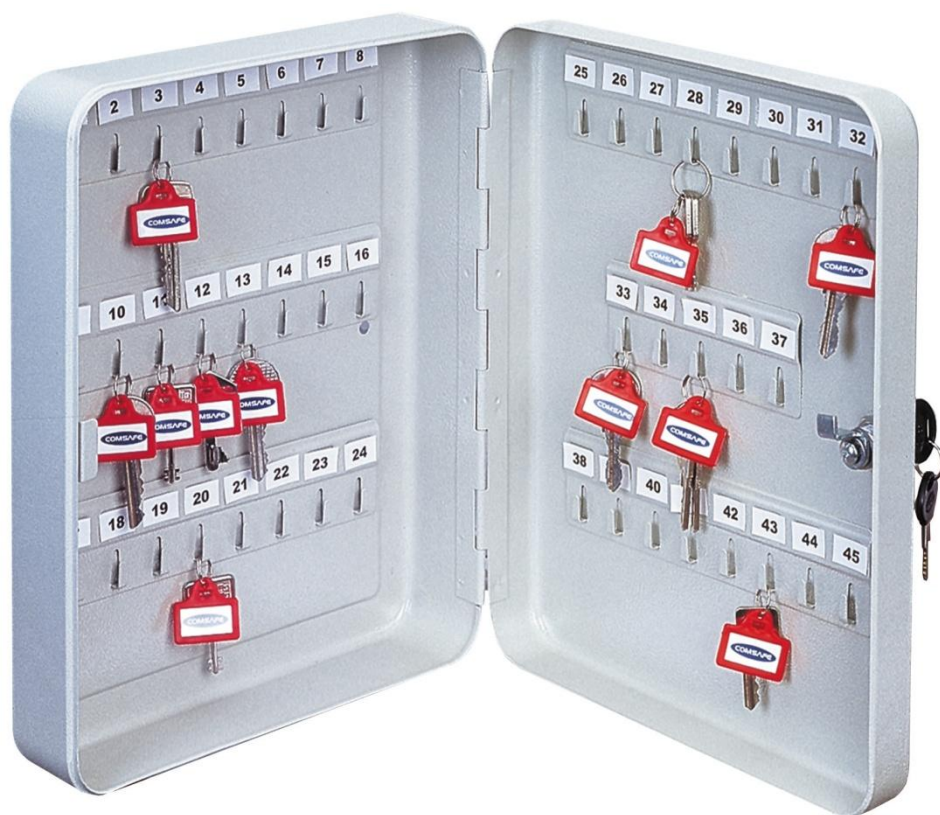


A collection of antique keys, including a large ring and several keys with various bit patterns, arranged on a red fabric background. A black text box is overlaid on the image.

**Sleutelprojectenrapportage
september t/m december 2012**

Inhoud

Meerstad	pagina	2
Stationsgebied	pagina	10
Eemskanaalzone	pagina	12
Grote Markt Oostzijde	pagina	18
Europapark	pagina	22
Oosterhamriktracé	pagina	26
Westpoort	pagina	30
Zernike	pagina	32
Ebbingekwartier en Bodenterrein	pagina	35
Aanpak Ring Zuid	pagina	39



MEERSTAD



Voortgang

MEEROEVERS

Ontwikkelaar	Aantal	Verkocht per 31-8-12	Verkocht per 31-12-12	
OCM en VDM	79 projectmatige woningen	61	63 (62 gepasseerd)	
Bureau Meerstad	59 vrije kavels Meeroevers	14	19 (12 gepasseerd)	Deze toename is volledig toe te wijzen aan het eerder in het jaar in de verkoop brengen van de kavels op Talingeneiland. Deze veelal wat kleinere kavels blijken vooralsnog goed aan te sluiten bij de behoefte in de huidige woningmarkt.
Bureau Meerstad	14 kavels IJsbaanlocatie			
	Energieneutrale woningen	4 (opties)	4 (alle gepasseerd)	Er wordt eveneens een modelwoning gebouwd.
	16 waterwoningen	5 (1 gepasseerd)	7 (5 gepasseerd)	
KUUB	10 woningen CPO	3 (opties)	3 (opties)	



GRONDEXPLOITATIE

In december 2011 heeft uw raad de nieuwe ‘Ontwikkelstrategie Meerstad’ en bijbehorende grondexploitatie 2011 vastgesteld als vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van Meerstad. Belangrijkste wijzigingen waren toen het afboeken van een deel van de boekwaarde door een bedrag van € 35 miljoen in te brengen. Ook is de samenwerking aangepast en werd de gemeente enig aandeelhouder.

In januari 2013 stelde u de grondexploitatie 2012 vast. Als gevolg van de aanhoudende malaise in de woningmarkt is een aanvullende afboeking voorgesteld van € 25 miljoen. We blijven de woningmarktontwikkelingen volgen. Het ligt in de verwachting dat voor de herziening van de grondexploitatie 2013 (dit najaar) er nieuwe marktcijfers bekend zijn. Als daar aanleiding voor is, vertalen we die door naar de grondexploitatie 2013.



In de grondexploitaties van 2011 en 2012 voerden we een aantal forse ingrepen door om de gevolgen van de stagnerende woningmarkt en de veranderde financiële markt op te vangen. De belangrijkste ingrepen waren van programmatische aard. We brachten het totale woningbouwprogramma terug van circa 9.100 naar 6.500 woningen (van gemiddeld 405 naar 250 woningen gemiddeld per jaar, en voor de eerste jaren zelfs in aanvang naar 25 woningen en langzaam oplopend). Het aantal hectares bedrijventerrein ging van 130 naar 85 hectare. Belangrijk uitgangspunt in de grondexploitatie is een grex rente van 3,75%. Dit is thans ook met langlopende leningen afgedekt, waarmee het renterisico beperkt is. Omdat de bestaande financiering zich uitstrekt over een leningperiode van 8 tot 12 jaren is wel een voorziening van € 4,5 miljoen met het oog op het mogelijke renterisico na circa 10 jaar in de actuele grondexploitatie opgenomen.

Het halen van de verkoopopbrengsten (zowel in volume als prijzen) vormt het belangrijkste risico voor de grondexploitatie. Naast de beoogde opbrengsten uit de woningverkopen gaat het daarnaast ook om het risico over de beoogde waardevermeerdering van plandeel Noord, de opbrengsten van de bedrijventerreinen en de gecalculeerde subsidie-inkomsten. Het totale risico op deze laatste drie posten bevindt zich tussen € 0 en 42 miljoen.

Het totale risico voor Meerstad is met het oog op het aan te houden weerstandsvermogen berekend volgens de verfijnde boxensystematiek en komt uit op € 93 miljoen. Rekening houdend met de waarschijnlijkheidsfactor van 90% en het ratio weerstandsvermogen van 0,8 is een aanvulling van het weerstandsvermogen voor Meerstad met € 52,5 miljoen euro nodig.



De boekwaarde van de grondexploitatie Meerstad Bureau bedraagt per 31 december 2012 circa € 288 miljoen (per eind augustus was dat circa € 281 miljoen). Door de afwikkeling van enkele verkopen en afrekening van voorschotten, in combinatie met het niet meer per kwartaal te hoeven betalen van de rente, is de ontwikkeling van de boekwaarde gunstig. De boekwaarde bedroeg voor de herstructurering van Meerstad circa € 330 miljoen en is verlaagd als gevolg van ingebracht kapitaal conform de contractuele afspraken behorend bij de ontvlechting van Meerstad. In de grondexploitatie wordt voor de jaren 2012 -2015 uitgegaan van verkoop van 100 kavels per jaar. Gezien echter de aanwezige voorraad kavels bij zowel de private partijen als ook bij de gemeenten Groningen en Slochteren (als gevolg van de afnameafspraken 2012 en 2011) en de nog steeds stroeve markt, is voor de eerste drie jaren een voorziening getroffen als kavelverkoop uitblijft. Daarnaast zijn in de voorbereiding van de behandeling van de GREX 2012 aanvullende voorstellen gedaan om het risico van Meerstad te beperken door een aanvullende afboeking van € 25 miljoen te verwerken. De verwerking hiervan zal haar weerslag krijgen in de jaarrekening van 2012 van zowel GEMM CV als de gemeente.

PLANOLOGISCHE PROCEDURES

- **Bestemmingsplan Meerstad Midden**
Op 23 juni 2010 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Meerstad-Midden' (c.a.). Op een aantal onderdelen na heeft zij zich positief uitgesproken. Goedkeuring is onthouden aan de verkeersbestemming voor de beoogde zuidelijke ontsluitingsweg bij Harkstede. Daarnaast heeft de Raad van State geoordeeld dat er in een straal van 300 meter rondom het 'Grunopark' geen woningen mogen worden gebouwd. Tenslotte is goedkeuring onthouden aan enkele overige -ondergeschikte- onderdelen van het bestemmingsplan.
- **Vrijstellingsbesluit Deelplan 1 (Meeroevers)**
De Raad van State heeft het vrijstellingsbesluit in stand gelaten. De ingestelde beroepen zijn niet-ontvankelijk verklaard.
- **Ontgrondingvergunning**
De Raad van State heeft de beroepen van twee appellanten tegen de ontgrondingvergunning voor het graven van het meer gegrond verklaard en de vergunning vernietigd. Voor Meeroevers fase 1 vormt dit geen probleem. Daarnaast nam de provincie een machtigingsbesluit voor fase 2 en 3. In december 2010 is door de provincie een nieuwe ontgrondingvergunning voor het gehele gebied opgesteld, waartegen wederom

twee beroepen zijn ingediend. De Raad van State heeft hier in de zomer van 2012 een uitspraak op gedaan en deze zijn voor Meerstad positief aangezien ze ongegrond zijn verklaard. Hiermee is de weg voor verdere ontgronding vrij.

- **Uitwerkingsplan Meeroevers I**
Het uitwerkingsplan is in december 2010 onherroepelijk geworden.
- **Uitwerkingsplan en Beeldkwaliteitsplan Meeroevers fase IIa**
Het uitwerkingsplan is in oktober 2011 vastgesteld door B&W van Slochteren en is onherroepelijk. Parallel hieraan is het beeldkwaliteitsplan door de GR Meerstad vastgesteld.
- **Uitwerkingsplan IJsbaanlocatie**
Het uitwerkingsplan is in maart 2011 vastgesteld door B&W van Slochteren en is onherroepelijk.
- **Bestemmingsplanwijziging heikikkercompensatiegebied**
De bestemmingsplanwijziging is door de Raad van Slochteren vastgesteld in november 2010. Het plan is in februari 2011 in werking getreden (onherroepelijk).
- **Partiële herziening Meerstad-Midden**
Voor enkele gedeeltes van het bestemmingsplan Meerstad Midden is een herziening in procedure. In deze partiële herziening spelen we in op onder meer geluid, aanlegplaatsen en aanpassing aan nieuwe wetgeving. De partiële herziening is in oktober 2011 vastgesteld door de Raad van Slochteren en is onherroepelijk. .
- **Uitwerkingsplan school**
Het uitwerkingsplan voor de school is in maart 2012 vastgesteld door B&W van Slochteren en zal hoogstwaarschijnlijk 10 mei 2012 onherroepelijk zijn geworden.
- **Uitwerkingsplan Vaarverbinding**
Een uitwerkingsplan voor de vaarverbinding tussen Slochterdiep en Woldmeer ligt op dit moment ter inzage.
- **Uitwerkingsplan Meeroevers 2b (Vlek 14)**
Een uitwerkingsplan voor woonvlek 14 ligt op dit moment ter inzage.

R i s i c o ' s

	Risiko	Beheersmaatregel
1. Uitgifte gronden	Vertraging in de uitgifte van kavels heeft grote effecten op de grondexploitatie en vormt daarmee dan ook het belangrijkste risico van de grondexploitatie.	In de grondexploitatie 2011 zijn de programma's bedrijventerreinen en wonen fors neerwaarts bijgesteld. Voor de eerste drie jaren is een voorziening getroffen in de grex 2011, met het oog op de aanhoudende (woning) marktomstandigheden.

2. Verwerving gronden	<p>Het risico van de verwerving van gronden die nu nog niet in eigendom zijn van de gemeente met een doorleveringsverplichting aan de GEM. Hierdoor kan de uitvoering van de ruimtelijke uitgangspunten van het Masterplan in gevaar komen.</p> <p>De grondexploitatie gaat uit van realisatie van het gehele Masterplan, waarbij opbrengsten en kosten als geheel worden gecalculeerd. De grondexploitatie is gevoelig voor wijziging in de aannames inzake kosten en momenten van verwerving van gronden.</p>	De neerwaartse bijstelling van het programma, leidt tot een forse reductie van het verwervingsrisico. Daarnaast is de aannahme ten aanzien van bijdragen van derden bijgesteld in de grex 2011.
3. Bestuurlijke omgeving	<p>Twee gemeenten, een provincie en het Rijk (Ministerie van EL&I) als publieke deelnemers en 4 marktpartijen maken de ontwikkeling van Meerstad tot een ingewikkeld proces.</p> <p>In juli 2009 is daarnaast de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad (GR) geoperationaliseerd.</p>	<p>De beoogde herijking van de samenwerking rondom Meerstad maakt de overlegstructuren minder ingewikkeld.</p> <p>Het is van belang om met de gemeente Slochteren goede afspraken te maken over de tijdige realisatie van publieke voorzieningen en adequaat beheer van het openbaar gebied.</p> <p>Strikte bewaking van bevoegdheden, verantwoordelijkheden en aansturing van de uitvoering.</p>
4. Subsidies	In de grex wordt rekening gehouden met ca. 22,5 miljoen (nominaal) aan subsidiegelden.	Constance monitoring van kansen betreffende subsidies en daarnaast overleg met provincie.
5. Voorzieningen openbaar gebied	<p>Met betrekking tot eigendom, investeringskosten, beheer en exploitatie van de voorzieningen en het openbare gebied moeten voorafgaand aan de realisatie daarvan sluitende (bestuurlijke) afspraken worden gemaakt met alle (overheids) partijen.</p> <p>Vooraf de afhankelijkheid van Slochteren inzake tijdige en volledige oplevering van voorzieningen is een aandachtspunt.</p> <p>Tussen planning en realisatie van voorzieningen enerzijds en kaveluitgifte, woningprogramma - en fasering en moment en van oplevering bestaat een directe relatie. programmatische en planningstechnische wijzigingen vragen dan ook telkens herijking van planning en inhoud van het voorzieningenprogramma.</p>	<p>Het programma voorzieningen is in de grex 2011 kwantitatief herijkt op basis van de nieuwe inwoneraantallen.</p> <p>Doordat de gemeente Slochteren in het beoogde nieuwe samenwerkingsmodel de publieke voorzieningen op haar grondgebied zal realiseren is bestuurlijke afstemming op dit punt van belang.</p>
6. Procedurele risico's	<p>Vertragingsrisico door planologische procedures, zoals bestemmingsplan, artikel 19 procedures, externe veiligheid.</p> <p>Actuele risico's zijn: nadere uitwerking van het Bestemmingsplan Meerstad Midden in uitwerkingsplannen, partiële herzieningen door onthouding van goedkeuring van onderdelen van dit bestemmingsplan en het verkrijgen van benodigde ontgrondingsvergunning(en).</p>	<p>Adequate aansturing en afhandeling van publiekrechtelijke procedures, bezwaar en beroep.</p> <p>De uitspraak van de Raad van State is een belangrijke stap ter reductie van de planologische risico's.</p>
7. Woningbehoefte	Er is onderzoek gedaan naar de woningbehoefte rond Groningen voor de komende jaren. De behoefte blijkt minder groot dan een aantal jaren geleden gedacht. Dit vormt een risico voor de afzet.	In de grex 2011 is het programma woningbouw fors neerwaarts bijgesteld.

8. Planontwikkeling risico's en ontwikkelingsop- gave GEMM Meerstad	Het betreft de risico's die inherent zijn aan dergelijke grootschalige herontwikkelingen en behoren tot de planontwikkelingsopgave van Bureau Meerstad. Enkele hiervan: <ul style="list-style-type: none"> • Tijdige realisatie en aansluitingen hoofdinfrastructuur en OV. • Bodemrisico's, archeologie, flora en fauna, milieukwaliteit en obstakels in ondergrond • Omgang met hinderzones, geluid, aanwezige infrastructuur (hoogspanningsleidingen, etc.) 	Belangrijke beheersingsmiddelen: <ul style="list-style-type: none"> • Volledigheid en actualiteit van onderzoeken • Flexibiliteit in planvorming • Vroegtijdig overleg met toetsende overheden
9. Financiering	De grex 2011 gaat uit van een rente van 3,75%. Dit moet worden bereikt door een deel van het bestaande leningenpakket te herfinancieren. Het lagere rentepercentage brengt een renterisico met zich mee, enerzijds omdat herfinanciering nog moet plaatsvinden (z.s.m. na besluitvorming gemeenteraad) en anderzijds omdat financiering tegen het beoogde gemiddelde rentepercentage voor een periode van 8 tot 12 jaar mogelijk is. Of na deze termijn ook tegen de beoogde grex rente kan worden gefinancierd zal moeten blijken.	Met het oog op het lagere rentepercentage wordt bij de grex 2011 voorgesteld een voorziening te treffen ter hoogte van € 4,5 miljoen. Monitoring van alternatieve financieringsopties. De beoogde financiering voor de eerste 8-12 jaren is al gerealiseerd, het betreft nu alleen nog het risico na circa 10 jaar.



Financiën

Stand van de kredieten (gemeentelijke plankosten en aankoop kavels)

Besluit 26 november 2003, nr. 5c	3.200.000
Besluit 31 oktober 2007	2.800.000
Besluit 17 november 2010, nr. 8j	1.500.000
Besluit 17 februari 2010, aankoop kavels Meeroevers fase I	3.060.000
Besluit 29 juni 2011	550.000
Besluit 26 oktober 2011, aankoop kavels Meeroevers fase IIb	4.590.000
Totaal beschikbaar krediet	15.700.000

Stand van de uitgaven plankosten

Totaal verantwoord t/m 31 december 2012	6.311.481
---	-----------

Stand van de uitgaven Meeroevers kavels

Totaal verantwoord t/m 31 december 2012	7.307.838
---	-----------

Totale stand van de uitgaven t/m 31 december 2012	13.619.319
---	------------

Op grond van de verwachte uitgaven verwachten wij geen kredietoverschrijding. Op basis van de beoogde nieuwe samenwerkingsstructuur, waarbij de grondexploitatie voor rekening en risico van de gemeente Groningen wordt gevoerd, zal organisatorische en financieel administratieve herinrichting van het project plaatsvinden.

Met ingang van de vorige sleutelrapportage is ook inzicht verschaft in de ontwikkeling van de (plan-)kosten van GEMM. Vanaf 2014 zal er een integrale rapportage komen van zowel de oorspronkelijke gemeentelijke kredieten als de budgetten van GEMM. Dit kan nadat bij de herziening van de GREX deze budgetten in één zijn gevoegd.

Stand van de (plan-)kosten GEMM (per 31 december 2012)

	Budget	Besteed	Verplicht	Resultaat
Organisatie/algemeen	1.134.518	1.109.480	60.861	-35.823
Communicatie/marketing	417.500	265.128	6.310	146.062
Projecten	1.054.100	858.980	103.962	91.158
	2.606.118	2.233.588	171.133	201.397

Zoals gesteld is de gemiddelde rente net onder de in de GREX beoogde 3,75% gefixeerd en is daarmee het rentebudget ad. € 11,5 miljoen voor 2012 ook toereikend.

STATIONSGBIED



Voortgang

Op 20 juli 2011 stelde uw raad het voorkeursalternatief voor de lange termijnontwikkeling van het Stationsgebied vast. Uw besluit is een uitspraak over de ambitie voor het gebied en komt tot uitdrukking in een zestal kernpunten. Vanuit deze ambitie hebben we een ontwikkelingsstrategie opgesteld. Niet zozeer als eindbeeld, maar vooral als beslissingsondersteunend model. Dit instrument fungeert wat ons betreft als gids bij het nemen van belangrijke besluiten in de nabije en verdere toekomst.

Parallel daaraan werkt ProRail aan een planstudie voor de spoorgerelateerde infrastructuur op en rond het station (*Knoop Groningen*). Deze studie moet inzicht geven in de maatregelen die hiervoor op het station nodig zijn en hoe we deze gefaseerd gaan uitvoeren. We beoordelen en beïnvloeden de voorstellen vanuit de door de raad vastgestelde ambitie.

Uit een aantal integrale alternatieven rond de thema's spoorconfiguratie, transfer en opstel terrein heeft de *stuurgroep Stationsgebied* een keuze gemaakt. Dat betekent dat voor de spoorconfiguratie een model overblijft, waardoor het huidige perroneiland te handhaven. Verder is vastgesteld dat geheel of gedeeltelijke uitplaatsing van het opstel terrein vanwege de groeiende opstelbehoefte noodzakelijk is. Dit biedt grotere kansen voor onze ambities voor het stationsgebied, dan we aanvankelijk dachten. Binnen dit kader wordt in de vervolgstudie een aantal varianten verder uitgewerkt en op hun financiële haalbaarheid getoetst. Door ProRail is de planuitwerkingsfase voor de Knoop gestart. Onderdeel daarvan is de keuze voor een linker of een rechter variant voor de traverse. Aan de hand van een presentatie bent u geïnformeerd over de besluitvormingsmomenten in deze fase.

In oktober 2012 besloot de stuurgroep het Herewegviaduct inhoudelijk mee te nemen in de scope van het project Knoop Groningen, omdat er wat betreft ontwerp en realisatie raakvlakken zijn. De realisatiekosten maken geen onderdeel uit van het project Knoop Groningen. Deze zullen aan het budget voor de Knoop Groningen moeten worden toegevoegd, indien gekozen wordt beide projecten in de realisatiefase te integreren. In de komende periode richt de focus zich op het onderzoek naar de voorwaarden voor de locatie van het busstation.

Risico's

In het algemeen geldt dat de visie in zijn voorliggende vorm niet staat of valt met het besluit over de RegioTram. Een alternatief vervoersconcept kan zelfs een vliegwieleffect hebben op de keuzes die nu nog in de verre toekomst lijken te liggen (o.a. verplaatsen busstation). Aan ProRail is gevraagd de gevoeligheden van de plannen voor de Knoop voor alternatieven voor de tram in beeld te brengen.

Een belangrijk organisatorisch risico is het samenwerkingsrisico. Voor de gebiedsontwikkeling is het belangrijk dat we aangehaakt blijven aan de planvorming op het spoor en het station. Er zijn immers veel belangen en posities verbonden met de ontwikkeling van het Stationsgebied. Het is zaak al deze belangen goed voor ogen te houden bij het maken van keuzes. Een effectieve samenwerking valt of staat hier mee. De gekozen organisatievorm heeft bewezen hieraan een grote bijdrage te leveren.



Financiën

Stand van de kredieten

Raadsbesluit 17 december 2008, nr. 6 g	300.000
Raadsbesluit 22 april 2009, nr. 412	242.000
Raadsbesluit februari 2010, nr. 603	458.000
Raadsbesluit 17 november 2010, nr. 6g	851.000
Totaal toegestane plankosten	1.851.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 december 2012	1.743.865
---	-----------

Voor de grote infrastructurele investeringsprojecten worden plankosten gemaakt. Niet alleen binnen de externe projectorganisaties, maar ook binnen onze eigen organisatie. Deze kosten kunnen we niet volledig uit de reguliere middelen bekostigen of verhalen op de beschikbare RSP budgetten. Binnen de begroting 2013 is 1.090.000 euro beschikbaar gesteld voor interne plankosten voor de aanpak van de Zuidelijke Ringweg en spoorse projecten. Een deel hiervan is bedoeld voor het Stationsgebied: 350.000 euro.

EEMSKANAALZONE



Voortgang

De ontwikkeling van de Eemskanaalzone (EKZ) is van belang voor Groningen als uitbreiding van het centrumstedelijk wonen en als motor van de Groninger economie. Binnen de EKZ onderscheiden we een aantal projectonderdelen die wij hieronder toelichten.

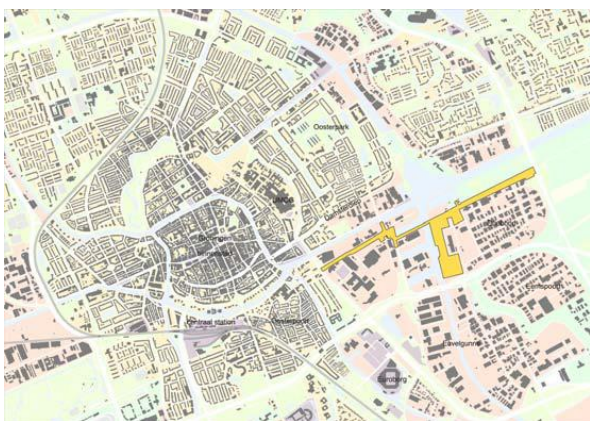
Kop van Oost

Eind januari 2012 maakte Heijmans kenbaar de 2^e fase van de Kop van Oost niet op de eerder voorgestane wijze tot ontwikkeling te zullen brengen en de samenwerking op dit punt met Lefier te beëindigen. Heijmans onderzoekt op dit moment de mogelijkheden tot herontwikkeling van fase 2, in mei 2013 volgt hierover een besluit. De gehanteerde parkeernorm en de milieuvergunning van de bereden politie blijven een punt van aandacht.

Berlagetracé

We werken aan de verkeersontsluiting tussen de Berlage- en Sontbrug. Per brief van 27 september 2012 bent u geïnformeerd over de verwerving van de Arriva gronden. Het verkeerskundig ontwerp is richting uitvoering, de aanbesteding en gunning hebben plaatsgevonden. De werkzaamheden zijn eind 2012 opgestart en duren minimaal een jaar.

Sontwegtracé



Afbeelding: plangebied Sontwegtracé

Op 28 november 2012 stemde uw raad in met het definitieve ontwerpen (DO) voor de Sontbrug, het Sontwegtracé en het St. Petersburgtracé. Het uitvoeringsbudget voor het gehele ontwerp stelde u vast op 65 miljoen euro. Binnen de begroting is in box II een post Onvoorzien aangehouden van circa 10%. waarmee eventuele afwijkingen ten opzichte van de calculatie en tegenvallers kunnen worden opgevangen. Daarnaast is er een weerstandsvermogen opgenomen van € 3.125.600,-. Om binnen de huidige 65 miljoen het benodigde weerstandsvermogen te dekken is het programma van eisen verder versoerd. Uw raad heeft besloten de post duurzaamheidsaspecten te verlagen van 5% van de totale bouwsom naar 2,5% (effect € 980.000). Tevens zijn de ecologie-ambities (€ 350.000,-) en het toepassen van kunstuitingen (€ 190.000) als wens geformuleerd. Met deze aanpassing van de ambities is de exploitatie-opzet sluitend. Mocht blijken dat tijdens de beginfase van dit project (waaronder de aanbesteding) zich materiële voordelen voordoen, dan bestaat de mogelijkheid om alsnog de bovengenoemde wensen te realiseren. Wij zullen u dit dan tijdig voorleggen.

Woonschepenhaven

Op 21 februari hebben wij uw raad per brief geïnformeerd over de voortgang en financiële stand van zaken van de revitalisering van de Woonschepenhaven. In de begroting 2013 is het besluit genomen het benodigde krediet voor de aanpak van de Woonschepenhaven (€ 5mln.) uit het ISV-budget te dekken. Dit was ten tijde van de begrotingsbehandeling nog niet nader uitgewerkt. In het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 is de raad kort over de voortgang hiervan geïnformeerd. Het college heeft, mede naar aanleiding van gestelde vragen tijdens de begrotingsbehandeling, besloten nader onderzoek te verrichten naar de gewenste aanpak van de Woonschepenhaven, de benodigde investeringskosten alsmede de financiële dekking daarvan. We beogen uw raad in juni 2013 een voorstel ter besluitvorming voor te leggen.



Afbeelding: Woonschepenhaven

Visie Eemskanaalzone – deelgebied Boulevard

In het deelgebied Boulevard willen we een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkmilieu realiseren, waarbinnen we de interne en externe ontsluiting en de gewenste interwijk-verbindingen voor langzaam verkeer op aantrekkelijke wijze vormgeven. Daarvan kan een stimulerende werking uitgaan op initiatieven vanuit de markt. De visie (bouwstenennotitie) willen we afhankelijk van de vorderingen van de woningbouwprojecten Kop van Oost II (Heijmans) en EKZ NZ Balkgat-locatie (AM) voor de zomer 2013 afronden en aansluitend uw raad aanbieden.

P+R Driebond

Voor P+R Driebond willen we voor de zomer komen met een projectplan en locatie. De aansluiting met Meerstad zal hierbij centraal staan. In Meerjarenprogramma V&V 2012 is voor P+R Driebond een taakstellend bedrag opgenomen van 2,8 mln. Hiervan is 1,8 miljoen te dekken uit RSP en 1 miljoen uit nog aan te vragen BDU-middelen. De integrale GREX EKZ gaat dan ook uit van dit taakstellend bedrag van 2,8 miljoen.

Risico's

Woningbouwlocaties algemeen

- De financiële risico's betreffen de ingenomen grondposities en de potentiële opbrengstwaarde. We streven ernaar de aankopen voor woningbouw via locatieontwikkeling te compenseren. Op het moment dat de individuele ontwikkellocaties nader zijn uitgewerkt, kunnen we adequate (deel)exploitaties opzetten.
- De bijdrage aan het benodigde weerstandsvermogen aan de grondexploitatie Eemskanaalzone bedraagt circa € 1,5 miljoen. Dit is exclusief de infrastructuurprojecten Sontbrugtracé, Berlagetracé en Woonschepenhaven.

Woonschepenhaven

- De woonschepenbewoners hebben via de ligplaatsvergunning het recht op een ligplaats in de haven. De gemeente is eigenaar van de haven (ondergrond/water/steigers) en kan waar nodig verwijdering vorderen van terrassen, schuurtjes en overige bouwsels, voor zover sprake is van een redelijke compensatie. Dit sluit echter niet uit dat bewoners juridische procedures kunnen aanspannen, wat doorgaans tijdrovend en kostbaar is.
- De lange voorgeschiedenis maakt dat er sprake is een breed gevoel van wantrouwen tegenover de gemeente, wat vraagt om een heldere lijn en keuzes, met zicht op uitvoering.
- De gemêleerde samenstelling van de woonschepenbewoners, de uiteenlopende individuele belangen en de reikwijdte van het Comité Woonschepenhaven als vertegenwoordigend platform vraagt om een individuele benadering en maatwerk, wat tijdrovend is.
- De veelal als autonoom ervaren leefstijl maakt dat het verbeteren van de beeldkwaliteit door het ordenen van bouwwerken en terrassen, evenals het herverkavelen van ligplaatsen tot weerstand kan leiden.
- Het gevraagde krediet van € 5 miljoen vloeit voort uit een tentatieve raming en wordt aangemerkt als taakstellend.

Infrastructuur

Binnen de exploitatieopzet van het Sontwegtracé zijn de volgende risico's te onderkennen:

Verwervingen	Voor de aanleg van het Sontwegtracé zijn een aantal verwervingen noodzakelijk aan de Sontweg (inclusief Arriva locatie). Een deel van de Arriva locatie is opgenomen in de Grondbank. De boekwaarde van dit deel kan terugverdiend worden door verkoop. Niet uitgesloten is dat in de toekomst blijkt dat een deel van de boekwaarde niet terugverdiend kan worden.
Bodemgesteldheid	Bij de voorbereidende werkzaamheden is onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid. Conclusie: de bodem is "slap". In het ontwerp is hiermee rekening gehouden. Indien blijkt dat de bodemgesteldheid nog slechter is, dan zullen extra werkzaamheden uitgevoerd moeten worden.

Vertraging	Gedurende de uitvoering kunnen door verschillende redenen vertragingen ontstaan. Bijvoorbeeld ongunstige weercondities, faillissement aannemer, onduidelijkheden in ontwerp, constructies, toe te passen methode bij uitvoering etc. Vertraging kan leiden tot kostenstijging en hogere rentelasten.
Constructie/ ontwerprisico's	Oranjewoud heeft een second opinion gemaakt ten aanzien van de aanbestedingsvorm. Het project Sontbrug, bestaande uit de onderdelen Sontweg, Sontbrug en St.Petersburgweg, is in een vergevorderd ontwerp stadium, niveau DO+. Doelstelling is een marktpartij te vinden die de ontwerprisico's, vooral op constructief gebied, wil overnemen. Ontwerpverantwoordelijkheden overdragen met als doel het vergroten van de financiële veiligheid en de betrouwbaarheid van het projectresultaat, kunnen we in dit stadium goed aan de huidige markt overgelaten. De conclusie van Oranjewoud is dat daarvoor het <i>UAV-gc</i> contractkader het meest geschikt is. In het aanbestedingstraject is aanvullende financiële veiligheid te krijgen door aan te besteden op plafondbudget, waarbij een <i>EMVI-aanbesteding</i> wordt vormgegeven. Hierin moet de markt zich onderscheiden op basis van criteria op de thema's <i>betrouwbaarheid projectresultaat</i> en <i>overnemen project ontwerprisico's</i> . De St.Petersburgweg kan hierop eenvoudig meeliften. De Sontweg kan dat ook als het planningtechnisch past.
Kostenstijging	Niet uitgesloten is dat kostenstijging hoger is dan de geschatte kostenstijging.
Subsidierisico/ Subsidiemanagement RSP	Aan de RSP subsidie zijn subsidievoorwaarden gesteld. Gezien de looptijd, subsidievoorwaarden en complexiteit van het project is het mogelijk dat de subsidie niet gemaximaliseerd kan worden. Ondanks de hiervoor getroffen beheersingsmaatregelen is het risico op het niet volledig binnenhalen van de subsidie niet te minimaliseren. Vooralsnog wordt dit risico beperkt geacht.

- Het totaal benodigd weerstandsvermogen van het Sontwegtracé is € 3,1 miljoen. Dit bedrag is opgenomen binnen de huidige exploitatieopzet van Sontwegtracé.

Financiën

De ontwikkelingen van de deelgebieden binnen de EKZ strekken zich uit over een groot aantal jaren, waarbij we in grote mate afhankelijk zijn van marktinvesteringen. Om de risico's te beperken houden we de programma's zo flexibel mogelijk; we kunnen aanpassingen inzetten om tekorten te verminderen. Door flexibiliteit en fasering binnen de visie kunnen we maximaal op de marktomstandigheden inspringen en dit risico zoveel mogelijk beperken.

Al deze ontwikkelingen hebben samen met een andere reeks ontwikkelingen een financiële vertaling gekregen binnen de (herziene) integrale grondexploitatie Eemskanaalzone. Hierbij gaan we in op investeringen en dekking voor de volgende reeks deelgebieden:

- Sontwegtracé (Europaplein t/m Oostelijke ringweg)
- Berlagetracé
- Houtunie (Kop van Oost)
- Containerterminal

- Woonschepenhaven
- Eemskanaal noordzijde, 1e fase
- P+R Driebond
- Openbare ruimte

De onderlinge verwevenheid van de diverse deelgebieden zorgt ervoor dat het sturen op de afzonderlijke gebieden grote financiële onzekerheden en risico's met zich meebrengt. Door het als een gebiedsontwikkeling te benaderen, bewaken we de samenhang, kunnen we de voor- en nadelen van de diverse keuzes en ontwikkelingen integraal afwegen en de diverse ontwikkelingen op elkaar afstemmen.

Uw raad heeft op 30 januari 2013 de herziene integrale grondexploitatie vastgesteld. De verwachting is dat de ontwikkeling van de deelgebieden in de Eemskanaalzone marktconform en elkaar opvolgend zal verlopen. Bij veranderende (markt)omstandigheden kan dan op eenvoudige wijze inzicht worden verkregen in de consequenties van de ontwikkelingen en kunnen we – indien nodig – adequate bijsturingmaatregelen treffen.

EEMSKANAALZONE

Omschrijving	Raadsbesluitdatum	nr.	bedrag
Plankostenkrediet Berlagebrug	24 november 2004	5h	€ 838.000
Plankosten- + uitvoeringskrediet Berlagebrug	19 oktober 2005	9	€ 23.162.000
Plankostenkrediet tbv coördinatie EKZ: visie 'EKZ-verbinding in de stad'	25 januari 2006	180	€ 1.455.000
Plankosten- + uitvoeringskrediet Houtunie (Kop van Oost, 1e fase)	27 september 2006	6a	€ 887.000
Plankostenkrediet Sontwegtracé	19 december 2007	62	€ 1.280.000
Aanvullend uitvoeringskrediet Houtunie (Kop van Oost, 1e fase)	25 maart 2009	6b	€ 60.000
Plankostenkrediet Woonschepenhaven	27 april 2011	8b	€ 34.000
Aanvullend plankostenkrediet Sontwegtracé	27 april 2011	8f	€ 720.000
Plankosten- + uitvoeringskrediet Woonschepenhaven	21 december 2011	6i	€ 5.000.000
Plankostenkrediet boardwalk e.d.	25 januari 2012	6c	€ 100.000
Plankosten- + uitvoeringskrediet Sontwegtracé	28 november 2012	8c	€ 63.000.000
Extra krediet ivm opknippen krediet t/m 2014 (Sontwegtracé > 2014) inclusief inbrengwaarden gronden Containerterminal en EKZ NZ 1e fase, aangekocht via Grondbank	30 januari 2013	8b.8	€ 9.013.000
Totaal aan vastgestelde kredieten			€ 105.549.000

Met het besluit van 30 januari 2013 is een totaalkrediet beschikbaar gesteld van € 105.549.000. Dit krediet is gebaseerd op de al bestaande uitgaven en de verwachte bestedingen tot en met 2014, dan wel verplichtingen voor de diverse deexploitaties. In het besluit is geen krediet vastgesteld per afzonderlijk deelgebied.

Stand van de uitgaven

Eemskanaalzone overkoepelende kosten	194.000
Berlagetracé	15.634.000
Sontwegtracé	4.263.000
Kop van Oost	790.000

Woonschepenhaven	677.000
Boardwalk, Openbare oevers, e.d.(o.m.Visie EKZ Boulevard)	27.000
Containerterminal	5.508.000
Eemskanaalzone Noordzijde fase 1	5.637.000
Totaal verantwoord EKZ tot en met 31 december 2012	32.730.000

Herziening grondexploitatie

De herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone is op 30 januari 2013 door uw raad vastgesteld. De eerstvolgende herziening zal uiterlijk januari 2014 plaats vinden.

GROTE MARKT



Voortgang

In november 2012 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde vastgesteld. Deze is opnieuw sluitend en er is geen sprake meer van een taakstellende optimalisatie, zoals in 2011 als gevolg van het uitblijven van een subsidiebeschikking van de Provincie. Het tekort op de bouw van het tijdelijk informatiecentrum en de hier nog te realiseren lift zijn in deze exploitatie verwerkt. Het informatiecentrum op de Grote Markt trekt meer belangstellenden dan verwacht. In 2012 kwamen 112.000 bezoekers (doel was 100.000). Op 6 maart 2013 stond de teller al op 135.000!

Groninger Forum

De aanbestedingsprocedure voor de bouw van het Groninger Forum, ondergrondse parkeergarage, fietsenstalling en sloop & archeologie is doorlopen. In tegenstelling tot traditionele aanbestedingen is in dit geval niet primair ingezet op gunning aan de laagste inschrijver, maar aan de economisch meest voordelige inschrijving. Deze is bepaald door een waardering van de scores op prijs, bouwtijd en de kwaliteit van het Plan van Aanpak. Besloten is het werk definitief te gunnen aan BAM Utiliteitsbouw. Op 30 oktober 2012 vond, onder grote belangstelling, de officiële starthandeling voor de bouwwerkzaamheden plaats.



Foto: Marieke Kijk in de Vegte

Nieuwe Oostwand (incl. Vindicat)

Eind augustus 2012 is besloten dat aannemingsbedrijf H.J. Jurriëns B.V het nieuwe Vindicat pand mag bouwen. Uit de beoordeling kwam naar voren dat zij de economisch meest voordelige inschrijving hadden gedaan. In december is het contract tussen Vindicat en de gemeente getekend over de overdracht van het huidige Vindicat pand en de nieuwbouw.



Afbeelding: Nieuwbouw Vindicat

In overleg met VolkerWessels is een stappenplan met vijf onderdelen opgesteld met als doel de stadgers te betrekken bij de nieuwe Oostwand:

1. Presentatie architecten nieuwe Oostwand (eind 2011);
2. Architecten laten zich inspireren door de Stad (maart 2012);
3. Online schetsboek (zomer 2012);
4. Architecten lichten voorlopig ontwerp toe (najaar 2013);
5. Presentatie definitieve ontwerpen (2014).

Nieuwe Markt

De ruimte tussen de Schoolstraat en de achterzijde van de nieuwe Oostwand biedt ruimte aan de 'Nieuwe Markt', een waardevolle en hoogwaardige uitbreiding van de openbare ruimte van de stad. Begin 2012 heeft het college van B&W de basisuitgangspunten (zoals maaiveldverloop, afwateringssysteem, openbare verlichting, materialisering) voor het ontwerp van de Nieuwe Markt vastgesteld. Dit dient als uitgangspunt voor het verdere ontwerp van het plein. De uitvoeringswerkzaamheden van de Nieuwe Markt vinden plaats vanaf voorjaar 2015, na de bouw van de garage en fietsenkelder.



Afbeelding: Groninger Forum aan de Nieuwe Markt

Nieuwe Markt zuidzijde

De ontwikkeling aan de Nieuwe Markt zuidzijde omvat verschillende deelprojecten. Het meest in het oog springend is de herontwikkeling van enkele gemeentelijke panden (Poelestraat 16, 18, 24, 26, 28) met tussenliggende panden (Poelestraat 20, 22) die in eigendom zijn van een derde. Met Vastgoed Horeca Groningen (VHG) voeren we gesprekken om ook de achterzijde van de Poelestraat 20 en 22 in de ontwikkeling te betrekken. Een aantal particuliere eigenaren is bezig met het realiseren van verbouwplannen aan de randen van het projectgebied.



Schoolstraat, foto: Marieke Kijk in de Vegte

Uitvoering

Volgens planning is de nieuwbouw van Vindicat eind 2013 gereed en de werkzaamheden aan de parkeergarage medio 2014, waarna wordt gestart met de bouw van het Groninger Forum. Het totale gebouw zal medio 2016 worden opgeleverd waarna de inrichting kan plaatsvinden. De garage zal vanaf dan in gebruik genomen worden de opening van het Forum zal na verwachting voorjaar 2017 plaatsvinden.

Risico's

De belangrijkste risico's waaruit financiële tegenvallers kunnen voortvloeien zijn:

- De mogelijkheid dat er te weinig financiële reserve is gebudgetteerd voor tegenvallers tijdens de uitvoering van vooral de parkeergarage en het Forum;
- Financiële gevolgen voortvloeiend uit mogelijke vertragingen;
- De mogelijkheid van onvoldoende afstemming tussen deelprojecten en deelprocessen, waardoor kosten tussen wal en schip raken;
- De mogelijkheid dat de geraamde grondopbrengsten, mede gezien de marktontwikkelingen, niet worden gehaald;
- Subsidierisico.

Financiën

Stand van de kredieten

Plankostenkrediet	
Besluit 30-12-2002, nr. 15	500.000
Besluit 29-01-2003, nr. 13	420.000
Besluit 28-04-2004, nr. 6	1.580.000
Besluit 25-02-2006, nr. 8	2.500.000
Besluit 28-03-2007, nr. 8	2.500.000
Besluit 18-06-2008, nr. 5q	1.250.000
Besluit 29-10-2008, nr. 6k	500.000
Besluit 26-11-2008, nr. 8	2.000.000
Besluit 17-06-2009, nr. 8	2.500.000

Uitvoeringskrediet	
Besluit 17-06-2009, nr. 8	15.000.000
Besluit 23-06-2010	40.000.000
Besluit 30-11-2011	115.000.000
Besluit 27-06-2012, nr. 6i (Vindicat)	905.612

Totaal plankosten en uitvoeringskrediet	184.655.612
--	--------------------

Stand van de uitgaven

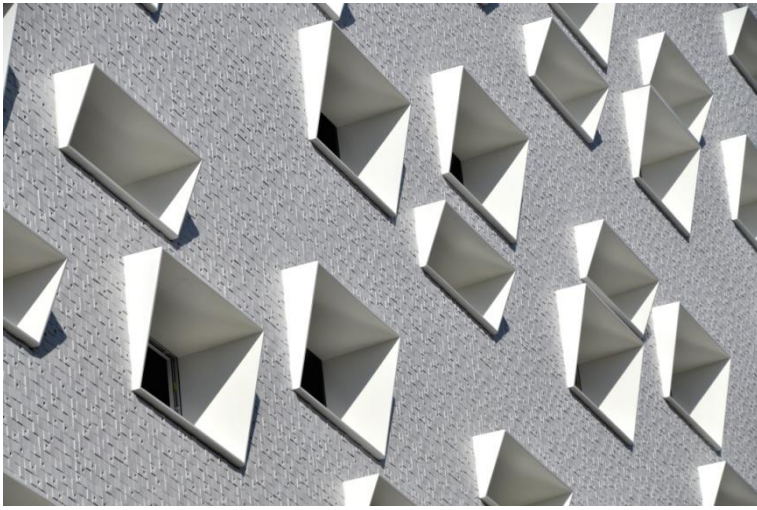
Totaal verantwoord t/m 31 december 2012	65.174.000
--	-------------------

Deel van de dekking van het Informatiecentrum komt uit de grex Grote Markt maar het Informatiecentrum valt buiten de strekking van deze sleutelprojectenrapportage.



Foto: Marieke Kijk in de Vegte

EUROPAPARK



Voortgang

Alfacollege

De bouw van het Alfacollege ligt op schema en zal bij het ingaan van het nieuwe schooljaar in gebruik genomen worden.



Afbeelding: Alfacollege in aanbouw

Kolencafé

Het Kolencafé gaat definitief niet door.

Noorderpoort, centrum voor sport en bewegen

Met het Noorderpoort kijken we naar mogelijkheden om een sporttheater op het Europapark te vestigen, gezamenlijk werken we aan een concept Programma van Eisen. Hierbij kijken we nadrukkelijk naar de wijkgerichte functie van een dergelijk centrum voor sport en bewegen. Zo brengen we de gebruikers van de hal in beeld en kijken we naar functies die in de buitenruimte kunnen plaatsvinden met als het uitgangspunt dat het gebied openbaar blijft. Op

basis van het PvE werken we het plan programmatisch, financieel en ruimtelijk uit. Om het Noorderpoort op de beoogde locatie van het Europapark te kunnen huisvesten, is het noodzakelijk dat het trainingsveld van de A-selectie van FC Groningen verplaatst. Hiervoor werken we de plannen uit.

Jongerenhuisvesting: locatie Kolenkade

De bouwvergunning voor de realisatie van een multifunctioneel gebouw met 132 wooneenheden voor jongeren en kantoorfuncties in de plint van woningcorporatie Lefier en Architectenbureau Team 4 is in procedure. De karakteristieke Kolenmuur maakt, conform de wens van uw raad, integraal onderdeel van het gebouw langs de Boumaboulevard (op de huidige parkeerplaats P5).

De tandartsenpraktijk Europapark besloot zich terug te trekken uit de samenwerking met Team 4/Lefier. De bouwstart is gepland voor maart/april 2013.

Boumaboulevard en Helperparkweg

Dit najaar starten we met het herinrichten van de Boumaboulevard. Met het doortrekken van de Boumaboulevard naar de Helperparkweg en langs het spoor naar de Duinkerkenstraat vergroten en verbeteren we de bereikbaarheid van het gebied aanmerkelijk. Daarnaast krijgen de bewoners van de Stoker en Brander hun beoogde ontsluiting op hun eigen privé parkeergarage.

Vergroenen

We werken aan het opstellen van een groenvisie en onderzoeken hoe we het gebied een meer parkachtige uitstraling kunnen geven. Op korte termijn krijgt de Boumaboulevard bij de entree van het park een boomlaanstructuur. Ook gaan we het gebied tegenover het station richting mediacentrale herinrichten. Hierin komen de circa vijftig tijdelijke parkeerplaatsen voor het station. Daarnaast knappen we het gebied achter parkeerplaats P5 op en gaan we in samenwerking met Menzis een herinrichtingsplan maken om het gebied te verfraaien.

Energievisie

Voor het Europapark hebben we een concreet plan uitgewerkt voor de realisering van een WKO systeem. Op korte termijn is het noodzakelijk een geringe voorinvestering te doen in de ondergrondse infrastructuur om alle gebouwen (bestaand en nieuw) op het systeem aan te kunnen sluiten. Bij de verbreding van de Bouma Boulevard nemen we dit werk mee.

P+R Europapark (P3)

De gelijkvloerse busaansluiting en de doorsteek naar de Bornholmstraat is conform planning opgeleverd en in gebruik genomen. Hiermee in de P+R locatie gereed. Het is de bedoeling in de toekomst nog extra voorzieningen toe te voegen vergelijkbaar met P+R Hoogkerk.

Busbaan P+R Europapark - UMCG

Om de busdoorstroming tussen de P+R Europapark en het UMCG te verbeteren leggen we een nieuwe busbaan op de Europaweg en de Petrus Campersingel aan. Het uitvoeringskrediet heeft uw raad in december toegekend. Op grond van de subsidievoorwaarden moet de busbaan voor 1 januari 2014 zijn aangelegd. In onze afstemming met de Stichting Flyover is geconstateerd dat de busbaan en de flyover elkaar niet hoeven uit te sluiten en elkaar bij de uitwerking van de businesscase van de flyover juist kunnen versterken.

Bestemmingsplan Europapark

Op 30 november 2012 hebben wij u geïnformeerd over het in procedure brengen van het voorontwerp bestemmingsplan ‘Europapark 2013’ vergezeld van het beeldkwaliteitsplan ‘Noord-Kwartier Europapark’. We hebben conform het gebiedsconcept ervoor gekozen het eindbeeld minder strak vast te leggen, de regels flexibeler te maken en meer mogelijkheden te bieden voor functiemenging. Hierdoor kunnen we beter inspelen op de vraag uit de markt.

Station Europapark

Conform planning zijn op 9 december Station Europapark en de fietskelder in gebruik genomen. De exploitatie van de fietskelder dekken we vanuit het parkeerbedrijf. Het station is op enkele werkzaamheden in het openbaar gebied klaar. Ook het stations voorplein is gereed, zodat buslijn 8 bij het station kan stoppen.



Afbeelding: Station Europapark en kantoorgebouw SoZaWe in aanbouw

Risico's

De herziene grondexploitaties voor het Europapark en het Station Europapark zijn in januari 2012 door uw raad vastgesteld. Het programma dat we ooit maakten sluit niet meer aan. We passen het daarom aan de nieuwe marktomstandigheden aan. Dat betekent onder andere meer openbare ruimte en groen en meer ruimte voor functies die minder opbrengsten genereren (zoals scholen en wonen), maar waar wel vraag naar is.

Europapark bevat naast de normale risico's ten aanzien van grondexploitaties een aantal bijzondere risico's:

- De omvang van de boekwaarde in relatie tot de begrote grondopbrengsten.
- De fasering van de gronduitgifte.
- Subsidiebeheer, te noemen valt: SNN, EFRO, ISV, BDU, BIRK, Kompas. Voorwaarden subsidies staan soms haaks op gemeentelijk beleid of het door de gemeente gewenste uitvoeringsniveau.

Financiën

Vorig jaar heeft een grondige herziening plaatsgevonden op basis van een ontwikkelstrategie die door de gemeente was ontwikkeld in samenwerking met SITE urban development en de vertaling daarvan in een nieuw ontwikkelprogramma. Op basis daarvan is voor het Europapark een nieuw gebiedsconcept ontwikkeld en door uw raad vastgesteld. Omdat de grondexploitatie

vorig jaar programmatisch is aangepast volstaat voor 2013 een reguliere herziening die uw raad op 30 januari 2013 heeft vastgesteld.

Europapark / Stand van de kredieten

Besluit 05-11-1998, nr.5e	6.909.000
Besluit 27-01-1999, nr.12	681.000
Besluit 22-12-1999, nr.18	13.296.000
Besluit 21-11-2001, nr.11	23.716.000
Besluit 31-03-2004, nr. 8	4.922.000
Besluit 23-05-2007, nr. 7	43.700.000
Totaal krediet	93.224.000
Correctie	-/ - 24.000
Besluit 25-01-2012, nr. 7c	-/- 1.200.000
Totaal toegestane kosten van het plan	92.000.000

Europapark / Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 december 2012	89.232.636
---	------------

Station Europapark / Stand van de kredieten

Besluit 28-05-2008, nr.12	2.200.000
Besluit 27-05-2009	41.900.000
Besluit 23-06-2010	2.000.000
Besluit 27-4-2011 (fietskelder)	3.016.000
Besluit 25-01-2012, nr. 7c	10.819.000
Totale toegestane kosten van het plan	59.980.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 december 2012	21.187.951
---	------------

Herziening grondexploitatie

De herziene grondexploitatie van het Europapark en het Station Europapark is op 30 januari 2013 door uw raad vastgesteld. De eerstvolgende herziening zal uiterlijk januari 2014 plaats vinden.



Afbeelding: Fietsenstalling Station Europapark

OOSTERHAMRIKTRACE



Voortgang

In 2012 zijn we een proces gestart om te komen tot een nieuwe ontwikkeling van de Oosterhamrikzone op korte, middellange en lange termijn: de Routekaart. Een flexibel plan waarin op alle schaalniveaus initiatieven (van klein tot groot, van tijdelijk tot definitief) een plek kunnen krijgen. Dit is een proces waarin we nauw samenwerken met bewoners en ondernemers in de buurt. We verwachten de uitkomsten daarvan in juni 2013 aan uw raad te kunnen aanbieden. We onderzoeken de bereikbaarheid van het UMCG in de context van het Noordoostelijk stadsdeel. Besluitvorming over een eventuele auto-ontsluiting door de Oosterhamrikzone is aan de ene kant essentieel voor het opstellen van de Routekaart. Aan de andere kant zijn er locaties die niet (of nauwelijks) beïnvloed worden door de keuze voor een auto-ontsluiting. De Routekaart wordt opgesteld met dat besef in het achterhoofd. Met Nijestee onderzoeken we op welke wijze de liggende overeenkomst past in de huidige (markt)situatie en op welke wijze we locaties tijdelijk kunnen invullen om te zorgen voor waardecreatie in het gebied.



Afbeelding: ontwikkellocaties Oosterhamriktracé

Oosterhamrikkade noordzijde, locatie A en B en particuliere kavels

De ontwikkelaars KUUB, Nijhuis & Jurriëns hebben een startmanifestatie georganiseerd voor deelgebied B. De grondgebonden woningen, met mogelijkheden tot het creëren van woonwerk-eenheden, beneden-bovenwoningen of geclusterde eenheden (geen studio's) in drie tot vier bouwlagen, worden aan de achterzijde via een (vent)weg ontsloten. Parkeren gebeurt op eigen terrein. De doelgroep betreft meerpersoonshuishoudens zoals jonge stellen, gezinnen en senioren. Bij succes wordt het plan doorgezet naar locatie A.

Direct naast deelgebied A komen een aantal particuliere kavels in ontwikkeling. Voor het bouwplan van Kooi (locatie van de voormalige drukkerij van Denderen / 32 stuks jongerenhuisvesting) is een compromis uitgewerkt wat binnen de huidige aanvraag zal leiden tot een omgevingsvergunning. Dit is in uw raadscommissievergadering van 6 december 2012 besproken. Het plan van Nijhuis Bouw op de ABN-Amro locatie (36 zelfstandige wooneenheden voor jongeren) wordt met de buurt verder doorontwikkeld.

Oosterhamrikkade noordzijde, locatie C

We onderzoeken de mogelijkheden om tijdelijke studio's voor jongerenhuisvesting door Nijestee te realiseren. Hierbij wordt een betaling in natura (dus niet in geld, maar in dienst/werk) onderzocht.

Wielewaalplein

De winkelruimte in woningbouwcomplex "de Groenling" wordt in het voorjaar van 2013 opgeleverd. Over de herinrichting van het Wielewaalplein (inclusief een Bomen Effect Analyse) hebben wij uw raad op 22 november 2012 ingelicht. Het aantal te kappen bomen staat gelijk aan het aantal nieuw te planten bomen. In afstemming met de wegwerkzaamheden aan het Wouter van Doeverenplein verwachten we in mei 2013 met de uitvoering te starten. De gevelstenen in de Groenling blijken niet exact conform bouwtekening verankerd te zijn. Dit bleek nadat een deel van het metselwerk losliet en op het plein is gevallen. Om het zekere voor het onzekere te nemen hebben we besloten de weg voor de Groenling afgesloten te houden, totdat uit vervolgonderzoek blijkt dat alles in orde is of dat er nog maatregelen nodig zijn. Wij hebben u hierover per brief van 20 december 2012 geïnformeerd.



Afbeelding: uitzicht vanuit De Groenling

UMCG Distributiecentrum

De herontwikkeling van het voormalig UMCG-distributiecentrum ligt stil. De ingediende omgevingsvergunning voor jongerenappartementen is ingetrokken. Nader overleg met de eigenaar over onder andere Intense Verbouw volgt in 2013.

Alfa-Laval

Afgelopen najaar hebben we de Alfa-Laval locatie onderworpen aan een aanvullend asbest-onderzoek. De resultaten gebruiken we in 2013 in de ontwikkelstrategie voor deze locatie.

Locatie D, Oosterhamrikkade zuidzijde

We onderzoeken verschillende initiatieven voor de realisering van tijdelijke en of permanente huisvesting tussen de Zaagmuldersweg en autoverhuurbedrijf Doesburg. Daarnaast zijn de voorbereidingen gestart om de uitspraak van de Raad van State over de tuinen bij de woonboten ten uitvoer te brengen.

Paradijsvogelstraat (deelgebied E2), de Stadswerf (deelgebied E1) en deelgebied F Struisvogelstraat

De Stadswerf woningen en appartementencomplex GiGa, bedoeld voor mensen met een beperking, zijn opgeleverd.

In afwachting van de Routekaart Oosterhamrikzone zijn de ontwikkelingsactiviteiten opgeschort of vertraagd. Verschillende initiatiefnemers hebben zich gemeld om op deellocaties tijdelijke huisvesting (jongeren en medewerkers UMCG) te realiseren, daarnaast zijn initiatiefnemers bezig een tijdelijke BMX-baan (fietscross) te realiseren met regionale uitstraling in samenwerking met skatepark Colosseum.

Risico's

Naast de algemene risico's zijn de volgende risico's specifiek van toepassing:

- Ten aanzien van de locatie Simmeren speelt nog een aanvullend risico met betrekking tot de kosten van saneren in verband met de asbestverontreiniging.
- Belangrijk risico is de uitgifte van woningbouw en bedrijfsterreinen. Als gevolg van de huidige economische omstandigheden stagneert de marktvraag. De beheersbaarheid hiervan voor de woningbouw is gering. Hoelang dit gaat duren is moeilijk in te schatten, vandaar dat dit een groot risico is.
- Voor zowel bodemsanering als sloopkosten geldt een hoog risico. Voor de sanering weten we dat er vervuiling is maar niet de mate waarin. Voor sloopkosten is een m³-prijs neergezet die kan fluctueren afhankelijk van wel of geen asbest.
- Voor de Oosterhamrikzone geldt het risico van leegstand en verpaupering. Hiervoor wordt een actieplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van de nieuwe ontwikkelingsstrategie.

Financiën

Op 25 januari 2012 is de integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé 2011 vastgesteld.

In 2012 is de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone technisch herzien aan de hand van de laatste inzichten in programmering, temporisering en wijzigingen. In deze herziening is uitgegaan van de boekwaarde en aangegane verplichtingen per 1 juli 2012. De exploitatieperiode van deze herziene begroting loopt tot en met 2028.

Het woningbouwprogramma is gewijzigd naar een gevarieerder aanbod (meer grondgebonden woningen) gekoppeld aan een lager uitgiftetempo. Dit op basis van de ervaringen in de afgelopen jaren en de huidige vooruitzichten.

De voornaamste risico's zitten in onzekerheden met betrekking tot de grondopbrengsten, de omvang van uit te voeren bodemsaneringen en de mogelijke heroverweging van de samenwerkingsovereenkomst met Nijestee.

De aanpassingen in de woningbouwprogrammering en –fasering hebben tot gevolg dat aanvullende dekking met € 4.424.000 per 31-12-2012 nodig is om te komen tot een sluitende begroting.

De totale kosten worden geraamd op € 51.761.000. De grondopbrengsten worden geraamd op € 30.833.000. Aan bijdragen, inclusief genoemde aanvullende dekking, is € 20.928.000 op eindwaarde geraamd, waarvan al € 14.203.000 is gerealiseerd en geboekt. Kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren in een sluitende exploitatiebegroting.

Stand van de kredieten

Besluit 27-02-2002, nr. 196	1.706.599
Besluit 29-01-2003, nr. 199	1.127.000
Besluit 17-12-2003, nr. 175	175.000
Besluit 17-12-2003, nr. 153	14.700.000
Besluit 31-05-2006, nr. 34	5.461.000
Besluit 28-06-2006, nr. 6g	1.236.000
Besluit 20-06-2007, nr. 12	5.430.000
Besluit 28-05-2008, nr. 6g	179.000
Besluit 26-08-2008, nr. 6h	399.000
Besluit 28-10-2009, nr. 61	46.000
Besluit 29-9-2010, nr. 6c	231.000
Besluit 15-12-2010, nr. 6e	9.275.000
Besluit 30 maart 2011, nr. 7c	102.700
Besluit 25 januari 2012	-/- 519.000
Besluit	-/- 837.000
Totaal toegestane kosten van het plan	38.714.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 december 2012	33.052.000
---	------------

Herziening grondexploitatie

De herziene integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2012 is op 30 januari 2013 door uw raad vastgesteld. De eerstvolgende herziening zal uiterlijk januari 2014 plaats vinden.

WESTPOORT



Voortgang

	In ontwikkeling (actief)	Faseren (passief)	Geschraapt	
Fase 1A	27 ha			Fase 1 is opgenomen in een grondexploitatie.
Fase 1B	19 ha			
Fase 1C	11 ha	12 ha		
Fase 2			75 ha	

Op 30 januari heeft uw raad de grondexploitatie Westpoort herzien. Het uitgiftetempo is in structurele zin teruggebracht naar circa 2,5 hectare per jaar vanaf 2015 met als einddatum 2037. Deze wijziging van het uitgiftetempo is in beginsel ingegeven vanuit het STEC-rapport. Hierin staat een schatting van een verwachte kaveluitgifte op de Groninger bedrijventerreinen van circa 5 hectare per jaar, met als uitgangspunt dat hiervan de helft op Westpoort plaatsvindt. Een groot deel van fase 1C dat grotendeels in eigendom is van Suikerunie is uit de exploitatie gehaald. De verdere ontwikkeling van fase 1B en 1C staat voorlopig 'on hold'. De financiële consequentie hiervan is dat een aanvullende dekking van 18,8 miljoen euro nodig is vanuit de voorziening grondexploitaties jaarrekening 2011.

De komende maanden werken we aan een nieuw plan voor Westpoort (gereed medio 2013) waarin we aangeven hoe we de marktpotentie kunnen vergroten. Schaalverkleining, flexibiliteit en tijdelijk gebruik door andere functies zijn daarbij belangrijke thema's. Dit plan vertalen we vervolgens in een nieuw bestemmingsplan.

We werken een businesscase uit voor de vestiging van één of meerdere datacentra. Op dit moment zijn we in de afrondende fase van een koopcontract voor een datahotel van KPN op Westpoort (0,55 ha, eerste fase).

Risico's

Een aantal kans- en risicoscenario's geeft verstrekkende positieve en negatieve financiële consequenties voor het eindresultaat weer. Zo zijn vele investeringen al gedaan, resterende (civieltechnische) investeringen zijn relatief beperkt, terwijl de (grond)opbrengsten achterblijven. Dit verklaart dat er per 1 juli 2012 voor € 44,1 miljoen meer aan kosten is gemaakt dan aan opbrengsten is binnengekomen. Hierdoor blijven de verwachte rentelasten voorsnog hoog. Het wijzigingen van de renteparameter, het uitgiftetempo, de grondprijzen en/of opbrengstenstijging hebben daarmee een veel groter effect op het eindresultaat dan wijzigingen van de parameter kostenstijging, resterende kosten voor het bouw- en woonrijpmaken, planontwikkelingskosten e.d. Deze laatstgenoemde reeks van kans- en risicoscenario's zijn in relatieve zin beduidend minder verstrekkend dan die van de eerstgenoemde reeks.

Financiën

Stand van de kredieten

Besluit 19-07-2000, nr. 5h	14.521.000
Besluit 27-02-2002, nr. 5 ^e	750.000
Besluit 28-01-2004, nr. 8	500.000
Besluit 22-12-2004, nr. 10	2.750.000
Besluit 19-10-2005, nr. 7	96.329.000
Besluit 20-02-2008, nr. 7	5.614.000
Besluit 27-01-2010, nr. 7e	-/- 2.022.000
Besluit 30-11-2011, nr. 6h	-/- 47.690.000
Besluit 30-01-2013	872.000
Totale toegestane kosten (= opgeknipt uitvoeringskrediet t/m 2012)	71.624.000

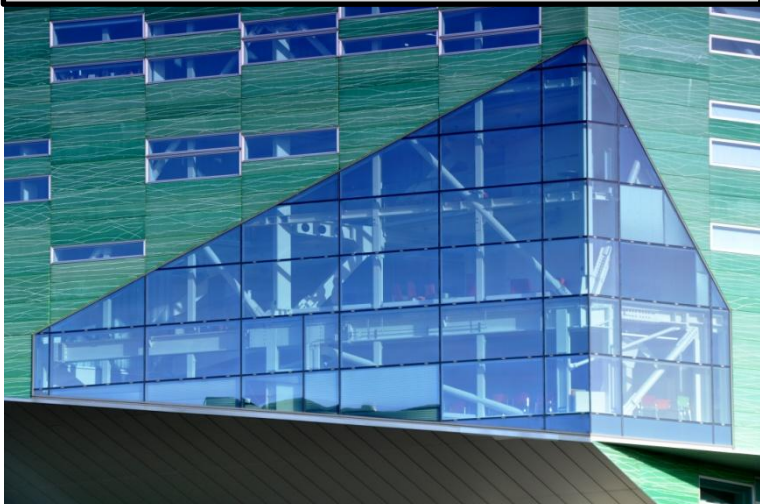
Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 december 2012	66.879.034
---	------------

Herziening grondexploitatie

De herziene grondexploitatie Westpoort is op 30 januari 2013 door uw raad vastgesteld. De eerstvolgende herziening zal uiterlijk januari 2014 plaats vinden.

ZERNIKE



Het Zernikegebied bestaat uit het bedrijventerrein Zernike Science Park in het noordelijk deel en een (onderwijs) campus aan de zuidkant. Binnen het *Akkoord van Groningen 2.0* is de ontwikkeling van Zernike een belangrijke opgave. We willen Zernike verder uitbouwen tot een toplocatie waar kennisinstellingen en bedrijfsleven stevig met elkaar verbonden zijn.

Voortgang

Stuurgroep Zernike

De Stuurgroep Zernike werkt aan een nieuwe strategie voor het Zernikegebied. Belangrijke thema's zijn de aansluiting tussen Campus en Science Park, de ontwikkeling van het gebied als Energy Campus en het opzetten van gezamenlijk parkmanagement. Het streven is dat de ambities en afspraken voor Zernike worden vastgelegd in een convenant dat naar verwachting begin 2013 kan worden ondertekend. Dat convenant willen we vervolgens uitwerken tot een nieuwe ontwikkelstrategie voor het Zernike Science park, waarbij we ook een nieuwe grondexploitatie opstellen.



Afbeelding: Bernoulliborg

Energy Academy Europe

Op 20 september 2012 is de Energy Academy Europe (EAE) een internationaal topinstituut voor energieonderwijs, -onderzoek en -innovatie geopend. De EAE is tot stand gekomen dankzij de samenwerking tussen de Rijksuniversiteit Groningen, de Hanzehogeschool Groningen, gemeente Groningen, provincie Groningen en de Energy Valley Topclub.

Het nog te ontwerpen nieuwe gebouw van de EAE komt te staan tussen het Natuurkunde en Scheikundegebouw en de Bernoulliborg. Naast een bijzondere architectuur, ontworpen door PvanB architecten uit Groningen en de Rotterdammers Broekbakema, krijgt het 8.500 m² grote gebouw een voorbeeldfunctie op het gebied van zero-emission door een zeer energiezuinig ontwerp. Het ontwerp en de bouwvoorbereidingen zullen plaatsvinden in 2013, waarna het gebouw zal worden gerealiseerd in 2014. De ingebruikname is voorzien rond de jaarwisseling 2014/2015.

Onderdeel van EAE is EnTranCe, het Energy Transition Centre, de proeftuin (living lab omgeving) voor toegepaste wetenschap voor ondernemers en innovaties. EnTranCe, gedragen door Gasunie, GasTerra, Imtech en BAM, huurt één hectare van de nog uit te geven gronden, mogelijk dat dit kan doorgroeien naar vijf hectare.

Herziene exploitatiebegroting Zernike Science Park



Afbeelding: Linnaeusborg

Gezien de beperkte vraag naar nieuwe kavels en het ontbreken van een nieuwe strategie voor dit gebied is het niet zinvol een herziene grondexploitatie op basis van het huidige bestemmingsplan vast te stellen. Wij maken daarom een pas op de plaats en volstaan vooralsnog met een weergave van de financiële stand van zaken waarbij we een jaar vooruit kijken. Uw raad heeft deze berekening die inzicht geeft in de verwachte boekwaarde van het project tot eind 2013 op 30 januari vastgesteld. Het betrof een aanvullende dekking van 900.000 euro die nodig is vanuit de voorziening grondexploitaties jaarrekening 2011. Dit bedrag is nodig om de visie- en planontwikkelingskosten, rente, WOZ en overige beheerlasten te kunnen dekken tot en met 2013.

Risico's

De grondverkoop loopt al enige jaren achter op de verwachtingen. Een visie op de ontwikkeling, uitgifte en het vermarkten van het bedrijventerrein is daarom dringend gewenst. In dat kader zal afstemming plaats vinden met het visiedocument dat binnen de stuurgroep Zernike ontwikkeld wordt.

Financiën

Stand van de kredieten

Besluit 23-20-1996, nr. 5f	3.857.000
Besluit 26-05-1999, nr. 5k	4.538.000
Besluit 17-10-2001, nr. 9	406.000
Besluit 18-10-2006, nr. 6c	14.940.000
Besluit 27-09-2007, nr. 6g	3.256.000
Besluit 25-05-2011, nr. 8 ^e	-/- 8.747.000
Totaal toegestane kosten van het plan	18.250.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 december 2012	17.105.370
---	------------

Herziening grondexploitatie

2013

EBBINGEKWARTIER & BODENTERREIN



Voortgang

Woningbouw

- De voortgang van de tweede fase van De Touwbaan, dertien grondgebonden woningen, verwachten we begin 2013.
- De oplevering van Courtine en Woonproject Schots & Scheef is gepland voor zomer 2013.

Schots 8, Hotel en woonproject 'Buitengewoon Wonen'

Stichting Buitengewoon Wonen, KUUB en Nijestee werken aan een woonproject voor jongvolwassenen tot en met 65-plussers. Daarnaast zijn op deze plek plannen voor een (welfare)hotel met 130 kamers. De initiatiefnemer van het hotel heeft samenwerking gezocht met Nijestee om het totale blok gezamenlijk te bouwen. Bovendien realiseren we op deze locatie de derde in- en uitgang van de parkeergarage. In de plint aan de voetgangersentree van de parkeergarage denken we aan winkelvoorzieningen/bedrijfsruimten.

De betrokken partijen hebben ONIX architecten opdracht gegeven om voor het gehele blok een schetsontwerp te maken. De financiering van het project is nog onzeker.

Dubbele bedrijfshal (silo/loods)

De Loods zal in het voorjaar van 2013 in gebruik worden genomen als horecavoorziening. Tussentijds (en in samenspraak met stichting Open Lab Ebbinge) kunnen incidentele gebeurtenissen, zoals evenementen en bijeenkomsten gebruik maken van het gebouw.



Afbeelding: Loods

Open Lab Ebbinge

Het Open Lab Ebbinge (OLE) is op 22 september officieel geopend.

De verwachting is dat de nog drie in ontwikkeling zijnde paviljoens tegen de zomer van 2013 worden opgeleverd.

Parkeergarage Boterdiep/Vrydemalaan

Een groot deel van de Vrydemalaan die aansluiting heeft met de in- en uitgang van de Boterdiepgarage is in de tweede helft van 2012 in gebruik genomen.

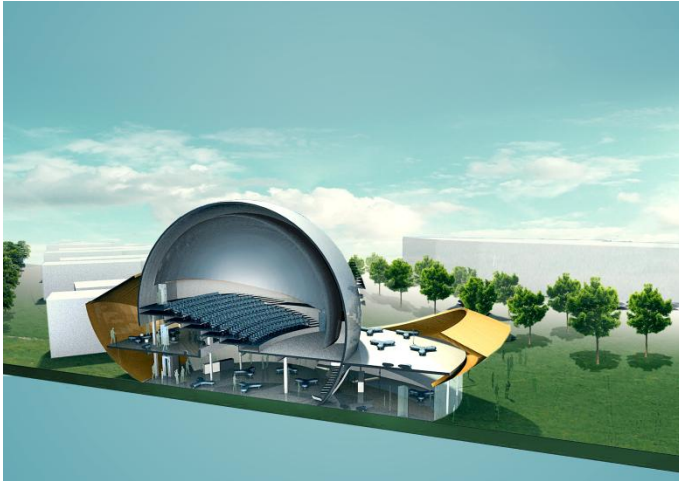
Met de vaststellingsnota Parkeren met Perspectief heeft uw raad ingestemd de Boterdiepgarage voor een periode van 10 jaar (2012-2021) onder te brengen in de grex CiBoGa. We verwachten de gehele Vrydemalaan in het voorjaar van 2013 in gebruik te nemen. De Anthonius Deusinglaan stellen we dan buiten gebruik en zal als onderdeel van het UMCG functioneren. De knip in de Bloemsingel, ten behoeve van het doorgaande autoverkeer, voeren we zo spoedig mogelijk daarna in.



Afbeelding: studentenwoningen aan de Vrydemalaan

Infoversum

Op 19 december zijn de contracten voor de bouw van het Infoversum getekend. Hiermee is de verwezenlijking van het eerste volledige digitale 3D dome theater een feit. Het Infoversum is een enorme impuls voor de stad en het Ebbingekwartier in het bijzonder. Naast toeristische attractie functioneert het ook als kenniscentrum van internationale allure. De totale oppervlakte aan publieke ruimte in het gebouw is 1350 m². Het Infoversum rekent op minimaal 200.000 bezoekers per jaar.



afbeelding: Infoversum zijdoorsnede

Bodenterrein-UMCG

- De tweede fase van het wetenschappelijk topinstituut ERIBA (European Research Institute on the Biology of Ageing) van het UMCG en de RUG is vervroegd gestart. Het gebouw is al in gebruik genomen.
- De nieuwbouw voor volwassen- en kinderpsychiatrie is nog in voorbereiding.
- Het UMCG is in afwachting van het Rijksbesluit om een Partikeltherapie (zeer precieze bestraling) faciliteit te mogen realiseren.
- Triade heeft de nieuwbouw voor een kantoorgebouw van 20.000 m² in voorbereiding als onderdeel van de Healthy Ageing Campus.

Risico's

De volgende in de grondexploitatie benoemde risico's zijn nog steeds geldend:

- Ontwikkelingen in de economie met als gevolg wijzigende parameters zoals rente en inflatie; dit heeft effect op de resultaten van de grondexploitatie. Daarnaast is de huidige stand van de economie dusdanig dat dit een verdere druk kan veroorzaken op de planning en de waarde van de uit te geven grond. Het Oosterhamrikkanaal moet nog uitgewerkt worden. Of beoogde programma's en normatieve berekeningen afdoende zijn moet blijken hoewel daar natuurlijk volledig op gestuurd kan worden.
- De kosten die gemaakt zijn voor derden (UMCG, Nijestee) worden verhaald. Strikt genomen is dit een risico omdat niet alles juridisch is afgedekt met contracten.
- De komst van het Infoversum is een waardevolle aanvulling voor CiBoGa. Wel is het zo dat de bank die de initiatiefnemer financiert een borgstelling vraagt van de gemeente. Dit risico maakt deel uit van deze exploitatie. Daarnaast kan het Infoversum uiterlijk tot 2024 blijven. Blijven ze langer dan moeten er aanvullende afspraken gemaakt moeten worden om verdere vertraging van de voor ogen staande definitieve ontwikkeling te compenseren. Voor de ontwikkeling van het Infoversum is door het concern een achtergestelde lening verstrekt van € 2,5 Miljoen. Deze lening is niet uit de grondexploitatie verstrekt maar het is wel zo dat het risico van het niet aflossen van deze lening bij de risico's van de grondexploitatie CiBoGa is opgenomen. Dit risico is voor deze exploitatie becijferd op 625.000 (25% van de lening van 2,5 miljoen conform het risicoboxenmodel. In het collegevoorstel is het maximale risico becijferd op € 241.000. Dit door een andere methodiek.

- De toevoeging van de parkeergarage betekent een risico. Op dit moment wordt een voorbeslag genomen op de verkoop van abonnementen voor het UMCG en een nieuw te bouwen hotel. Daarnaast worden opbrengsten gerekend door de vestiging van het Infoversum. Indien dat niet de gewenste parkeerbewegingen met zich meebrengt betekent dit een groot risico. Dat kan oplopen tot € 7,4 miljoen. Dat is het resultaat als de Boterdiepgarage functioneert zoals dat op dit moment het geval is. Het parkeerbeleid stadsbreed zal dusdanig vormgegeven moeten gaan worden dat de Boterdiepgarage, maar ook andere betaalde parkeerplaatsen maximaal rendement gaan halen. In de jaarlijkse herziening van CiBoGa zal dit een speerpunt zijn.

F i n a n c i ë n

Stand van de kredieten

Totaal beschikbaar krediet grex per 17-12-2008	93.639.000
Raadsbesluit 17-02-2010, besluitnr. 6b	2.090.000
Raadsbesluit 30-11-2011, kredietverlaging	-9.634.000
Raadsbesluit 30-01-2013	5.986.000
Totaal beschikbaar krediet	92.081.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 december 2012	75.257.532
---	------------

Herziening grondexploitatie

De herziene grondexploitatie CiBoGa 2012 is op 30 januari 2013 door uw raad vastgesteld. De eerstvolgende herziening zal uiterlijk januari 2014 plaats vinden.

AANPAK RING ZUID



- 2009: bestuursovereenkomst met de minister van Verkeer en Waterstaat.
- December 2009: start planstudie
- 22 december 2010: publicatie van het voornemen (Kennisgeving) van de minister van Infrastructuur en Milieu om een Milieu Effect Rapport (MER) op te stellen voor de tweede fase van het project Aanpak Ring Zuid. Dat wil zeggen: een onderzoek naar de gevolgen van de ombouw van deze weg voor haar omgeving
- 7 november 2011: minister stemt in met het Voorlopig Ontwerp. Deze werkt het projectbureau uit in een definitief ontwerp. Ook werken we aan de MER, die als onderdeel van het ontwerptractébesluit (OTB) de inspraak in zal gaan.

Voortgang

Op 29 juni 2012 volgde de uitwerking van het ontwerp van het project Aanpak Ring Zuid. Het ontwerp is aangepast naar aanleiding van de verkeersprognoses die zijn opgesteld op basis van het Voorlopig Ontwerp. Het voorstel is een tunnel aan te leggen tussen de Helperzoom en het Europapark en de aansluiting van de Vondellaan op de A28 te schrappen, met handhaving van alle aansluitingen van het knooppunt Vondellaan met de binnenstad. Daarnaast bevat het ontwerp enkele kleinere aanpassingen aan de rijksweg zelf. De kern van het ontwerp blijft overeind.

In het eerste kwartaal maken we in overleg met bewoners, scholen, bedrijven en andere partners ontwerp-inrichtingsplannen voor de volgende deelgebieden: het Sterrebos en de Oosterpoortwijk/De Linie (o.a. de inrichting van de deksels), de Maaslaan in relatie met de nieuwe verbindingsweg naast de Maaslaan, de Vondellaan en de Helperzoomtunnel. Omdat het hoofdwegennet en het onderliggend wegennet een nauw verband hebben, is het de bedoeling deze ontwerp-inrichtingsplannen ten tijde van het vaststellen van het OTB klaar te hebben.

Per 1 juli 2012 is de nieuwe Wet Geluidhinder ‘Samen werken aan de uitvoering van nieuw geluidsbeleid’ (SWUNG) in werking getreden voor rijkswegen. De implementatie neemt meer tijd in beslag dan verwacht. Dit heeft tot gevolg dat de onderzoeken naar geluid zijn

opgeschoven. De minister laat binnenkort weten wanneer het OTB/MER gereed is. We verwachten het in het tweede kwartaal van 2013 vast te kunnen stellen. Het vaststellen van het Tracébesluit zou in dat geval verschuiven naar het vierde kwartaal van 2013, nog binnen de termijn van de Crisis- en Herstelwet.

Het projectbureau is eveneens bezig met het uitwerken van de marktbenadering, de manier waarop de aanbesteding straks geregeld moet worden.

De GGD maakt in opdracht van de gemeente een Gezondheids Effect Screening (GES). Hierin worden de effecten van luchtvervuiling, geluidoverlast en externe veiligheid in beeld gebracht. Dit moet gereed zijn als het OTB klaar is.

Risico's

Ten behoeve van deze risicobeheersing zijn de belangrijkste risico's van het project in beeld gebracht, en zijn beheersmaatregelen benoemd. Deze risico's verschuiven gedurende het proces en worden dan ook continue geactualiseerd. De belangrijkste risico's van de planstudiefase zijn hieronder benoemd:

- *Spanning tussen de wensen van de regionale partners in de stuurgroep en de taakstellende kaders van het Bevoegd Gezag (ministerie van I&M)*

Het Rijk is het bevoegde gezag. Besluiten in het kader van de Tracéwetprocedure dienen door het Bevoegd Gezag te worden genomen. De stuurgroep kan dus geen finale besluiten nemen.

- *(Financieel) gat tussen ambitie en taakstellend budget*

Het BVA vertegenwoordigt een overeengekomen ambitieniveau. Ramingen geven aan dat het beschikbare budget voor deze ambitie niet voldoende is. In de bestuursovereenkomst is vastgelegd hoe de ambitie en het beschikbare budget in overeenstemming kunnen worden gebracht. Dit betreft achtereenvolgens optimalisatie, fasering, scopewijzigingen en/of additionele, regionale middelen. Alvorens de planuitwerking te starten is het van belang te weten of middels optimalisaties het BVA binnen het beschikbare budget kan worden gebracht. Dit blijkt, met behoud van het ambitieniveau mogelijk.

- *Vertraging door beroepsprocedures*

Bezwaar- en beroepsprocedures kunnen vertraging veroorzaken door de tijd die de Raad van State kan nemen om een uitspraak te doen (maximaal 6 maanden). Vervolgens is er ook een mogelijkheid dat de Raad van State negatief oordeelt.

- *Beïnvloeding door belangengroeperingen*

Belangengroepen kunnen zich onvoldoende gehoord voelen en versterken hun geluid via politiek en/of media. Hierdoor kan één of meerdere van de samenwerkende overheden deze wensen (mogelijk afwijkend van de scope) inbrengen in het project.

Financiën

Voor de zuidelijke ringweg is een budget beschikbaar van € 624 miljoen euro (€ 424 mln. RSP gelden, € 200 mln. MIRT gelden). De samenwerkende partijen betalen de kosten van inzet van mensen en middelen ten behoeve van de planfase en realisatie uit dit bovenstaande

budget. Voor de kosten van de voorbereiding van het in 2009 gepresenteerde BVA voor de Zuidelijke Ringweg Groningen heeft u op 17 december 2008 (€ 400.000) en 25 november 2009 (€ 500.000) kredieten beschikbaar gesteld, totaal € 900.000. Dit betreft zowel de kosten voor de projectorganisatie als ook interne uren en kosten. Bij deze laatste gaat dan om het beoordelen van de producten van de projectorganisatie, ambtelijke en bestuurlijke advisering, strategische adviezen en proceskosten. Voor de voorbereiding tot en met eind 2010 heeft u op 20 oktober 2010 een krediet van € 500.000 beschikbaar gesteld, waarmee het totaal aan voorbereidingskosten op € 1,4 miljoen euro komt. Het benodigde aantal uren voor beoordeling en advisering bleek in 2010 echter lager dan geprognosticeerd, waardoor er voldoende krediet resteerde voor beoordeling en advisering voor het grootste gedeelte van 2011.

Nu het Plan van Aanpak door het Rijk is vastgesteld, en er duidelijkheid over de projectorganisatie is, zijn er financiële afspraken met het Rijk gemaakt, en heeft een verrekening plaatsgevonden. Daarnaast zijn op basis van het vastgestelde Plan van Aanpak en de projectorganisatie, de intern benodigde uren en kosten voor het beoordelen van de producten van de projectorganisatie en de ambtelijke en bestuurlijke advisering, voor de gehele planstudiefase in beeld gebracht. Voor deze kosten heeft uw raad in januari 2012 een krediet van €250.000 beschikbaar gesteld. Daarna is in juni 2012 een nieuw krediet vastgesteld van €375.000 wat toereikend moet zijn tot en met het 2e kwartaal 2013.

Stand van de kredieten (gemeentelijke plankosten)

Besluit 17-12-2008	400.000
Besluit 25-11-2009	500.000
Besluit 20-10-2010, nr. 6g	500.000
Besluit 25-01-2012	250.000
Besluit 20-06-2012, nr. 7b	375.000
Totale toegestane kosten	2.025.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 december 2012	1.814.045
--	------------------