deze afname is voor € 509.000,-- het gevolg van de verkoop van de locatie Venuslaan/Spicastraat aan woningcorporatie Nijestee. Kosten, geraamd in diverse kostensoorten, zijn gesaldeerd met de koopsom voor de locatie omdat de ontwikkelaar deze kosten voor haar rekening neemt. Daarnaast zijn als gevolg van een hernieuwd saneringsplan de kosten van bodemonderzoek/-sanering met € 245.000,-- afgenomen. Door lagere kosten van energielevering en onderhoud van de opstallen zijn de beheerlasten met € 156.000,--

afgenomen. Als gevolg van de lagere kosten en van verrekening van kosten met de grondopbrengst is binnen de begroting een BTW voordeel ontstaan van € 83.000,--. Door de verrekening van kosten met de grondopbrengsten, zijn de totale grondopbrengsten afgenomen met € 509.000,-- van € 7.806.000,-- tot € 7.297.000,--.

Op het project is een positief resultaat behaald van € 574.000,--. Voorgesteld wordt om dit resultaat toe te voegen aan de reserve grondzaken.

2BB05 Winschoterdiep A.

Het bedrijventerrein Winschoterdiep A is gelegen aan de zuidoostkant van de stad, grenzend aan de gemeente Haren en ingeklemd tussen de spoorbaan Groningen-Nieuweschans, het Winschoterdiep en het in de 70er jaren ontwikkelde bedrijventerrein Winschoterdiep. De oppervlakte van het gebied is circa 46,2 hectare. De belangrijkste grondverkoop is geweest de verkoop in 1987 van ruim 30 hectare voor de realisering van een Afvalverwerkingsindustrie (ARCG/VAGRON). De hoofddoelstelling voor het resterende gebied is de ontwikkeling van een thematisch opgezet bedrijventerrein voor milieugerelateerde bedrijven.

Het complex Winschoterdiep A is gelegen binnen bedrijventerrein Winschoterdiep en grenst aan het deel van het bedrijventerrein waar momenteel revitalisering aan de orde is. Om praktische redenen wordt de afronding van het complex Winschoterdiep A meegenomen in de revitaliseringsopgave.

Het nog niet gerealiseerde deel van het complex Winschoterdiep A betreft de aanleg van een weg, lengte ca. 230 m, evenwijdig aan de spoorlijn Groningen-Nieuweschans, die twee doodlopende delen van de Rouaanstraat met elkaar verbindt. Ontwerp en voorbereiding van deze wegaanleg wordt betrokken in de revitalisering van de bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO, onderdeel Duinkerkenstraat e.o.

De kosten zijn € 390.000,-- lager dan begroot (€ 5.598.000,-- werkelijk ten opzichte van € 5.988.000,-- begroot). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere rentelasten als gevolg van een voorspoediger verloop van de uitgifte van bedrijventerrein tegen hogere grondprijzen.

De totaal verwachte opbrengsten zijn met € 576.000,-- toegenomen van € 5.988.000,-- in 2000 naar € 6.559.000,-- per 31 december 2009. De hogere grondopbrengst is het gevolg van hogere haalbaar gebleken uitgifteprijzen dan in de begroting 2000 is geraamd en is positief beïnvloed door het sinds 2000 herziene gemeentelijk grondprijzenbeleid.

Op het project is tussentijds reeds € 850.000,-- als resultaat toegevoegd aan de reserve grondzaken. Het resterend resultaat wordt genomen conform de regels van resultaatbepaling gedurende de komende jaren. Gezien de omvang van de nog te realiseren kavelverkopen kan op dit moment geen resultaat worden genomen. Voorgesteld wordt om het uiteindelijke resultaat toe te voegen aan de reserve grondzaken.

2BC90 Wijkvernieuwing De Kring.

Het project wijkvernieuwing De Kring voorziet in het normaliseren van de woon- en leefsituatie op het voormalig regionaal woonwagencamp De Kring en de toevoeging van 8 nieuwe woonwagendplaatsen en 35 woningen. De uitbreiding is inmiddels

gerealiseerd. Twee woningen zijn verkocht, passend binnen de doelstelling om de huisvestingsknelpunten op en rond De Kring op te lossen. De overige 27 woningen vallen binnen de normen voor sociale verhuur, zijn levensloopbestendig en worden geëxploiteerd door Woonstade.

De kosten vallen € 1.063.000,-- lager uit dan begroot (€ 3.440.000,-- werkelijk ten opzichte van € 4.504.000,-- begroot). Dit is onder andere het gevolg van lagere kosten van bouwrijpmaken (€ 837.000,--) door gerealiseerde aanbestedingsvoordelen en door het vervallen van de afdracht aan de BCF-egalisereserve (€ 266.000,--). Daarnaast vallen ook de opbrengsten lager uit dan begroot (€ 264.000,-- werkelijk ten opzichte van € 657.000,-- begroot), voornamelijk het gevolg van een verlaging van het aantal woningen en standplaatsen.

In de jaarlijkse vrijvalnotities van 2009, 2010 en 2011 van het ISV is reeds rekening gehouden met een verminderde ISV-inzet van dit project. De niet benodigde middelen zijn reeds bij de begroting ingezet dan wel worden nog ingezet.

2BK01 Lewenburg – inbreng en uitname.

Lewenburg is een herstructureringswijk van hoog niveau met onder andere als kenmerk, dat onderscheid wordt gemaakt tussen het zogenaamde grijs en groen en inbreng en uitname. De kosten van grijs en groen worden gedekt uit de middelen, die daarvoor zijn of worden gereserveerd en het saldo van de inbreng en uitname wordt verrekend met de overige herstructureringswijken van hoog niveau in de gemeente, te weten Vinkhuizen, Paddepoel Zuid-West en Paddepoel Zuid-Oost. Voor het grijs en groen in het herstructureringsgebied in Lewenburg is complex 2BL01 Centrumzone Lewenburg in exploitatie. De deelnemende corporaties brengen na de sloop van de woningen het grondbezit in. De gemeente vergoedt de corporatie per gesloopte woning een inbrengwaarde, waarvoor normbedragen worden gehanteerd. De waarde van de door de corporaties uit te nemen gronden is de marktwaarde van de grond. Als uitvloeisel van het Nieuw Lokaal Akkoord is een einde gekomen aan de systematiek waarbij, per bouwplan, de grondwaarde werd bepaald met een met de corporaties overeengekomen grondkostenformule. Corporaties en gemeente hebben, voor de nog te realiseren bouwplannen uit het vorig Lokaal Akkoord, bindende afspraken gemaakt over de te vergoeden inbrengwaarden en de te realiseren grondopbrengsten in relatie tot haalbaar geachte stichtingskostenniveaus.

De uitgifte van gronden van respectievelijk de Toplichtlocatie, Sloeplocatie en Kombuislocatie zijn oorspronkelijk, in de in april 2002 vastgestelde exploitatiebegroting, geraamd in 2002, 2002 en 2003.

De gronduitgifte voor de Toplichtlocatie heeft in 2002 plaatsgevonden, die van de Sloeplocatie in 2006. In de herziene exploitatiebegroting van december 2007 is de gronduitgifte voor Kombuis geraamd in 2008. De uitgifte voor Kombuis heeft plaatsgevonden in december 2009.

De werkelijke kosten zijn € 640.000,-- lager dan begroot (€ 9.625.000,-- werkelijk ten opzichte van € 10.265.000,-- begroot). Dit is voornamelijk het gevolg van de lagere rentelasten (€ 603.000,-- lager), veroorzaakt doordat de renteverliezen in de vastgestelde exploitatiebegroting berekend waren tot en met het jaar 2011.

Conform het raadsbesluit nr. 6t d.d. 19-12-2007 wordt het saldo op dit complex verrekend met de andere hoogniveauwijken. Concreet betekent dit de toevoeging van het negatieve saldo ad € 6.796.000,-- aan het complex 2BK13 Paddepoel Zuid-Oost. De verwachting is dat het totale saldo van de hoogniveauwijken een licht positief resultaat zal laten zien. Bij de afronding van het complex 2BK13 zal het definitieve resultaat worden bepaald.

2BK02 Paddepoel Zuid-West – inbreng en uitname.

Het exploitatiegebied bestaat uit twee van elkaar gescheiden gebiedsdelen. Het grootste gebied ligt globaal tussen de Watermanstraat in het noorden en de Zuiderkruislaan in het zuiden en het kleinere gebied heeft de Pleiadenlaan als grens in het noorden en het Reitdiep in het westen.

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

De deelnemende corporaties brengen na de sloop van de woningen het grondbezit in. De gemeente vergoedt de corporatie per gesloopte woning een inbrengwaarde, waarvoor normbedragen worden gehanteerd. De waarde van de door de corporaties uit te nemen gronden is de marktwaarde van de grond. Als uitvloeisel van het Nieuw Lokaal Akkoord is een einde gekomen aan de systematiek waarbij, per bouwplan, de grondwaarde werd bepaald met een met de corporaties overeengekomen grondkostenformule. Corporaties en gemeente hebben, voor de nog te realiseren bouwplannen uit het vorig Lokaal Akkoord, bindende afspraken gemaakt over de te vergoeden inbrengwaarden en de te realiseren grondopbrengsten in relatie tot haalbaar geachte stichtingskostenniveaus.

De uitvoering van bouwplannen in Paddepoel Zuid-West is zodanig gevorderd dat in 2008 262 nieuwe woningen gerealiseerd zijn. De gronduitgifte voor de ontwikkeling van de 'Morgensterlocatie' is in 2007 afgerond.

Van de in de laatst vastgestelde exploitatiebegroting opgenomen grondverkoop heeft één grondverkoop nog niet plaatsgevonden. Dit betreft de grondverkoop voor de bouw van 16 grondgebonden woningen aan het gedeelte van de Zuiderkruislaan dat is gelegen in het verlengde van de Orionlaan en ten zuiden van de Grote Beerstraat.

Bij de grondtransactie zal het met het uitstel gepaard gegane renteverlies vanaf 31-12-2007 aan de koper worden doorberekend.

De werkelijke kosten zijn € 265.000,-- hoger dan begroot (€ 4.379.000,-- werkelijk ten opzichte van € 4.114.000,-- begroot). Dit is voornamelijk het gevolg van de lagere rentebaten (€ 317.000,-- lager), veroorzaakt doordat de rentebaten in de vastgestelde exploitatiebegroting berekend waren tot en met het jaar 2011. De opbrengsten zijn € 117.000,-- hoger dan begroot, veroorzaakt door een niet in de begroting geraamde grondopbrengst van € 102.000,-- voor de Morgensterlocatie 2^e fase.

Conform het raadsbesluit nr. 6t d.d. 19-12-2007 wordt het saldo op dit complex verrekend met de andere hoogniveauwijken. Concreet betekent dit de toevoeging van het voorlopige positieve saldo ad € 3.501.000,-- aan het complex 2BK13 Paddepoel

Zuid-Oost. Dit betreft een voorlopig saldo, aangezien er nog € 577.000,- aan kavelverkoop dient te worden gerealiseerd. Bij realisatie hiervan wordt tevens het restantsaldo overgeheveld naar het complex 2BK13 Paddepoel Zuid-Oost. De verwachting is dat het totale saldo van de hoogniveauwijken een licht positief resultaat zal laten zien. Bij de afronding van het complex 2BK13 zal het definitieve resultaat worden bepaald.

2BK03 Vinkhuizen totaal – inbreng en uitname.

Vinkhuizen is een herstructureringswijk van hoog niveau met onder andere als kenmerk dat onderscheid wordt gemaakt tussen het zogenaamde grijs en groen en inbreng en uitname. De kosten van grijs en groen worden gedekt uit de middelen, die daarvoor zijn of worden gereserveerd. Het saldo van de inbreng en uitname wordt verrekend met de overige herstructureringswijken van hoog niveau in de gemeente, te weten Lewenborg, Paddepoel Zuid-West en Paddepoel Zuid-Oost. Grijs en groen is voor Vinkhuizen opgesplitst in meerdere projecten. Inbreng en uitname omvat steeds het geheel van een wijk. Onder inbreng en uitname is voor het grijs en groen nog één complex in exploitatie, namelijk 2BL03, Vinkhuizen Raamwerk. Vinkhuizen buurt 4, 5 en 6 en Vinkhuizen Noord zijn inmiddels afgerond en afgesloten.

De deelnemende corporaties brengen na de sloop van de woningen het grondbezit in. De gemeente vergoedt de corporatie per gesloopte woning een inbrengwaarde, waarvoor normbedragen worden gehanteerd. De waarde van de door de corporaties uit te nemen gronden is de marktwaarde van de grond. Als uitvloeisel van het Nieuw Lokaal Akkoord is een einde gekomen aan de systematiek waarbij, per bouwplan, de grondwaarde werd bepaald met een met de corporaties overeengekomen grondkostenformule. Corporaties en gemeente hebben, voor de nog te realiseren bouwplannen uit het vorig Lokaal Akkoord, bindende afspraken gemaakt over de te vergoeden inbrengwaarden en de te realiseren grondopbrengsten in relatie tot haalbaar geachte stichtingskostenniveaus.

De bouwplanontwikkeling van een complex aan de Siersteenlaan, met in totaal 64 appartementen boven een begane grondlaag met circa 500 m² bestemd voor commerciële ruimten, is in 2007 gestart. Deze bouwplanontwikkeling heeft geleid tot een plan dat medio 2009 door Lefier in de verkoop wordt gebracht. Afhankelijk van de verkoopresultaten zal de grondtransactie plaatsvinden en met de bouw worden gestart.

De werkelijke kosten zijn € 146.000,- hoger dan begroot (€ 8.158.000,- werkelijk ten opzichte van € 8.012.000,- begroot). Dit is voornamelijk het gevolg van de hogere rentelasten (€ 181.000,-), onder andere veroorzaakt doordat de rentelasten in de vastgestelde exploitatiebegroting berekend waren tot en met het jaar 2011. Voor de periode van 1 september 2010 tot 31 december 2011 was in deze begroting een renteopbrengst begroot van € 61.000,-. Het restant wordt veroorzaakt doordat binnen de begroting renteverlies wordt berekend over de nog niet gerealiseerde opbrengst van grondverkoop ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex aan de Siersteenlaan/Kwartsstraat.

Conform het raadsbesluit nr. 6t d.d. 19-12-2007 wordt het saldo op dit complex verrekend met de andere hoogniveauwijken. Concreet betekent dit de toevoeging van het voorlopige positieve saldo ad € 69.000,- aan het complex 2BK13 Paddepoel Zuid-Oost. Dit betreft een voorlopig saldo, aangezien er nog € 1.006.000,- aan

kavelverkoop dient te worden gerealiseerd. Bij realisatie hiervan wordt tevens het restantsaldo overgeheveld aan het complex 2BK13 Paddepoel Zuid-Oost. De verwachting is dat het totale saldo van de hoogniveauwijken een licht positief resultaat zal laten zien. Bij de afronding van het complex 2BK13 zal het definitieve resultaat worden bepaald.

2BL04 Corpus den Hoorn - Noord.

In het kader van het herstructureringsplan waren oorspronkelijk vier deelgebieden aangewezen waarvoor de aanpak, het programma en de randvoorwaarden nader zouden worden uitgewerkt en waarvan de financiële consequenties van de voorgestelde ingrepen in beeld zouden worden gebracht. Corpus den Hoorn - Noord (Zuid-West Kwadrant) is één van die deelgebieden.

Voor de ontwikkelingen zijn afspraken gemaakt met een 2-tal ontwikkelaars. Enerzijds de corporatie De Huismeesters, die de ontwikkeling van de Laan van de Vrijheid realiseert op eigen grond, anderzijds de corporatie Nijestee die een ontwikkeling realiseert aan de Hippocrateslocatie. Deze ontwikkeling vindt plaats op grond die gedeeltelijk is verworven van De Huismeesters en gedeeltelijk van de gemeente.

In december 2007 zijn deze ontwikkelingen gevat in de "herziene begroting Corpus den Hoorn 2007" die door de raad is goedgekeurd op 19 december 2007. In deze begroting wordt weergegeven welke herstructureringsmiddelen de partijen van de gemeente mag verwachten en worden de transacties met Nijestee verwoord. De herstructureringsmiddelen zet de gemeente normaliter in om het "grijs en groene" deel rondom de "rode" ontwikkelingen aan te leggen. In dit geval is ervoor gekozen dit budget aan de corporaties mee te geven op voorwaarde dat zij dan deze openbare ruimte inrichten. Hieruit is een win-win situatie ontstaan, reden om voor deze mogelijkheid te kiezen.

De locatie die De Huismeesters heeft ontwikkeld, is afgerond. Ook de eerste fase van de ontwikkeling van de Hippocrateslocatie is inmiddels opgeleverd. De tweede fase is gestart. Vanuit gemeentelijke kant wordt, zoals gezegd, niet rechtstreeks in de openbare ruimte geïnvesteerd.

De werkelijke kosten zijn € 196.000,-- lager dan begroot (€ 3.614.000,-- werkelijk ten opzichte van € 3.810.000,-- begroot). Dit is voornamelijk het gevolg van de lagere rentelasten (€ 165.000,--), veroorzaakt doordat de bijdragen aan de woningcorporaties in een later stadium zullen worden verricht dan was begroot.

De middelen inzake Incidenteel nieuw beleid zijn ingezet ter dekking van de planvoorbereidingskosten.

In de jaarlijkse vrijvalnotities van 2009, 2010 en 2011 van het ISV is reeds rekening gehouden met een verminderde ISV-inzet van dit project. De niet benodigde middelen zijn reeds bij de begroting ingezet dan wel worden nog ingezet.

2BL12 Vinkhuizen raamwerk – grijs en groen.

Vinkhuizen is een zogenaamde herstructureringswijk van hoog niveau met o.a. als kenmerk, dat onderscheid wordt gemaakt tussen het zogenaamde grijs en groen en inbreng en uitname. De kosten van grijs en groen worden in principe gedekt uit de

middelen die daarvoor zijn of worden gereserveerd en het saldo van de inbreng en uitname wordt verrekend met de overige herstructureringswijken van hoog niveau in de gemeente, te weten Paddepoel en Lewenborg. Voor de inbreng en uitname is een apart complex geopend. Het complex 2BL12 betreft dus alleen de investeringen in de openbare ruimte. Het plan Vinkhuizen Raamwerk heeft betrekking op de Eelderbaanzone, de zone Friesestraatweg, de Boraxparkstrook, de omgeving van het Vinkhuys, het Diamantpark en het Kornalijnpark.

Het woonrijpmaken van het gebied tussen Basaltstraat en Eelderbaanzone ondervindt vertraging als gevolg van stagnatie in de woningverkoop. De woningen, gelegen aan de Eelderbaanzone en aan het Boraxplein zijn gerealiseerd en bewoond. In het gebied tussen deze woningen en de Basaltstraat moeten nog 26 woningen worden gebouwd alvorens de locatie woonrijp kan worden gemaakt. Afhankelijk van de feitelijke start van de bouw zal het woonrijpmaken doorlopen tot in 2012.

De werkelijke kosten zijn € 2.068.000,-- lager dan begroot (€ 17.166.000,-- werkelijk ten opzichte van € 19.234.000,-- begroot). De kosten voor groenvoorzieningen vallen € 874.000,-- lager uit dan begroot. Deze verlaging kan in hoofdzaak worden toegeschreven aan behaalde aanbestedingsvoordelen. Daarnaast is de afdracht aan de BCF-egalisereserve met € 1.187.000,-- verlaagd. De verwachte opbrengsten zijn met € 265.000,-- gedaald ten opzichte van de vastgestelde begroting. Deze verlaging wordt veroorzaakt doordat de opbrengsten uit verhuur van het centraal directieverblijf, die in de begroting van 2005 als opbrengst van € 265.000,-- zijn geraamd, zijn geadmineistreerd als (negatieve) kosten.

In de jaarlijkse vrijvalnotities van 2009, 2010 en 2011 van het ISV is reeds rekening gehouden met een verminderde ISV-inzet van dit project. De niet benodigde middelen zijn reeds bij de begroting ingezet dan wel worden nog ingezet.

2BC62 Martini Van Swieten.

Dit project betreft de aanleg van een OV-verbinding langs de nieuwbouw van het Martiniziekenhuis. Het ziekenhuis en de gemeente betalen gezamenlijk de kosten op 50/50 basis. Dit gezien de gedeelde belangen. De betaling van het Martiniziekenhuis is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst met als kenmerk RO 06.24950, ondertekend d.d. 5-7-2006. Het betreft een lump sum afspraak waarbij op basis van de basisraming is afgerekend. Eventuele meerkosten komen voor rekening van de gemeente, maar eventuele aanbestedingsvoordelen ook.

De gronden benodigd voor de aanleg zijn door de gemeente in erfpacht afgenomen van het Martiniziekenhuis. Het werk is inmiddels afgerond.

De werkelijke lasten zijn € 1.488.000,-- lager dan begroot (€ 3.591.000,-- werkelijk ten opzichte van € 5.079.000,-- begroot). De uitvoeringskosten zijn fors lager dan begroot. Dit heeft alles te maken met een zeer gunstige aanbestedingsmarkt in relatie tot de gedachten over deze markt ten tijde van het opstellen van de begroting en het vaststellen daarvan. Daarnaast zijn er rentebaten gerealiseerd, daar waar renteverliezen waren begroot, doordat de bijdragen snel zijn binnengekomen.

Het positieve resultaat bedraagt € 1.488.000,-- . Dit wordt, gezien de inzet van nieuw beleidsmiddelen, toegevoegd aan het concernresultaat.

Voorstel.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de slotcalculaties 2010 vast te stellen;
- II. het nog te realiseren positieve resultaat ad € 2.780.000,-- van het project Piccardthofplas naar rato van realisatie in de komende jaren via resultaatbestemming bij de betreffende gemeenterekeningen toe te voegen aan de reserve grondzaken;
- III. het positieve resultaat van het project Ontwikkelingslocaties ad € 574.000,-- bij resultaatbestemming bij de gemeenterekening 2010 toe te voegen aan de reserve grondzaken;
- IV. het nog te realiseren positieve resultaat van het project Winschoterdiep A ad € 116.000,-- naar rato van realisatie de komende jaren via resultaatbestemming bij de betreffende gemeenterekeningen toe te voegen aan de reserve grondzaken;
- V. het positieve resultaat van het project Martini - Van Swieten ad € 1.488.000,-- ten gunste te brengen van het concernresultaat;
- VI. de betreffende complexen en projecten te liquideren;
- VII. het college te machtigen om de eventueel nog te maken kosten voor de slot- en nagecalculeerde projecten en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten van deze projecten, door middel van een aan uw raad voor te leggen begrotingswijziging, nog te verrekenen met de reserve grondzaken respectievelijk de herstructureringsmiddelen, voor zover met deze activiteiten nog geen rekening is gehouden bij de resultaatbepaling.

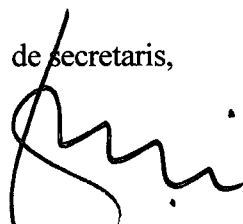
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.



de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.