

Het totale investeringsniveau voor de hierboven beschreven aanpak begroten we daarmee taakstellend op ca. € 13,5 miljoen. Potentiële dekkingsbronnen zijn onder andere:

- FES 4,0 miljoen euro
- RSP (gelabeld voor transferium) 4,5 miljoen euro

Via afzonderlijke kredietaanvragen zullen de desbetreffende deelprojecten ter hand worden genomen en ter besluitvorming worden voorgelegd.

EEMSKANAALZONE

Stand van de kredieten

Besluit 25 januari 2005, nr. 180	1.455.000
Totaal beschikbaar voorbereidingskrediet	1.455.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 31 augustus	470.748
---	---------

De plankosten bedragen tot en met augustus 2011 € 1.392.392. De financiële ruimte voor plankosten is daarmee € 62.608 (= € 1.455.000 - € 1.392.392).

Door de positieve exploitatielasten (-/- € 549.381; meer huuropbrengsten dan huurlasten uit de verhuur van het parkeerterrein Sontweg) en positieve rentelasten (-/- € 441.251; hoofdzakelijk door inboeken FES-subsidie) komt het totale saldobedrag tot en met augustus 2011 uit op € 470.748 (= € 1.461.380 - € 549.381 - € 441.251).

We werken aan een integrale grondexploitatie Eemskanaalzone, waarin we ook ingaan in op de plankosten en dekking voor het totale gebied. We beogen dit in het eerste kwartaal van 2012 aan uw raad voor te leggen.

BERLAGETRACE

Stand van de kredieten

Berlagetracé; besluit 24 november 2004, nr. 5h	838.000
Berlagetracé besluit 19 oktober 2005 nr. 9	23.162.000
Totaalkrediet Berlagetracé	24.000.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 31 augustus 2011	15.372.237
--	------------

SONTBRUG

Stand van de kredieten

Sontbrug en verbinding tussen Berlagebrug en Oostelijke Ringweg; besluit 19 december 2007, nr. 134	1.280.000
Schetsontwerp Sontwegtracé; besluit 27 april 2011, nr. 8f	720.000
Totaal beschikbaar voorbereidingskrediet	2.000.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 31 augustus 2011	636.799
--	---------

KOP VAN OOST**Stand van de kredieten**

Houtunielocatie / Kop van Oost; Besluit 27 september 2006, nr. 6a	887.000
Besluit 25 maart 2009, 6b	60.000
Totaal toegestane kosten van het plan	947.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 31 augustus 2011	744.568
--	---------

WOONSCHEPENHAVEN**Stand van de kredieten**

Projectplan, SDC Noorddijk (10-04-2003)	40.000
Architectuurnota (13-11-2006)	40.000
Overbruggingskrediet ISV III (26-04-2010)	80.000
Besluit veegkrediet 27 april 2011, 8b, punt V	34.000
Totaal toegestane kosten van het plan	194.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 31 augustus 2011	197.113
--	---------

Inmiddels is een nieuwe kredietaanvraag in procedure gebracht.

GROTE MARKT OOSTZIJDE



1. Voortgang

Na het besluit van Gedeputeerde Staten over het toekennen van € 35 miljoen subsidie voor de Grote Markt Oostzijde en het Groninger Forum, hebben we de voorbereidingen voor de uitgestelde sloop weer opgestart. Sinds de eerste week van september vinden sloopwerkzaamheden plaats. De inspraak op de drie voorlopige bestemmingsplannen Grote Markt-Oostwand, Forum en Poelestraat-achterzijde is doorlopen. In november 2011 heeft uw raad deze bestemmingsplannen, evenals de geactualiseerde 'bouw en grondexploitatie Grote Markt oostzijde' vastgesteld. Het tijdelijk informatiecentrum op de Grote Markt is eind november geopend.

Groninger Forum

We hebben de voorbereiding voor de aanbesteding van de garage, de fietsenstalling en het Forum gestart met een marktconsultatie. Eind 2011 start de officiële procedure. Rond de zomervakantie van 2012 verwachten we het werk te kunnen gunnen.

Uitvoering

Nadat het werk maanden nagenoeg stil heeft gelegen, zijn we in de eerste week van september met de uitvoeringswerkzaamheden gestart. We hebben de voorbereidende werkzaamheden wel laten doorgaan om de kosten die vanwege de ontstane vertraging als gevolg van het uitblijven van de provinciale beschikking tot een minimum te beperken.



afbeelding: Groninger Forum aan de Nieuwe Markt

2. Risico's

De belangrijkste vier 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.
- Politieke risico's (vertragingskosten).

3. 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

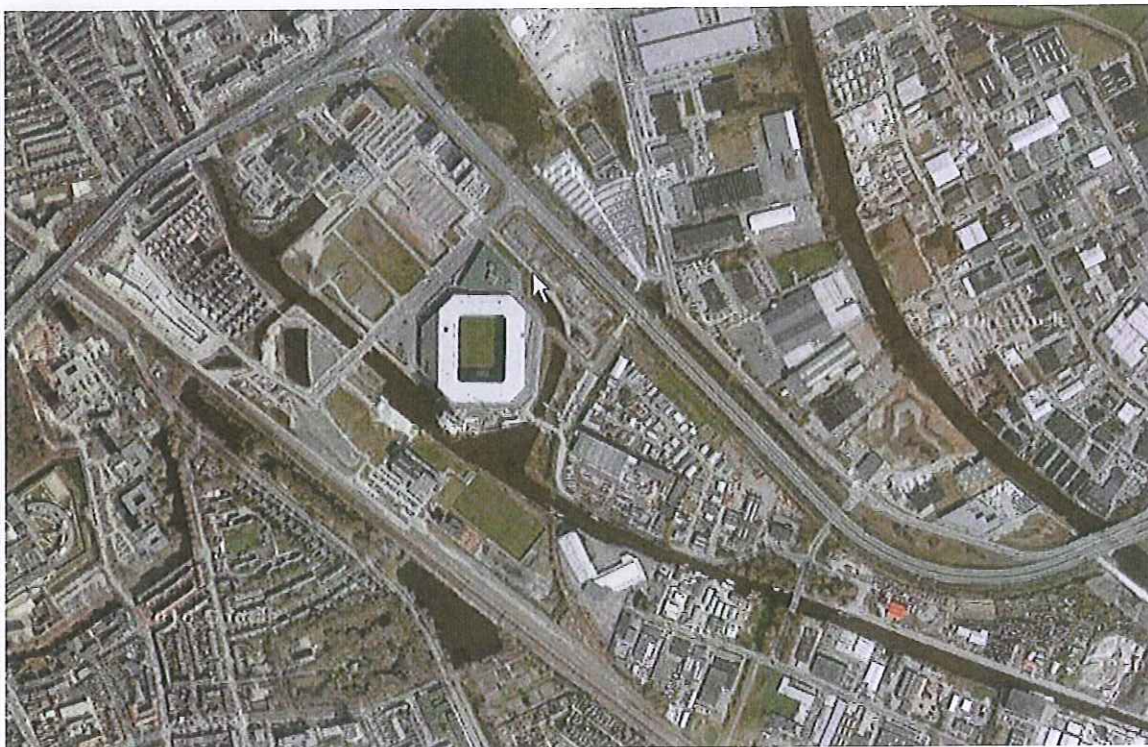
Uitvoeringskrediet	
Besluit 17-06-2009, nr. 8	15.000.000
Besluit 23-06-2010	40.000.000

Totaal plankosten en uitvoeringskrediet	68.750.000
---	------------

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	50.483.590
---	------------

EUROPAPARK



1. Voortgang

Alfacollege

Het Alfacollege is in mei 2011 begonnen met de bouw. Geplande oplevering: zomer 2012.

Noorderpoort

We zijn in gesprek met het Noorderpoort over de vestiging van een centrum voor sport en bewegen op het Europapark. Hierbij kijken we nadrukkelijk naar de wijkgerichte functie.

Brander en Stoker

Het onderzoek om direct ten zuiden van de ingang van de garage een aantal gehandicaptenparkeerplaatsen aan te leggen ronden wij op korte termijn af. We zijn nog met de G4 en VvE in gesprek over het in- en uitrijden van de bewonersgarage. Omdat het gaat om nogal complexe zaken, kost het de nodige tijd dit probleem op te lossen. Op verzoek van de bewoners onderzoeken we hoe we het bezoekersparkeren kunnen optimaliseren. Op alle dossiers in het traject betreffende de financiële afspraken met G4 over de aanleg van de bewonersgarage werken we op dit moment toe naar een eindresultaat.

P+R Europapark (P3)

We hebben de vereiste vergunningen voor de gefaseerde aanleg van de aansluiting P3 op de Europaweg verleend. Na de realisatie ervan in het voorjaar van 2012, beginnen we met doorsteek naar de Bornholmstraat, eveneens deelsluitmakend van dit project.

Station Europapark

De aanleg van het Station Europapark ligt op schema. Op 4 oktober 2011 is het startsein gegeven voor de aanleg van het station. Het positieve resultaat dat de aanbesteding van het station opleverde hebben we verwerkt in de begroting. Wij zullen u informeren over het uiteindelijke (netto)resultaat in de grondexploitatie van het station.

Op 8 september 2011 is de nieuwbouw voor de dienst Sociale Zaken en Werk aan het Harm Buitersplein officieel van start gegaan. Het kantoor, ontworpen door Meyer en Van Schooten Architecten is eind 2013 gereed.



Afbeelding: Kantoor Sociale Zaken en Werk

Helperpark en kantorenkwartier

De uitkomst van het onderzoek van SITE - Urban Development om tot een gebiedsconcept te komen kan op breed draagvlak in uw raad rekenen. We brengen momenteel de gevolgen voor de grex in beeld. Daarbij kunnen we niet uitgaan van een vaststaand programma, zoals we gewend zijn, maar moeten we aannames doen voor wat betreft het programma, omdat we flexibel willen inspelen op toekomstige vragers.

Om de door SITE teweeggebrachte energie te behouden, hebben we een klankbordgroep opgezet, die in oktober 2011 voor het eerst bijeen is gekomen. Het aanvullend budget van € 200.000,- dat is bedoeld voor een extra kwaliteitsimpuls, hebben we onder andere ingezet voor een buurtpark, dat naar volle tevredenheid en met input van de bewoners is opgeleverd. Daarnaast zetten we in op maatregelen die het water in het gebied toegankelijker maakt. De planvorming voor een loop/fietsroute is nagenoeg afgerond, zodat we ook deze impulsmaatregel binnenkort realiseren.

De thema's parkeren en energie (warmte/koude voorzieningen) vragen een speciale aanpak, omdat die tot synergie, kostenbesparing en een duurzamere stad leiden. Door als overheid slimme investeringen te doen, kunnen we win-win situaties creëren. We werken in samenwerking met externe adviseurs de opzetten uit en zullen de aannames die hieruit voortkomen betrekken bij de grex.

2. Risico's

We werken aan een nieuwe grondexploitatie voor het Europapark die we uw raad in het voorjaar van 2012 voorleggen. De belangrijkste reden is dat door de crisis de marktomstandigheden fors zijn veranderd. Het programma dat ooit is gemaakt voor het Europapark sluit daar niet meer op aan. We passen daarom het programma aan de nieuwe omstandigheden 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. Een eerste ruwe kostenraming van deze aanpassing (inclusief de tot nu toe geleden renteverliezen), komt uit op een tekort van ca. 12 miljoen euro. In de Najaarsnota is hiervoor al 6 mln. gereserveerd. In de herziene grondexploitatie komen we met definitieve cijfers en komen we ook met een voorstel voor aanvullende dekking.

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.

Station Europapark bevat naast de normale risico's ten aanzien van grondexploitaties de volgende specifieke risico's:

- Subsidiebeheer
- Aanbesteding uitvoering
- Exploitatie garage SOZawe

3. Financiën

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
Totaal toegestane kosten van het plan	93.200.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	83.409.728
---	------------

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
Totale toegestane kosten van het plan tot en met 2011	46.100.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	14.816.426
---	------------

WESTPOORT



1. Voortgang

Westpoort ontwikkelen we in drie fasen. Fase 1A (27 hectare) is in uitgifte. Fase 1B (18 hectare) zal over ruim een jaar uitgiftebaar zijn, op dit moment vindt grondzetting plaats. Voor fase 1C geldt dat we momenteel het bouwrijpmaken “on hold” hebben gezet. Dit is mede ingegeven door de zwakke economie. Ook de verwerving van gronden voor 1C is uitgesteld, zo hebben we de voormalige CSM-gronden nog niet aangekocht.

De interesse voor vestiging op Westpoort is toegenomen. Op dit moment zijn er vier serieus geïnteresseerde kandidaat bedrijven, goed voor 5 hectare. Pipelife is het tweede bedrijf dat zich op Westpoort heeft gevestigd op een kavel van 2000 m² (0,2 ha). Voor 2011 is in de GREX uitgegaan van een geprognosticeerde uitgifte van 1 ha.

We verruimen het bestemmingsplan wat betreft functie en bebouwingsvoorwaarden en zullen een aantal omissies in het plan gelijk meenemen. Het blijkt in de praktijk dat nieuwe vestigers het huidige bestemmingsplan te beperkt vinden qua mogelijkheden. Zo zullen we bijvoorbeeld de verplichting kantoorfunctie enigszins versoepelen. Wij hopen dat door deze verruiming de verkoop verder zal aantrekken.

We zijn akkoord gegaan met het voorstel van de nutsbedrijven om foutief gelegen kabels en leidingen te verplaatsen, zodat deze niet meer in uitgiftebaar terrein liggen. De werkzaamheden hiervoor zijn in september 2011 afgerond.

2. Risico's

Naast de algemene risico's die zich kunnen voordoen is het volgende risico's specifiek van toepassing. In de herziene grex die onlangs in procedure is gebracht, wordt uitgegaan van een geprognosticeerde gronduitgifte per jaar. Wanneer deze prognose niet wordt gerealiseerd, zullen de rentelasten oplopen en kan mogelijk een tekort ontstaan. In de herziening van de grex in 2012 komen wij hier op terug.

3. 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
Totale toegestane kosten	118.442.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	63.787.774
---	------------

ZERNIKE



1. Voortgang

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.

Stuurgroep Zernike

De stuurgroep heeft in november 2010 een vervolgaanpak vastgesteld met als doel om voor de zomer van 2011 te komen tot een ontwikkelmodel. Afgelopen voorjaar is hiervoor met alle stuurgroepleden gesproken en heeft een aanscherping plaatsgevonden van het conceptconvenant. Daarnaast is een interviewronde gehouden onder de beoogde doelgroepen. Tot slot heeft vlak voor de zomer een tweetal gesprekken plaatsgevonden met geïnteresseerde partijen uit de vastgoedsector door de stuurgroepleden van de RUG, Hanzehogeschool en gemeente. Gesproken is met een zestal partijen die in een eerdere ronde serieuze belangstelling hadden getoond. Uitkomsten hiervan en afronding van deze fase zijn voorzien voor de stuurgroepvergadering van september. Dan wordt gesproken over mogelijke vervolgstappen. Daarbij worden ook de plannen voor de ontwikkeling van de Energy Academy betrokken en de kansen die dit biedt voor Zernike.

Herziene exploitatiebegroting Zernike Science Park

In mei 2011 heeft uw raad de herziene exploitatiebegroting Zernike Science Park vastgesteld (raadsvoorstel RO11.2518416, gedateerd 31 maart 2011). Uitgangspunt hierbij: niet alle beschikbare kavels in het gebied zullen worden verkocht binnen de exploitatieperiode. Om

alle grond te verkopen, gingen wij eerder uit van een gemiddelde verkoop van meer dan één hectare (10.000 m²) per jaar, gedurende de hele exploitatieperiode (20 jaar). De afgelopen jaren maakten duidelijk dat dit scenario niet erg waarschijnlijk is. De grondverkoop is nu gefaseerd en loopt in stappen op van circa 2.300 m² per jaar in de eerstkomende jaren tot circa 8.100 m² aan het eind van de exploitatieperiode. Zo zal circa 13 hectare worden verkocht binnen de exploitatieperiode en zal ongeveer 10 hectare resterend. Dit is rekenkundig verwerkt in de grondexploitatie. Er is geen nieuw ontwerp voor het gebied gemaakt, waarin deze consequentie is verwerkt. Voor het resterende deel is de economische waarde in 2030 nihil geschat. De verwachting is dat er geen vraag meer is naar gronden voor bedrijfsmatig gebruik.

P+R en Infrastructuur

De afronding van de eerste fase van het project P+R Zernike gebeurt medio 2011. In deze fase voeren wij een verkennend onderzoek uit naar de mogelijkheden voor multifunctioneel ruimtegebruik in het kwadrant tussen de Plataanlaan (Noordelijke ringweg), de Zernikelaan, de Nijenborgh en het verlengde van het Blauwborgje. Tevens verkennen we welke ontsluitingsvarianten bijdragen aan een goede doorstroming en verkeersveiligheid, waarbij we ook een andere aansluiting op de Noordelijke Ringweg onderzoeken. Vervolgfases worden afgestemd op de tramplannen.

2. Risico's

In de herziene grondexploitatie 2010 gelden naast de algemene risico's de volgende risico's:

- **Grondverkoop tramremise**
Definitieve besluitvorming over de tram moet nog plaatsvinden, dus ook over de verkoop van de grond voor de tramremise. Vertraging in de verkoop levert een nadelig resultaat op voor de grondexploitatie.
- Door de lange looptijd van het project is het geraamde resultaat zeer gevoelig voor schommelingen in de parameters (rentestijging, kosten- en opbrengstenstijging). Een vertraging in de fasering van de grondverkoop heeft ook nadelige gevolgen voor het geraamde resultaat.

3. Financiën

Stand van de kredieten

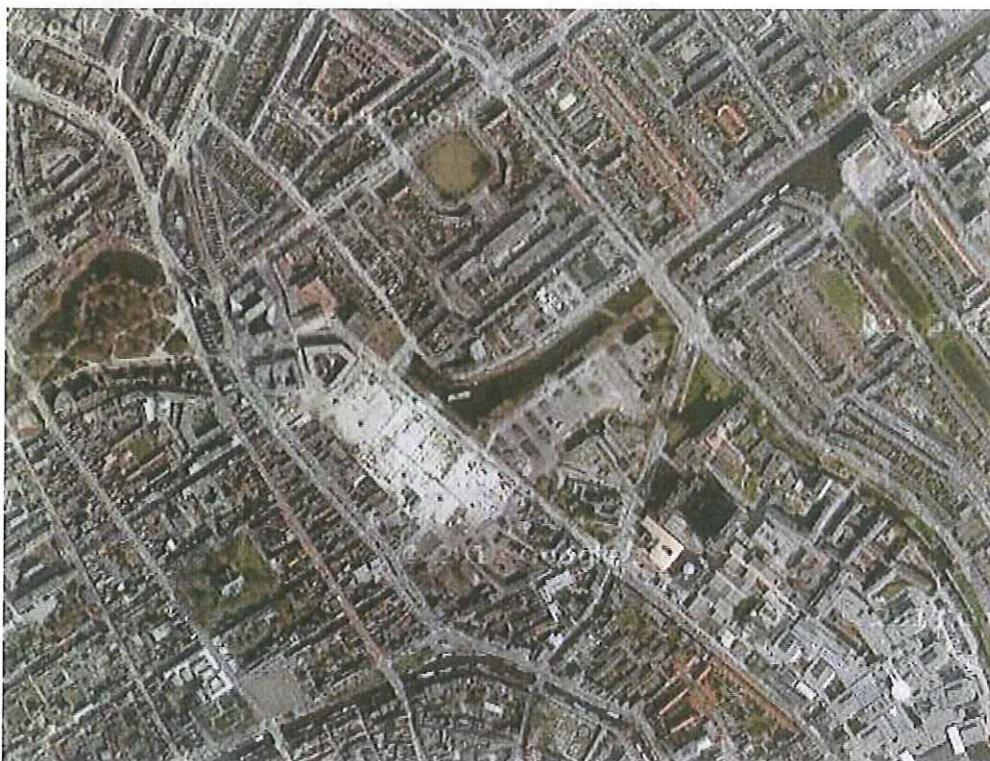
Besluit 23-20-1996, nr. 5f	3.857.000
Besluit 26-05-1999, nr. 5k	4.538.000
Besluit 17-10-2001, nr. 9	406.000
Besluit 18-10-2006, nr. 6c	14.940.000
Besluit 27-09-2007, nr. 6g	3.256.000
Besluit 25-05-2011, nr. 8e	-/ 8.747.000
Totaal toegestane kosten van het plan	18.250.000

Met de vaststelling van de herziene grondexploitatie is het krediet tot en met 2012 verlaagd met € 8.747.000, van € 26.997.000 naar € 18.250.000 euro.

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	16.546.807
---	------------

EBBINGEKWARTIER EN BODENTERREIN



1. Voortgang

WONINGBOUW

Schots 4A, 4B en 6B, Woningbouwproject 'De Touwbaan', 51 koopwoningen van AM
Geplande oplevering van de eerste fase van De Touwbaan (20 woningen) aan de Korenmolendrift is eind 2011.

De tweede fase, de bouw van 13 grondgebonden woningen, is in de verkoop. De verwachting is dat de bouw begin 2012 kan aanvangen.

Schots 5 / Courtine, Woonproject Schots & Scheef

De bouw van de 69 woningen is in december 2011 gestart. De woningen zijn in het geheel afgenomen door Nijestee. Recent zijn hiervoor de contracten getekend.

Dubbele bedrijfshal (silo/loods)

Het casco van de loods is gerestaureerd door NV Groninger Monumentenfonds. Er wordt de komende periode een nieuw interieur ingebouwd en een terras aangelegd, zodat hier in het voorjaar van 2012 een horeca-exploitant kan starten.