

Sleutelprojectenrapportage

april t/m september 2013



Inhoud

Meerstad	pagina	3
Stationsgebied	pagina	11
Eemskanaalzone	pagina	13
Grote Markt Oostzijde	pagina	20
Europapark	pagina	25
Oosterhamriktracé	pagina	29
Westpoort	pagina	33
Zernike	pagina	35
Ebbingekwartier en Bodenterrein	pagina	38
Aanpak Ring Zuid	pagina	42

Nieuwe tekst ten opzicht van de vorige rapportage is gearceerd weergegeven.

MEERSTAD



Voortgang

MEEROEVERS

Ontwikkelaar	Aantal	Verkocht per 31-03-13	Verkocht per 30-09-13	Toelichting
OCM en VDM	79 projectmatige woningen	63 (63 gepasseerd)	64 (63 gepasseerd)	De verkochte woning was de laatste van een afgerond project van VDM. Wat nu in verkoop staat betreft een nieuwe vlek, daar is nu 1 optie.
Bureau Meerstad	59 vrije kavels Meeroevers	19 (15 gepasseerd)	20 (15 gepasseerd)	Op dit moment zijn er geen nieuwe verkopen geweest, wel zijn verkopen nu gepasseerd bij de notaris. De 12 opties betreffen de kavels op Talingeneiland. Deze veelal wat kleinere kavels blijken vooralsnog beter aan te sluiten bij de behoefte in de huidige woningmarkt.
Bureau Meerstad	14 kavels IJsbaanlocatie			
	Energieneutrale woningen	4 (4 gepasseerd)	4 (4 gepasseerd)	Er wordt eveneens een modelwoning gebouwd.
	16 waterwoningen	7 (5 gepasseerd)	7 (5 gepasseerd)	Naar aanleiding van transport van de 1 ^e woningen zijn er nu 2 opties.
KUUB	10 woningen CPO	0 (3opties)	0 (3opties)	
HRP	10 woningen	N.v.t.	0 (2 opties)	Nieuw in de verkoop, alleen nog maar (betaalde) opties
J&R	10 woningen	N.v.t.	0 (0 opties)	Alleen nog maar onbetaalde reserveringen, tellen wij nog niet in overzichten mee.
Geveke	8 starters woningen	N.v.t.	0 (0 opties)	Alleen nog maar onbetaalde reserveringen, tellen wij nog niet in overzichten mee.
Vastgoud	17 doorgroeiwoningen	N.v.t.	2 (13 opties)	

In de periode april tot en met september 2013 zijn er 3 kavels c.q. woningen verkocht. Wel zijn er meerdere opties verstrekt. Op dit moment (d.d.15 oktober 2013) zijn er in totaal 33 opties verstrekt, waarvan de verwachting is, dat een groot deel daarvan omgezet wordt in een koopovereenkomst. De toename is het gevolg van de op 8 juni (open dag) nieuwe woonproducten die in de markt zijn gezet, verdeeld over 6 ontwerpen. Hiermee ligt de focus op het marktsegment gelegen tussen de € 140.000 en € 275.000 vrij op naam. Hierdoor is het totale bestaande aanbod uitgebreid, waarbij er binnen elk segment woningen beschikbaar zijn. Daarnaast zien we dat alle activiteiten in het gebied (het transport van de waterwoningen over de weg, de 1.000 boomplant dag, het maisdoolhof, de nieuwe uitkijktoren, het starten van het graven van de vaarverbinding en de Meerstad ballonfiesta) geleid heeft tot nieuwe verkopen en voor nu eerst een toename in de opties.



GRONDEXPLOITATIE

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. Het totale woningbouwprogramma werd teruggebracht 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 75 hectare.

Belangrijk uitgangspunt in de grondexploitatie is een grondexploitatie-rente van 3,75%. Dit is thans ook met langlopende leningen afgedekt, waardoor het renterisico voor de eerste 10 jaar beperkt is. Omdat de bestaande financiering zich uitstrekt over een lening periode van 8 tot 12 jaren is 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 tempo, volume als prijzen) vormt het belangrijkste risico voor de grondexploitatie. Naast de beoogde opbrengsten uit de woningverkoop gaat het daarnaast ook om het risico over de beoogde waardevermeerdering van plandeel Noord, de opbrengsten van de bedrijventerreinen en de gecalculerde subsidie-inkomsten. Het totale risico op deze laatste drie posten bevindt zich tussen € 0 en 65 miljoen.

Overigens is een eerste subsidie aanvraag ingediend voor een totaal bedrag van € 2,5 miljoen bij de provincie Groningen. Deze is gekoppeld aan de belangrijkste investering in de realisatie van de vaarverbinding in het gebied.



De boekwaarde van de grondexploitatie Meerstad Bureau bedraagt per 31 augustus 2013 circa € 280 miljoen (per eind maart 2013 was dat circa € 274 miljoen). Door de additionele afboeking van € 25 miljoen zoals besloten met de vaststelling van de nieuwe grondexploitatie is begin 2013 de boekwaarde naar beneden bijgesteld. Naast het beoogde verkopen van circa 25 woningen/kavels, waarvan de afwikkeling voornamelijk plaats zal vinden tegen het einde van het jaar) bestaan voor 2013 de belangrijkste inkomsten uit het afwickelen van de in voorgaande jaren door marktpartijen afgegeven afnamegaranties en daarmee verband houdende verkopen aan de oorspronkelijke partners. Het eerste deel heeft begin dit jaar al plaatsgevonden. Dit najaar kan ook het laatste deel bouwrijp geleverd worden. Daarnaast worden er enkele bestaande panden verkocht. De eerste panden zijn al verkocht en er worden onderhandelingen gevoerd over een aantal overige panden. 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 van € 5 miljoen in de grondexploitatie getroffen als kavelverkoop uitblijft.



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. Ten slotte 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.

▪ **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).
- **Gedeeltelijke herziening Meerstad-Midden**
Voor enkele gedeeltes van het bestemmingsplan Meerstad Midden is een herziening in procedure. In deze gedeeltelijke herziening spelen we in op onder meer geluid, aanlegplaatsen en aanpassing aan nieuwe wetgeving. De gedeeltelijke 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 onherroepelijk geworden.
- **Gedeeltelijke herziening waterwoningen Meeroevers I**
Voor de waterwoningen is de begrenzing uit Uitwerkingsplan Meeroevers I gecorrigeerd. Dit correctie uitwerkingsplan is vastgesteld op 22 januari 2013 en onherroepelijk.
- **Uitwerkingsplan Meeroevers IIb (Vlek 14)**
Het uitwerkingsplan voor woonvlek 14 is op 22 januari 2013 vastgesteld en inmiddels ook onherroepelijk.
- **Uitwerkingsplan Vaarverbinding**
Het uitwerkingsplan voor de vaarverbinding tussen Slochterdiep en Woldmeer is op 7 februari 2013 vastgesteld en onherroepelijk.
- **Uitwerkingsplan Meeroevers IIb (Vlek 15 en 16)**
De voorbereidingen voor een uitwerkingsplan voor vlek 15 en 16 zijn in volle gang. De planning is dit uitwerkingsplan te laten vaststellen in oktober 2013. Parallel hieraan wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Risico's

	Risico	Beheersmaatregel
1. Uitgifte gronden	Vertraging en zowel volume, tempo en prijs in de uitgifte van kavels (voor zowel woningbouw als alle andere doeleinden) en de overige verkoopopbrengsten, heeft grote effecten op de grondexploitatie en vormt daarmee dan ook het belangrijkste risico van de grondexploitatie. In dat kader is ook de beoogde meeropbrengst voor Noord een specifiek risico.	In de grondexploitatie 2011 zijn de programma's bedrijventerreinen en wonen fors neerwaarts bijgesteld. Het blijft zaak tijdig in te spelen op de woningmarkt, flexibel ontwikkelen en in vroegtijdig stadium vooral de bijzondere opbrengstencategorieën op te pakken en uit te werken (meeropbrengst Noord, zandwinning, verkoop bestaand bezit, etc.) Voor de eerste drie jaren is een voorziening getroffen in de grex 2012, met het oog op de aanhoudende (woning) marktomstandigheden. Kritisch monitoren en het tijdig vertalen van de te verwachten nieuwe inzichten in bevolkingsprognoses en woningmarktontwikkelingen in de komende maanden zijn essentieel om tijdig maatregelen te treffen.
2. Financiering	De grex 2012 gaat onveranderd uit van een rente van 3,75%. Het lage rentepercentage brengt een renterisico met zich mee. Of na deze termijn ook tegen de beoogde grex rente kan worden gefinancierd zal moeten blijken.	Dit rentepercentage is overigens met de herfinanciering in 2012 ook bereikt en voor de eerste 8-15 jaren voor een groot deel van de leningen vastgelegd. Met het oog op het lage rentepercentage is in de grex een voorziening opgenomen ter hoogte van € 4,5 miljoen ter afdekking van een deel van het renterisico na die 8-15 jaar. Continue monitoring van alternatieve financieringsopties.
3. Subsidies	In de grex wordt rekening gehouden met ca. 35 miljoen (nominaal) aan subsidiegelden.	Constante monitoring van kansen betreffende subsidies en daarnaast overleg met provincie. Echter een eerste aanvraag is voor een bedrag van € 2,5 ingediend en deze is in behandeling.
4. Planontwikkeling risico's en ontwikkelingsopgave 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
5. Bestuurlijke omgeving	Het op grondgebied van de ene gemeente ontwikkelen voor rekening en risico van de ander, maakt dat het op onderdelen complexer is dan een grondexploitatie binnen de eigen gemeentegrenzen.	In juli 2009 is er Gemeenschappelijke Regeling Meerstad (GR) geoperationaliseerd die deze samenwerking eenvoudiger moet kunnen maken. Het blijft 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. Strikte bewaking van bevoegdheden, verantwoordelijkheden en aansturing van de uitvoering.

6. 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>Voor 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>
7. 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, gedeeltelijke 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>
8. 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 plan, 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>	<p>De neerwaartse bijstelling van het programma, leidt tot een forse reductie van het verwervingsrisico. Daarnaast is de aanname ten aanzien van bijdragen van derden bijgesteld in de grex 2011 en 2012. Tevens zien we dat andere partijen steeds minder belang hebben bij het aanhouden van bezittingen in het gebied. Tevens zijn er nu partijen die, soms noodgedwongen, alsnog gronden en panden die essentieel zijn voor de realisatie van met name Meerstad Midden aan bieden. Dus dit risico is fors kleiner geworden.</p>



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 30 september 2013	6.461.030
--	-----------

Stand van de uitgaven Meeroevers kavels

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	7.540.434
--	-----------

Totale stand van de uitgaven t/m 30 september	14.001.465
---	------------

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 sleutelrapportages 2012 wordt ook inzicht verschaft in de ontwikkeling van de (plan-)kosten van GEMM.

Stand van de (plan-)kosten GEMM (per 30 juni 2013)

	Budget	Besteed	Verplicht	Vrije ruimte
Organisatie/algemeen	909.550	414.078	286.697	208.775
Communicatie/marketing	451.500	153.992	71.869	225.639
Projecten	536.800	247.324	177.013	112.463
	1.897.850	815.394	535.579	546.877

Stand van de (plan-)kosten GEMM (per 31 augustus 2013)

	Budget	Besteed	Verplicht	Vrije ruimte
Organisatie/algemeen	909.550	487.126	266.649	155.775
Communicatie/marketing	451.500	208.441	35.382	207.677
Projecten	536.800	323.938	125.368	87.494
	1.897.850	1.019.505	427.399	450.946

Zoals gesteld is de gemiddelde rente net onder de in de grondexploitatie beoogde 3,75% gefixeerd en is daarmee het rentebudget ad. € 11,5 miljoen voor 2013 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.

Uw raad heeft deze ontwikkelstrategie op 26 juni 2013 vastgesteld. ProRail heeft de planuitwerking voor de spoor gerelateerde infrastructuur op en rond het station (*Knoop Groningen*) vrijwel afgerond. 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. Uw raad is over een aantal wezenlijke keuzes die daarbij moeten worden gemaakt geïnformeerd. Vooral de keuze voor de vorm van de transfer (tunnel of passerelle) is van belang vanwege de inpassing in de stedelijke omgeving en de wens voor een verbinding tussen de binnenstad en de zuidelijke wijken. We hebben het bureau Karres & Brands opdracht gegeven om de effecten van de keuze van de transfer op de inrichting van het omgevingsdomein (het voorplein en het toekomstige zuidplein) nader in beeld te brengen. De resultaten daarvan zijn aan u gepresenteerd in een informatieve bijeenkomst van de Raadscommissie Beheer & Verkeer van 18 september jl. In de Raadscommissie Ruimte & Wonen van 2 oktober jl. heeft dat geleid tot de voorkeur van de raad voor de tunnelvariant. De Stuurgroep Stationsgebied heeft op 11 oktober jl. het besluit genomen om deze tunnelvariant verder uit te werken. Ook heeft de Stuurgroep besloten om in samenhang met de routing door het stationsdomein, de maatregelen voor de aansluiting van de transfer op het omgevingsdomein (voor- en achterzijde) en de ketenfaciliteiten (fietsenstalling, Kiss & Ride, P&R, bus etc.) verder te laten uitwerken met het oog op de gewenste spreiding van de loopstromen, de sociale veiligheid en de ruimtelijke kwaliteit. Ook wil de Stuurgroep inzicht in de mogelijkheden en kosten van een goed befietsbare sociaal veilige (interwijk)verbinding en of deze past in het stedelijk fietsnetwerk.

Als onderdeel van de verdere uitwerking van de ontwikkelstrategie zijn de voorwaarden voor de verplaatsing van het busstation naar de zuidzijde nader verkend. Een eventuele verplaatsing van het busstation naar de zuidzijde kan goed gecombineerd worden met de aanleg van een busverbinding (tunnel) tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het stationsgebied. Deze (tunnel)verbinding blijkt ook goed aan te sluiten bij de beoogde regionale HOV-structuur. Combinatie van de aanleg met de werkzaamheden van ProRail op het emplacement van het hoofdstation levert kostenvoordeel. De provincie Groningen is voornemens om deze redenen 40 miljoen euro vrijgemaakt voor de bouw van de bustunnel en de daarvoor nodige aanpassingen van het busstation. Bij de planuitwerking voor de bustunnel is handhaving van het busstation aan de noordzijde uitgangspunt, tenzij blijkt dat verplaatsing een beter alternatief is.

Risico's

Een 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. De gekozen organisatievorm heeft bewezen hieraan een grote bijdrage te leveren.

Financiële risico's voor de gemeente zijn beperkt tot de vervanging van het Herewegviaduct. De plannen hiervoor zijn in het stadium van een variantenanalyse. Daarvoor werken we nauw samen met ProRail. Begin 2014 zal dit uitmonden in een programma van eisen. Uitblijven van tijdige vervanging zonder adequate technische maatregelen levert het risico voor weggebruikers en spoorweggebruikers. Dat kan tot gevolg hebben dat het viaduct moet worden afgesloten.

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
Raadsbesluit 26 juni 2013, nr. 6k	490.000
Totaal toegestane plankosten	2.341.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	2.017.047
--	-----------

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 en voor de Knoop Groningen: 140.000 euro.

EEMSKANAALZONE



Voortgang

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

Kop van Oost II

Ontwikkelaar Heijmans is voornemens om de 2^e fase van de Kop van Oost (Houtunielocatie) te ontwikkelen. Het plan is aangepast aan de huidige marktomstandigheden (meer grondgebonden woningen i.p.v. appartementen) en wij werken mee aan de hiervoor noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan.

Berlagetracé

Het grootste deel van de werkzaamheden voor het Berlagetracé is afgerond, afgezien van de nog te realiseren verkeersafwikkeling tussen de Berlagebrug met de toekomstige Sontbrug. Deze verkeersafwikkeling is nauw afgestemd met het ontwerp van het Sontwegtracé. Opstarten en afronden van deze laatste werkzaamheden is mede afhankelijk van de benodigde verwervingen van onder meer Sontweg 15,17 en 19.

Sontwegtracé

In april 2011 heeft de raad besloten om het Sontwegtracé verder uit te werken. Deze uitwerking heeft in de periode tot oktober 2012 plaatsgevonden. In oktober 2012 is het uitvoeringsplan Sontwegtracé door het college en een maand later door de raad vastgesteld; zie hiervoor het raadsvoorstel (RO12.3141549).

Het Sontwegtracé bestaat uit de realisatie van zes verschillende deelprojecten:

1. Sontweg, reconstructie fase 1 (95% klaar)
2. Sontweg, reconstructie fase 2 (start werkzaamheden medio 2014)
3. Eltjo Ruggeweg, aansluiting Sontweg en Bornholmstraat (95 procent klaar, valt onder de grondexploitatie Berlagetracé)
4. Sontbrug (start werkzaamheden eind 2013 / begin 2014)
5. St. Petersburgweg, herinrichting (startwerkzaamheden eind 2013)
6. St. Petersburgweg, aansluiting Oostelijke Ringweg. (startwerkzaamheden medio 2014)



Afbeelding: plangebied Sontwegtracé



Sontbrug

Qua financiële omvang en risico is de te bouwen Sontbrug het belangrijkste onderdeel binnen de Sontwegtracé. In november 2012 is uw raad akkoord gegaan met het definitief ontwerp Sontwegtracé, de daaraan gekoppelde begroting van € 65 miljoen en het daarbij horende dekkingsvoorstel voor het Sontwegtracé. Nu, circa een jaar later, kan deze begroting van € 65 miljoen met € 9,1 miljoen naar beneden bij worden gesteld tot het niveau van € 55,9 miljoen. Dit hoofdzakelijk naar aanleiding van de aanbesteding van de Sontbrug.

Op 1 oktober 2013 heeft de gemeente aan de BAM Civiel de opdracht gegund voor circa 17 miljoen voor de aanbesteding van de Sontbrug. Vóór deze aanbesteding kwam de kostenraming voor de uitvoeringskosten van de Sontbrug e.o. uit op een bedrag van circa € 27 miljoen. Het aan te besteden E&C-contract hebben we vervolgens weggezet op een lager bedrag, namelijk via een ingesteld plafondbudget van € 24,5 miljoen. Vanwege het aanbestedingsbedrag van bijna € 17 miljoen ten opzichte van de laatst geactualiseerde kostenraming van circa € 27 miljoen is enige (financiële) voorzichtigheid op zijn plaats. Het project Sontwegtracé neemt om deze reden binnen de begrote uitvoeringskosten een percentage onvoorzien mee van 25% over het voorlopig gegunde bedrag van bijna € 17 miljoen (= ca. € 4,2 miljoen).

De kostenramingen voor de zes tracédelen zijn het afgelopen jaar geactualiseerd. Dit heeft ook geleid tot een nieuwe begroting opzet voor het Sontwegtracé (en Berlagetracé voor wat betreft tracédeel 3).

Wensen Raad - Duurzaamheid, ecologie en kunst (1.520.000)

Bij het vaststellen van het uitvoeringskrediet voor het Sontwegtracé zijn een aantal eisen als wensen geformuleerd door uw raad. Binnen het aanbestedingstraject Sontbrug hebben we conform het raadsbesluit 2,5% duurzaamheid in plaats van 5% meegenomen. Wel hebben wij in het EMVI criterium het aspect duurzaamheid betrokken. De BAM heeft een duidelijk extra waarde toegevoegd waarmee extra in duurzaamheid zal worden geïnvesteerd en is te realiseren passend binnen de aanbesteding. Daar waar in eerste instantie € 980.000 aan duurzaamheid is geschraapt, daarvan neemt BAM voor zo'n € 835.000 aan extra duurzaamheidsstaken op zich. Zouden we de overige, eerder bezuinigde duurzaamheidsaspecten alsnog willen meenemen, dan zou dat op zich hoeven voor de overige (€ 980.000 - € 835.000 =) € 155.000.

Eenzelfde keuze geldt voor de ecologie-ambities (€ 350.000) en het toepassen van kunstuitingen (€ 190.000). Vooralsnog stellen wij voor om pas na realisatie van het totale project Sontwegtracé en indien middelen beschikbaar zijn deze taakstelling in te vullen (€ 695.000). Van de wensen in het kader van duurzaamheid, ecologie en kunst zal door de extra waardetoevoeging in duurzaamheid door de BAM 45 % van dit programma worden gerealiseerd.

Aanbestedingsvoordeel (9,1 miljoen)

Door het investeringsniveau te verlagen van € 65 miljoen naar € 55,9 miljoen voor het Sontwegtracé is de dekking eveneens te verlagen met € 9,1 miljoen. Dit geld is niet direct vrij besteedbaar. Het project Sontwegtracé wordt gefinancierd uit verschillende subsidiebronnen (FES - € 12 miljoen, RSP - € 18 miljoen en BDU - € 5 miljoen) en € 30 miljoen uit de grondexploitatie Meerstad. Op dit moment zal een groot deel terugvloeien richting de financiers (Meerstad en RSP). Op dit moment stellen wij voor om de bijdrage vanuit Meerstad aan het project Sontwegtracé te verlagen. De basisgrondexploitatie Sontwegtracé gaat uit van een "Meerstad"-bijdrage van € 30 miljoen. Met het aanbesteding voordeel zou de bijdrage van Meerstad verlaagd kunnen worden met € 9.073.000.

Samengevat volgt dan het volgende beeld:

Dekking van de € 55,9 miljoen investeringen is als volgt

• bijdrage Meerstad (in 2016/2017):	€ 20,9 miljoen;
• bijdrage RSP-overig:	€ 18,0 miljoen;
• bijdrage FES:	€ 12,0 miljoen;
• bijdrage BDU:	€ 5,0 miljoen;
Totaal	€ 55,9 miljoen

In de voorjaarsbrief is aangegeven meevallers te gebruiken om het weerstandsvermogen aan te vullen tot 0,8, en wanneer de 0,8 bereikt is meevallers in te zetten voor het verder versterken van het weerstandsvermogen (50%) en het voeden van het cofinancieringsfonds (50%). Voorgesteld wordt om bij de inzet van het aanbestedingsvoordeel nu aan te sluiten bij de dekkingsbronnen. Enerzijds wordt rekening gehouden met een subsidierisico, als gevolg van lagere subsidiabele kosten. Anderzijds wordt de bijdrage van Meerstad verlaagd. Met de verlaging van de bijdrage voor Meerstad ontstaat in de grondexploitatie Meerstad ruimte om risico's op te vangen.

In de grondexploitatie EKZ is rekening gehouden met buffers in de vorm van onvoorzien en weerstandsvermogen. Gelet op de scherpe aanbesteding, hebben we gekozen relatief hoge buffers op te nemen. Wanneer na realisatie van het Sontwegtracé blijkt dat deze buffers niet

nodig zijn, kan een afweging worden gemaakt over de inzet van dit voordeel. Hierbij worden dan in ieder geval de volgende zaken betrokken:

- Wensen raad op het gebied van duurzaamheid, ecologie en kunst
- Taakstelling woonschepenhaven;
- Afspraak voorjaarsbrief over versterken weerstandsvermogen en cofinancieringsfonds;
- Verlagen bijdrage Meerstad

Voordat we overgaan tot definitieve gunning wachten we de uitkomst van de Raad van State af met betrekking tot enkele ingediende bezwaren in het kader van het bestemmingsplantraject. Daarna zal er duidelijkheid over de status van het gewijzigde bestemmingsplan - wel of niet definitief onherroepelijk – zijn. Indien het bestemmingsplan onherroepelijk is verklaard, zijn er op planologisch gebied geen belemmeringen meer te verwachten die de bouw van de Sontbrug kan frustreren. De uitkomst van de Raad van State verwachten we uiterlijk medio november.

Woonschepenhaven

In de periode mei – juli 2013 zijn circa 50 individuele gesprekken gevoerd met bewoners en eigenaren van woonboten in de Woonschepenhaven. De uitkomst van deze gesprekken vormden de basis voor het Revitaliseringsplan van de Woonschepenhaven. Het plan bevat maatregelen voor: riolering, nutsvoorzieningen, baggeren, schanskorven aanbrengen, groot onderhoud steigers en een nieuwe ligging woonboten. Middels het raadsvoorstel ‘Revitaliseringsplan Woonschepenhaven’ (RO13.3976889) is uw raad hierover geïnformeerd. Na dit intensieve traject is er een ontwerp opgesteld waarin wensen van bewoners maximaal zijn verwerkt, zonder dat concessies zijn gedaan aan de basale en oorspronkelijke uitgangspunten van de revitalisering. Op 15 oktober 2013 heeft er een informatieavond plaatsgevonden en de binnengekomen reacties zijn zo goed mogelijk verwerkt in dit ontwerp. Het proces is nu, na ruim 10 jaar voorbereiding en plannen maken, zover gevorderd dat het concept revitaliseringsplan door ons college is vastgesteld. Bewoners worden in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Wij kiezen ervoor om de bewoners hier persoonlijk van in kennis te stellen en een termijn van 6 weken aan te houden. Vanwege het interactieve karakter van het project stellen wij, onder meer op basis van het opgestelde risicodossier, voor de uitvoering te kiezen voor een geïntegreerde contractvorm met de te selecteren aannemer.

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). Nu er meer zicht is gekomen op het bouwplan Kop van Oost II zullen we starten met het opstellen van de visie voor het deelgebied Boulevard.

P+R Driebond

30 oktober 2013 heeft uw raad ingestemd met de geactualiseerde netwerkanalyse Regio Groningen-Assen. Onderdeel van deze actualisatie is de HOV-visie, waarin de toekomst van busvervoer in de stad en regio weergegeven wordt. P+R Driebond maakt onderdeel uit van deze plannen. Het project P+R Driebond stond ‘on hold’ in afwachting van de uitkomsten van deze HOV-visie. In 2014 wordt de inpassing van deze P+R locatie bestudeerd.

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 (deel)exploitaties opzetten.

Woonschepenhaven

- De woonschepenhavenbewoners 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 woonschepenhavenbewoners, 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 € 4,5 miljoen (plus 0,2 miljoen euro aan eerder verstrekte plankostenkredieten) vloeit voort uit een tentatieve raming en wordt aangemerkt als taakstellend.

Infrastructuur

Het weerstandsvermogen voor Berlagetracé blijft vooralsnog staan op circa € 0,8 miljoen
Het risicoprofiel van het Sontwegtracé bestaat uit de drie volgende onderdelen:

Reserve onvoorzien – Sontbrug (€ 4,2 miljoen):

Nu de aanbestedingsresultaten bekend zijn is het noodzakelijk om een risico op te nemen. De risicoreserve binnen het project is opgesplitst in twee delen. Het grootste gedeelte hiervan heeft betrekking op de Sontbrug.

Weerstandsvermogen – overig Sontwegtracé (€ 0,8 miljoen):

Het benodigde weerstandsvermogen binnen het project is verlaagd met € 2,3 miljoen van € 3,1 miljoen naar € 0,8 miljoen. Het benodigde weerstandsvermogen wordt gevormd voor de nog te maken kosten exclusief de Sontbrug. Het risico van de overige onderdelen wordt als beperkt ingeschat en het noodzakelijke weerstandsvermogen bedraagt dan 0,8 miljoen (10% van circa € 8 miljoen). Naar verwachting zijn mogelijke tegenvallers voldoende voorzien.

Mogelijk subsidieverlies RSP (€ 8,5 miljoen):

Op basis van de ramingen die ten grondslag liggen aan de begroting 2012 is het potentiële subsidieverlies in 2012 geraamd op € 3,4 miljoen. Hiervoor is een voorziening getroffen in de grondexploitatie 2012. Op basis van de gegevens uit de aanbesteding is een nieuwe voorlopige raming gemaakt van de omvang van de subsidiabele kosten en de te realiseren subsidie. Op basis van deze raming is de voorziening voor het mogelijke subsidieverlies

verhoogd tot € 8,5 miljoen. Eén van de subsidievoorwaarden is namelijk dat de subsidie naar rato wordt verlaagd als de totale subsidiabele projectkosten lager zijn dan het minimale niveau. De stijging wordt veroorzaakt doordat enerzijds het aanbestedingsvoordeel en de overige kostenverlagingen leiden tot lagere subsidiabele kosten. Anderzijds hebben wij in de raming rekening gehouden met de mogelijkheid dat de post onvoorzien niet in zijn geheel besteed zal gaan worden. Naarmate het project vordert zal ook meer inzicht worden verkregen in de omvang van de te realiseren subsidie. Eventuele extra kosten kunnen ook leiden tot een verlaging van de voorziening voor het mogelijke subsidieverlies.

De subsidieomvang wordt pas definitief bepaald op het moment dat het project is gerealiseerd en de subsidie afgerekend kan worden. In de tussentijdse periode onderzoeken we allereerst de mogelijkheden om de subsidie binnen het project zo optimaal mogelijk te benutten.

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. 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 Berlagetracé	24 november 2004	5h	€	838.000
Plankosten- + uitvoeringskrediet Berlagetracé	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
Inbrengwaarden gronden Containerterminal en EKZ NZ 1e fase, aangekocht via Grondbank	15 december 2010	6e	€	6.500.000
Aanvullend plankostenkrediet Sontwegtracé	27 april 2011	8f	€	720.000
Plankosten- + uitvoeringskrediet Woonschepenhaven, incl. eerder verstrekte plankostenkred. en expl.budgetten	21 december 2011	6i	€	5.194.000
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)	30 januari 2013	8b.8	€	2.353.000
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 deexploitatie.

Stand van de uitgaven

Eemskanaalzone overkoepelende kosten	99.096
Berlagetracé	16.797.304
Sontwegtracé	5.482.277
Kop van Oost	804.340
Woonschepenhaven	769.573
Boardwalk, Openbare oevers, e.d.(o.m.Visie EKZ Boulevard)	28.232
Containerterminal	5.526.780
Eemskanaalzone Noordzijde fase 1	5.669.513
Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	35.177.117

Herziening grondexploitatie

De eerstvolgende herziening vindt in december 2013 plaats.

GROTE MARKT

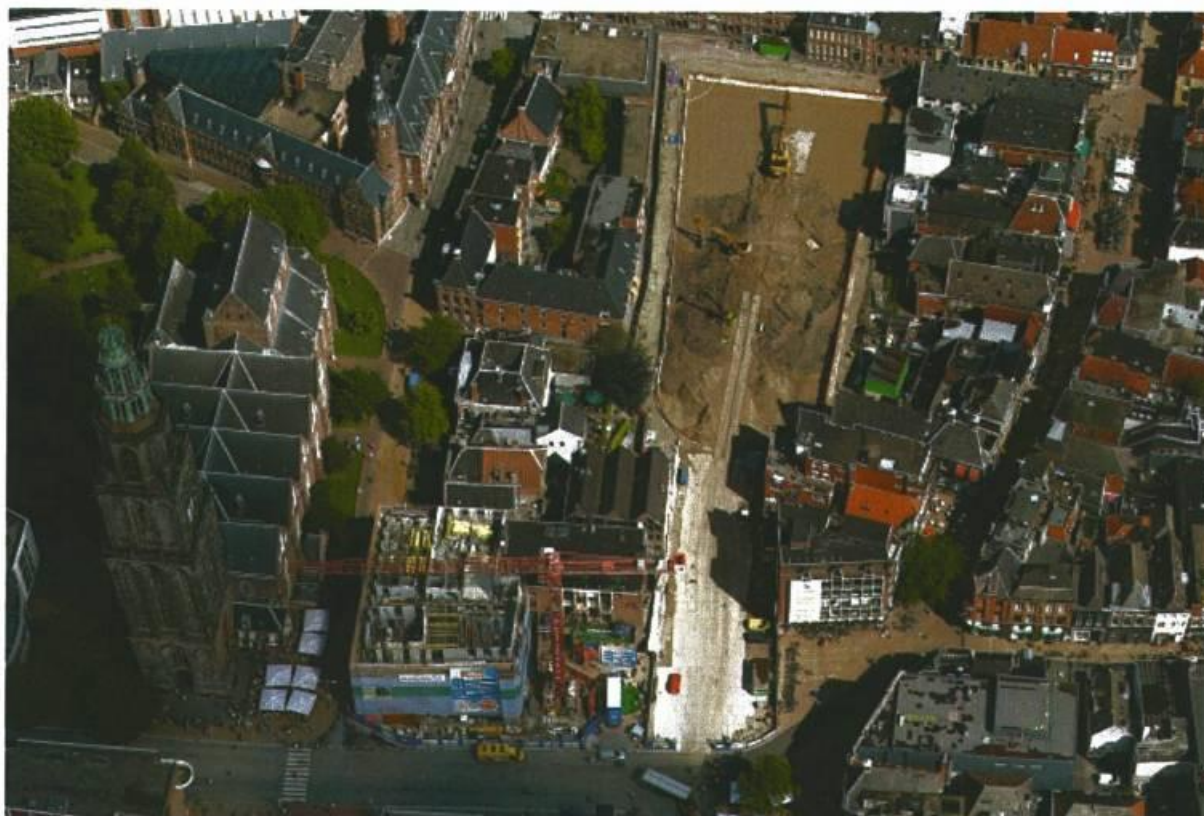


Foto: Koos Boertjens

Voortgang

Het informatiecentrum op de Grote Markt trekt meer belangstellenden dan verwacht. De bezoekers in de zomermaanden zijn dit jaar in vergelijking met 2012 bijna verdubbeld (resp. 18.000 en 20.000 in juli en augustus 2013).

Groninger Forum c.a.

Sinds de officiële starthandeling voor de bouwwerkzaamheden op 30 oktober 2012 is de diepwand volledig geplaatst, zijn hulpconstructies aangebracht en wordt de grond afgegraven tot een diepte van 17 meter. De parkeergarage is in het najaar van 2014 constructief gereed, waarna de bouw van het Forum-gebouw van start kan gaan. Het Forum-gebouw wordt naar verwachting opgeleverd in het najaar van 2016, waarna het interieur van het gebouw kan worden ingericht. De opening staat gepland medio 2017.

Nieuwbouw Vindicat

In september 2012 is gestart met de werkzaamheden voor de nieuwbouw van Vindicat. Bij de bouw van de kelder is door de aanwezigheid van zwerfkeien enige vertraging opgetreden. Op 1 juni 2013 was de kelder onder de nieuwbouw gereed en werd in aanwezigheid van veel oud-leden van Vindicat officieel stilgestaan bij de eerste steenlegging ten behoeve van het nieuwe pand. Op 4 september 2013 werd gevierd dat het hoogste punt van de nieuwbouw was bereikt. Als alles volgens verwachting verloopt wordt de nieuwbouw opgeleverd in februari 2014, waarna de verhuizing van start kan gaan. Volgens planning is Vindicat medio april 2014 verhuisd naar het nieuwe pand. Het huidige pand kan daarna worden gesloopt.



Foto: Marieke Kijk in de Vegte



Foto: Henk Tammens (hoogste punt Vindicat)

Nieuwe Oostwand

In het voorjaar van 2013 is de Naberspassage gesloopt. Daarbij is enige vertraging opgetreden door de aanwezigheid van meer asbest dan uit onderzoeken naar voren kwam. Na de sloop van de Naberspassage ontstond een tweede aanvoerrote naar de bouwplaats Forum via de Grote Markt.

In het voorjaar van 2013 is het hoekpand Grote Markt/ Poelestraat aangekocht als strategische aankoop. Deze aankoop biedt nieuwe mogelijkheden voor de nieuwe Oostwand. Eventuele inbreng van het pand biedt ontwikkelaar VolkerWessels Vastgoed (VWV) de mogelijkheid om in te spelen op de trend van schaalvergroting.

Momenteel wordt door VWV een modellenstudie uitgevoerd waarbij het hoekpand in de planvorming wordt meegenomen. VWV dient daarbij ook rekening te houden met de ruimtelijke inpassing. Het komende jaar spant VWV zich in om eindgebruikers en beleggers aan het project te binden. Zodra dit gelukt is komt er meer zicht op het functionele gebruik van de te realiseren panden. Samenhangend hiermee werken in deze fase de gemeente en VWV hun contractuele verplichtingen nader uit en leggen deze vervolgens vast in een realisatieovereenkomst. Een lastige component in het ontwikkelproces voor VWV vormt de toenemende onzekerheid op de vastgoedmarkt. De komende tijd zal moeten blijken of VWV tijdig tot een ontwikkeling kan komen binnen de door ons geformuleerde kwalitatieve en financiële randvoorwaarden.



Foto: Marieke Kijk in de Vegte

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. Inzet is realisatie van een bruisend plein, waar mensen naar toe willen, waar terrassen zijn, en waar activiteiten plaatsvinden. Dit betekent dat ook rondom dit plein wordt ingezet op publieksaantrekende functies in de nieuwe bebouwing. De ontwikkeling van het Groninger Forum zal de bestaande en nieuwe functies rond het nieuwe plein stimuleren. Ook de ondernemers en vastgoedeigenaren rondom het plein spelen een belangrijke rol in de totstandkoming van de bruisende beleving van het plein.

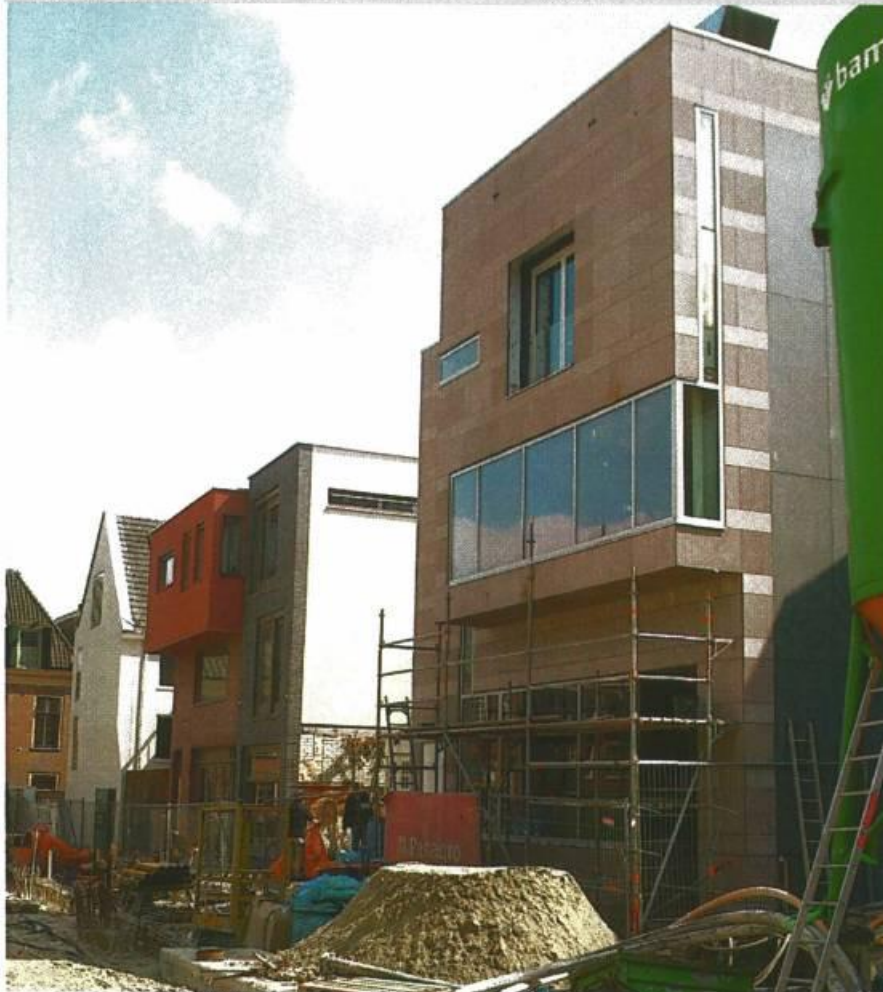
Begin 2012 hebben we de basisuitgangspunten (zoals maaiveldverloop, afwateringssystematiek, openbare verlichting, materialisering) voor het ontwerp van het nieuwe stadsplein vastgesteld dat als uitgangspunt dient voor het verdere ontwerp van het plein. Binnen het totale project vinden de uitvoeringswerkzaamheden met betrekking tot de Nieuwe Markt plaats vanaf 2015, na gereedkoming van de ondergrondse Forumgarage en de fietsenkelder.

Nieuwe Markt zuidzijde

De ontwikkeling NMZZ 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 deze eigenaar, Vastgoed Horeca Groningen (VHG) zijn we in afrondende besprekingen om ook de achterzijde van de Poelestraat 20 en 22 in de ontwikkeling te betrekken. In 2012 is gestart met de verbouw van voormalig pand Images, Poelestraat 30. In het voorjaar van 2013 is de verbouw gereedgekomen.

Begin 2013 startte de EU-aanbestedingsprocedure voor de coördinerend architect NMZZ en de meervoudige selectieprocedure voor de VO-architecten NMZZ. De opdrachten aan de

architecten zijn gegund. In het najaar van 2013 is gestart met het ontwerpproces voor de (overgebleven) panden aan NMZZ. Naar verwachting start de uitvoering begin 2015.



Uitvoering

Volgens planning is de nieuwbouw van Vindicat begin 2014 gereed en de werkzaamheden aan de parkeergarage eind 2014. Daarna starten we met de bouw van het Groninger Forum. Het totale gebouw leveren we medio 2016 op, waarna de inrichting kan plaatsvinden en de garage in gebruik genomen wordt. De opening van het Forum verwachten we medio 2017.

Risico's

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

- Mogelijke technische problemen met de bouwkuip;
- Mogelijke vertraging oostwand als gevolg van zwakke vastgoedmarkt;
- Mogelijk subsidierisico.

Geconcludeerd kan worden dat er sinds 2012 een verschuiving in het risicoprofiel heeft plaatsgevonden. Enerzijds zijn de risico's voortvloeiend uit de bouw van de parkeergarage en de bouw van Vindicat afgenomen. Tot op heden hebben zich geen grote (technische) problemen voorgedaan. De kans op grote technische problemen neemt af naarmate de bouw vordert. Anderzijds is de situatie op de vastgoedmarkt verslechterd.

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)	906.000

Totaal toegestane plankosten en uitvoeringskrediet	184.656.000
--	-------------

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	77.889.953
--	------------

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

Herziening grondexploitatie

De eerstvolgende herziening is in december 2013.

EUROPAPARK



Afbeelding: Harm Buitenplein bij nacht

Voortgang

Alfacollege

De bouw van het Alfacollege is afgerond. Het schoolgebouw is dit nieuwe schooljaar in gebruik genomen en is 17 oktober 2013 feestelijk geopend.

Noorderpoort, centrum voor sport en bewegen

Met het Noorderpoort kijken we naar mogelijkheden om een sporttheater, een samenwerking tussen gemeente en Noorderpoortcollege, op het Europapark te vestigen. Naast indoor sporten, onder andere top turnen, onderzoeken we ook onderzocht of het mogelijk is de omgeving van de hal in te richten met functies voor outdoor sporten, zoals volleybal, tennis en een Crujff Court. Het gezamenlijke Programma van Eisen is bijna afgerond. Op basis daarvan werken we de komende periode het plan programmatisch, financieel en ruimtelijk verder 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. We werken plannen uit FC Groningen te huisvesten op Sportpark Corpus. Eind dit jaar zal de Raad zowel over het sporttheater op het Europapark als over de herinrichting van Sportpark Corpus een besluitnota aangeboden krijgen.

Collectief particulier opdrachtgeverschap

Het Europapark is aangewezen als CPO-locatie. We zijn met twee organisaties in gesprek voor een CPO ontwikkeling met wie we onderzoeken of we in gezamenlijkheid tot een CPO woningbouwplan kunnen komen. Om de partijen nader tot elkaar te brengen is er besloten tot een gezamenlijk workshop die wordt geleid door de stadbouwmeester. Deze workshop zal binnenkort plaatsvinden.

NS Poort locatie

In het deelgebied nabij en grenzend aan het buurtparkje is nog ruimte voor een grondgebonden woningbouwprogramma met een stedelijke rand langs de Boumaboulevard. We zijn hierover met een ontwikkelaar in gesprek.

Hete Kolen

De bouwwerkzaamheden voor van het multifunctionele gebouw 'Hete Kolen' met 132 wooneenheden voor jongeren en kantoorfuncties in de plint van woningcorporatie Lefier en Architectenbureau Team 4, is op 5 juni officieel gestart. De karakteristieke Kolenmuur maakt, conform de wens van uw raad, integraal onderdeel uit van het gebouw langs de Boumaboulevard (op de huidige parkeerplaats P5).

Bedrijfsverzamelgebouw

Met een ontwikkelaar zijn we de mogelijkheden aan het onderzoeken voor de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw op een kavel nabij de Mediacentrale. We hopen eind dit jaar op meer duidelijkheid hierover.

Boumaboulevard en Helperparkweg

In het najaar van 2012 is gestart met het herinrichten van de Boumaboulevard. De werkzaamheden voor het doortrekken van de Boumaboulevard naar de Helperparkweg en langs het spoor naar de Duinkerkenstraat zijn door een faillissement van de aannemer stil komen te liggen. Het werk is opnieuw aanbesteed en zal naar verwachting voor het eind 2013 gereed zijn.

Groen

We hebben een groenvisie uitgewerkt, waarin uitgangspunten staan voor een meer parkachtige uitstraling van het Europapark. Gefaseerde zullen we groen, bomen en promenades in het Europapark aanleggen, zodat een aantrekkelijk woon- en werkgebied ontstaat. De tijdelijke contracten met Stadstrand Euroborg en de stichting Petit Mbaou (eigenaar schip) zijn ontbonden aangezien zij niet passend zijn in de groenvisie. We hebben u hierover met onze brief van 8 oktober 2013 geïnformeerd. De Boumaboulevard bij de entree van het park heeft een boomlaanstructuur gekregen. Verder zijn we bezig met het opknappen van het gebied achter parkeerplaats P5.

Verder willen we P+R Europapark met een fiets-voetpad/laanstructuur gaan verbinden met de Helperpark. Voorwaarde hiervoor is wel dat we een oplossing vinden voor de supportersmuur die nu als barrière werkt. Daarnaast is er overleg met de projectgroep Aanpak Zuidelijk Ring het groen wat zij niet terug kunnen planten te compenseren op het Europapark.

Energievisie

Voor het Europapark hebben we een concreet plan uitgewerkt voor de realisering van een WKO systeem. We leggen hiervoor de ondergrondse infrastructuur en "WKO-bronnen" aan. Het is de bedoeling dat de bestaande en nieuwe bedrijven op het systeem worden aangesloten. Voor de Euroborg wordt gewerkt aan een plan voor zonnepanelen op het dak van het stadion.

Busbaan P+R Europapark - UMCG

Om de busdoorstroming tussen de P+R Europapark en het UMCG te verbeteren, hebben we een nieuwe busbaan op de Europaweg en de Petrus Campersingel aangelegd. Bij de start van het project is er in overleg met Groningen Bereikbaar, de bedrijven en omwonenden veel aandacht besteed aan de bereikbaarheid van de stad tijdens de aanleg. Op grond van de

subsidievoorwaarden moest de busbaan voor 1 januari 2014 zijn aangelegd. Dit is gelukt. De busbaan is 12 augustus 2013 feestelijk geopend door wethouder Van Keulen.

Bestemmingsplan Europapark

Het ontwerp bestemmingsplan is in procedure gebracht en is op 25 september 2013 door uw raad vastgesteld.

Nieuwbouw Harm Buitenplein en Station Europapark

De nieuwbouw Harm Buitenplein ligt op schema. Na de zomer is de bouw klaar, zodat het gebied rondom het nieuwe stadskantoor woonrijp gemaakt kan worden.

Bij station Europapark heeft de aannemer zijn werkzaamheden voor de zomer afgerond. Op 21 juni 2013, de dag van de architectuur, heeft Station Groningen Europapark de eerste prijs gekregen van zowel het publiek als de vakjury in Groningen. 'Als motor voor de wijk glanst station Europapark haast door bescheiden aanwezigheid; het vormt een evenwichtig en mooi geheel waarbij het op elk niveau de juiste architectonische uitdrukking vertoont', aldus de vakjury. Van de 18 projecten werd Station Europapark beoordeeld als 'Mooiste gebouw van 2013'. Het publiek bracht in totaal meer dan 3600 stemmen uit en was het over deze eerste prijs volledig eens met de vakjury, wat een unicum is.



Afbeelding: station Europapark bij nacht

Risico's

De herziene grondexploitatie voor het Europapark en het Station Europapark zijn in januari 2013 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.

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
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 30 september 2013	89.367.808
--	------------

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 30 september 2013	33.097.377
--	------------

Herziening grondexploitatie

De herziene grondexploitatie van het Europapark en het Station Europapark is op 30 januari 2013 door uw raad vastgesteld. De eerstvolgende herziening vindt in december 2013 plaats. Bij deze herzieningsronde worden de grondexploitaties van Station Europapark, Kempkensberg en Europapark samengevoegd.

OOSTERHAMRIKZONE



Voortgang

Routekaart

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 samenwerken met bewoners en ondernemers in de buurt.

Mede als gevolg van de gewijzigde omstandigheden door het stopzetten van de tramplannen, de bezuinigingsopgaven en de economische recessie, heeft Nijestee te kennen gegeven de Samenwerkingsovereenkomst voor dit gebied te willen herijken. Conform verwachting hebben we uw raad de uitkomsten hiervan samen met de Routekaart in november 2013 aangeboden.

De bereikbaarheid van het UMCG in de context van het Noordoostelijk stadsdeel is onderzocht, waarbij ons college geen besluit heeft genomen over de te nemen maatregel. Samen met Provincie en Rijkswaterstaat dient in een open en transparant vervolgproces onderzocht te worden waar de aanbevolen verbindingsweg kan worden gerealiseerd. De vervanging van de G. Krolbrug dient in dit perspectief ook meegenomen te worden. Besluitvorming over een eventuele auto-ontsluiting door de Oosterhamrikzone is aan de ene kant van belang 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 is opgesteld met dat besef in het achterhoofd en wordt uw raad begin november aangeboden voor wensen en bedenkingen. Op 1 oktober is een goed bezochte inloopmarkt over de Routekaart georganiseerd. De Routekaart is een dynamische ontwikkelagenda voor de Oosterhamrikzone waarin we beschrijven wat we de komende periode gaan doen. Met Nijestee is onderzocht op welke wijze de liggende overeenkomst past in de huidige (markt)situatie. Daarnaast steken wij met Nijestee in op het tijdelijk invullen van locaties om te zorgen voor waarde creatie in het gebied.

Oosterhamrikkade noordzijde, locatie A en B en particuliere kavels

De ontwikkelaars KUUB en Nijhuis herontwikkelen locatie B tot grondgebonden woningen, met mogelijkheden tot het creëren van woon-werkeenheden, beneden-bovenwoningen of geclusterde eenheden (geen studio's) in drie tot vier bouwlagen. Zij worden aan de achterzijde via een (vent)weg ontsloten. Parkeren gebeurt op eigen terrein. De doelgroep betreft meerpersoonshuishoudens zoals jonge stellen, gezinnen en senioren.

Inmiddels is afscheid genomen van Jurriëns, na een heroriëntatie van dat bedrijf op de eigen organisatie.

Het verbandschrift met Nijhuis Noord over de verkoop van 2 fasen van locatie B is getekend. De gebruiksovereenkomsten zijn opgezegd, waarbij met garagebedrijf BNB maatwerkafspraken zijn gemaakt op een nieuwe locatie. Het bedrijf Lichtpunt kan zijn huidige locatie tot 1 juli 2015 blijven huren.

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 omgevingsvergunning afgegeven. Zij verwachten begin 2014 te gaan bouwen. Het plan van Nijhuis Bouw op de ABN-AMRO locatie (36 zelfstandige wooneenheden voor jongeren) wordt eind 2013/begin 2014 met de buurt verder ontwikkeld.

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. Dit deelproject is afhankelijk van de projectfinanciering van Nijestee en wordt mogelijk door een derde partij gerealiseerd.

Wielewaalplein

Het Wielewaalplein richten wij in als winkelplein, met voldoende parkeergelegenheid. De uitvoering is in de herfst gereed. De bedrijven in de tijdelijke units zijn verhuisd naar de winkelstrip onder de Groenling en de LIDL heeft ook haar deuren geopend. Het herstel van de gevel van de Groenling was complex, maar is afgerond.



Afbeelding: uitzicht vanuit De Groenling

UMCG Distributiecentrum

De herontwikkeling van het voormalig UMCG-distributiecentrum is door de huidige eigenaar weer opgepakt. Zij zijn voornemens om het gebouw na sloop in zijn huidige

verschijningsvorm terug te laten komen, waarbij 148 zelfstandige eenheden in de markthuursector worden gerealiseerd, met een grootte van circa 38 m² bvo. De verwachting is dat de bouw in 2014 gaat plaatsvinden, nadat een uitgebreide WABO-procedure is doorlopen

Alfa-Laval

In het najaar van 2012 hebben we de Alfa-Laval locatie onderworpen aan een aanvullend asbest-onderzoek. De resultaten gebruiken we in 2013 in de ontwikkelstrategie voor deze locatie, zoals opgenomen in de Routekaart.

Locatie D, Oosterhamrikkade zuidzijde

We onderzoeken verschillende initiatieven voor de realisering van tijdelijke en of permanente huisvesting tussen de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg. 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

In afwachting van de Routekaart Oosterhamrikzone en de herijking van de samenwerkingsovereenkomst met Nijestee zijn de ontwikkelingsactiviteiten opgeschort of vertraagd. Samen met Nijestee, bewoners en Toentje/Voedselbank hebben we een traject opgestart om het bouwterrein van Nijestee in te richten als een tijdelijk stuk stad, gefinancierd vanuit bewonersparticipatie en ondersteund door het gemeentelijk armoedebeleid (Voedselbank). Groot enthousiasme onder alle initiatiefnemers en de directe omgeving. De verwachting is dat Toentje eind 2013 gaat starten met de realisatie van de productietuinen.

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 marktvrage. 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 en hebben we een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd, zodat we de risico's beter kunnen inschatten. 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 (=Routekaart) opgesteld dat onderdeel uitmaakt van de nieuwe ontwikkelingsstrategie.
- Bij de herijking van de grondexploitatie Oosterhamrikzone verwachten we een nadeel als gevolg van het niet na kunnen komen van de Samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé door Nijestee. Dit nadeel zal zich voordoen in een bandbreedte tussen de € 0 en € 8 miljoen. Hiervan is nu € 4 miljoen opgenomen in het weerstandsvermogen, maar zal bij de herziening van de grondexploitatie € 4 mln (50% van € 8 mln) worden opgenomen. Uw raad wordt hierover in november en december geïnformeerd.
- Door het uitblijven van een aantal duidelijkheden rond o.a. de bereikbaarheidsopgave is de voortgang in het participatieproces gestagneerd. In september zijn de resultaten gepresenteerd, maar is nog geen besluit genomen. Het vervolgproces rond de

verbindingsweg dient zorgvuldig te worden opgezet met alle stakeholders. Het afbreukrisico is anders groot. Inmiddels zijn verschillende scenario's uitgewerkt in de Oosterhamrikzone, met en zonder verbindingsweg.

Financiën

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. 6l	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 6g	-/- 519.000
Besluit 30 januari 2013 8b-12	-/- 837.000
Totaal toegestane kosten van het plan	38.713.000

Stand van de uitgave

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	34.362.248
--	------------

Herziening grondexploitatie

De integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone wordt in december 2013 herzien.

WESTPOORT



Voortgang

De komende maanden werken we aan een nieuw plan voor Westpoort (gereed eind 2013) waarin we aangeven hoe we de marktpotentie kunnen vergroten. Een nieuwe nota werklocaties, leggen we eind 2013 ter discussie aan uw raad voor. Westpoort zal als case study een eerste uitwerking zijn. 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 business case uit voor de vestiging van één of meerdere data hotels op Westpoort. Inmiddels heeft zich het eerste datahotel zich gevestigd op Westpoort.

De interesse voor vestiging op Westpoort is momenteel beperkt. Er zijn nu drie bedrijven gevestigd: LCW, Pipelife en het nieuwe datacentrum van KPN / ODC, goed voor 4,8 hectare. Mogelijk vestigen nog meer datacentra zich op Westpoort. In de vorige herziening is een forse wijziging doorgevoerd van de gehanteerde uitgiftefasering, namelijk van 5,5 hectare per jaar naar circa 2,5 hectare per jaar. Vooralsnog houdt deze herziening vast aan dit tempo van 2,5 ha per jaar, vanaf 2015.

We werken een strategie uit voor Westpoort op het gebied van profilering, flexibilisering, schaalverkleining en tijdelijke invullingen: De Rode Loper. Hierin omschrijven we onze beleidsintenties voor de werklocaties met als showcase Westpoort. We hanteren als centrale doelstelling: banen creëren door o.a. de vestigingsvoorwaarden voor ondernemers zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Dit doen we met een vraaggericht aanbod en ondersteunend flankerend beleid. Daarmee willen we de marktpotentie van Westpoort verbeteren. Kernbegrippen zijn: wervend, flexibel, lenig en transparant juridisch-planologisch instrumentarium. We vertrouwen op een passende invulling van Westpoort door ondernemers.

Vertaald in operationele termen betekent dit:

- één stedenbouwkundig en juridisch-planologisch product waarin vraaggerichtheid centraal staat en beeldkwaliteit, functionele flexibiliteit en mogelijkheden voor gebiedsdifferentiatie zijn opgenomen. Steeds volledig ten dienste aan onze vraaggerichte houding.
- Met een open werkwijze die zal moeten gaan functioneren als het “handelsmerk” van Westpoort.
- Uitvoering van beide punten zal moeten resulteren in een imagoshift voor Westpoort.

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.

Het wijzigingen van de renteparameter, het uitgiftetempo, de grondprijzen en/of opbrengstenstijging hebben een veel groter effect op het eindresultaat dan wijzigingen van de parameter kostenstijging, resterende kosten voor het bouw- en woonrijp maken, 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 2014)	71.624.000

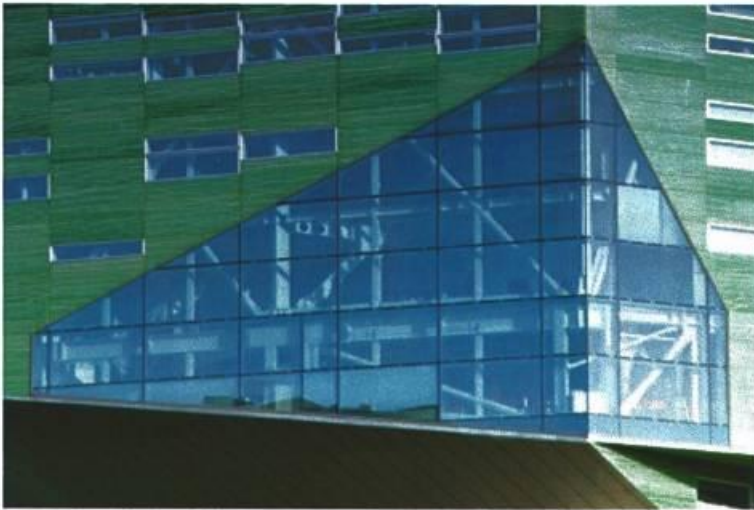
Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	67.823.158
--	------------

Herziening grondexploitatie

De herziene grondexploitatie Westpoort is op 30 januari 2013 door uw raad vastgesteld. De eerstvolgende herziening vindt in december 2013 plaats.

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

Op de Zernike Campus Groningen (voormalig Zernike Science Park) ligt één van de bedrijventerreinen die binnen de gemeente Groningen in uitgifte zijn. Op basis van een gezamenlijke visie ontwikkelen de Akkoordpartners de Zernike Campus tot één van de belangrijkste kennisdynamo's van stad en regio. In de afgelopen jaren is gebleken dat Zernike geen goed imago heeft om bedrijven naar Zernike toe te trekken waardoor de ontwikkeling van het bedrijventerrein nauwelijks van de grond komt.

In 2014 wordt op basis van een strategische agenda die door alle betrokken partners (inclusief bedrijfsleven) is ondertekend verder gewerkt aan de profilering van het speerpunt energie, een gezamenlijke herijking van het stedenbouwkundig kader en het verkeersplan. Belangrijk onderdeel is ook de verdere ontwikkeling van het parkmanagement, waarbij gewerkt wordt aan een herkenbare huisstijl, de aanpak van de entree, netwerkvorming, een goede bewegwijzering op de campus en op de ringweg en gezamenlijk groenonderhoud.

In het afgelopen maanden zijn ontwikkelingen op het gebied van het speerpunt energie op Zernike gestart of doorontwikkeld. Hierbij is de verdere ontwikkeling van de Energy Academy Europe belangrijk, waarbij we een uitbreiding verwachten van het aantal bedrijfsvestigingen op Zernike dat in samenwerking met de kennisinstellingen innovatieve producten en diensten ontwikkelt.

Onlangs is er een reservering van € 33 miljoen vanuit het Rijk gedaan voor de aanleg van Geothermie. Dit biedt een kans om de ontwikkelingen in het gebied goed op gang te helpen. Hetzelfde geldt voor de ontwikkelingen van Entrance. Momenteel is er voor dit initiatief ongeveer 1 hectare in gebruik, maar voor volgend jaar wordt een groei verwacht tot wellicht 5 hectare. Binnen de grondexploitatie worden hiervoor huuropbrengsten gerealiseerd.

Hoewel er gesprekken zijn met gegadigden, zijn er geen verkopen geweest tot op heden.



Afbeelding: Bernoulliborg

Energy Academy Europe / Entrance

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.

Risico's

Bij voortdurende stagnerende ontwikkeling van het plan kan de boekwaarde van het project jaarlijks stijgen door toerekening van rente, onroerende zaak belasting en de noodzakelijke beheerskosten. Het uitblijven van een visie op het gebied kost daarom geld en is een risico voor het project.

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 30 september 2013	17.166.431
--	------------

Herziening grondexploitatie

De eerstvolgende herziening vindt in december 2013 plaats.

EBBINGEKWARTIER & BODENTERREIN



Voortgang

Woningbouw

- De verdere ontwikkeling en verkoop van de 13 grondgebonden woningen aan de Langestraat stagneert. Het project wordt nu opgesplitst in 2x4 en 1x5 woningen. Verwacht wordt dat op het moment dat de bouw gestart is de opties omgezet gaan worden in definitieve koop van de woningen. De ontwikkelaar moet hiervoor nog zijn fiat geven. Voor de resterende 18 woningen aan de Langestraat wordt bekeken of deze als casco's in een CPO-constructie verkocht kunnen worden.
- De oplevering van Courtine, waarin het woonproject Schots & Scheef is opgenomen, is opgeleverd en bewoond.

Blok 6, 7 en 8

De ontwikkelingen van de woningbouw en het hotel, het tijdelijk stadstrand en het evenementen terrein stagneren eveneens. Naast de slechte marktomstandigheden worden deze ontwikkelingen ook opgehouden doordat pas gebouwd kan worden nadat de woningen aan de Langestraat zijn gerealiseerd. Dit is het gevolg van de draagconstructie van de Boterdiepgarage. Nu al worden jaarlijks veel terugkerende evenementen op het gebied gehouden, zoals Eurosonic, Zienerama, Mini Maker Fair en De Ommelander markt. Ook vinden er steeds meer incidentele sport- en cultuuractiviteiten plaats.

Dubbele Loods (silo)

De Loods wordt in januari 2014 als restaurant in gebruik genomen.

Open Lab Ebbinge/blok 9 en 10

Het Open Lab Ebbinge (OLE) functioneert nu 3 jaar. Er zijn 9 paviljoens gerealiseerd. Binnenkort wordt er een tijdelijke Bounz-hal gebouwd waar diverse 'spring'-activiteiten worden gehouden. De hal kan gebruikt worden voor kinderfeestjes, gezondheids- en sportactiviteiten.

Blok 9 is gereserveerd voor de bouw van een schoolgebouw. De start van de bouw ervan kan in de tweede helft van 2016 plaatsvinden.

Oosterhamrikkanaal nz/blok 13

We onderzoeken de mogelijkheid om op het meest westelijke deel van blok 13 modulaire energieneutrale jongerenwoningen te realiseren. We beogen dit als een tijdelijke ontwikkeling, waarbij tevens een werklocatie verbouwd kan worden.

Parkeergarage Boterdiep/Vrydemalaan

De gehele route over de Vrydemalaan is 1 juli 2013 jl. in gebruik genomen. De Anthonius Deusinglaan is vanaf die datum onttrokken van het stedelijk wegennet en is onderdeel geworden van het gebied van het Ziekenhuis UMCG. Tevens vindt er geen doorgaand autoverkeer meer plaats vanaf en naar de binnenstad.

Infoversum

De bouw van het Infoversum is in volle gang. In juni 2014 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 rekt op minimaal 200.000 bezoekers per jaar.



afbeelding: Infoversum (foto: Cor van der Veen)

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 voorbereidingen start in 2014.
- Het UMCG is in afwachting van het Rijksbesluit om een Partikeltherapie (zeer precieze bestraling) faciliteit te mogen realiseren. De start van de bouw wordt verwacht begin 2014.
- 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 komst van het Infoversum is een waardevolle aanvulling voor Ciboga. In combinatie met het stadsstrand, het Open lab zijn dit ontwikkelingen die het gebied aantrekkelijk maken wat ook weer zijn uitwerking zal hebben op de marktpotentie van de toekomstige woningbouw. De grond kan tijdelijk gebruikt worden, mede omdat Nijestee daar ook zijn tijdelijke studentenhuysvesting heeft, en de vertraging van de definitieve uitgifte van de locatie is afgedekt. De grond is in erfpacht uitgegeven. Dit risico maakt deel uit van deze exploitatie. Daarnaast kan het Infoversum uiterlijk tot 2024 blijven. Blijven ze langer dan wordt de grond later uitgegeven. Dit heeft een negatief rente-effect. Hier zal op gestuurd moeten worden, door een aanvullende bijdrage om de rentenadelen te compenseren en/of door het handhaven van de termijnen.
- De toevoeging van de parkeergarage blijft een risico. Het afgelopen jaar is een deel van het risico opgetreden in de vorm van de stijging van de onrendabele top van 8 naar 9,1 miljoen. Daarnaast staat de dekking voortdurend onder druk. Als de onrendabele top met een miljoen verder oploopt heeft dat een effect van 1,5 miljoen euro op eindwaarde. Indien de dekking, los van de dekking uit de egalisatiereserve wegvalt dan heeft dat een effect van € 8,2 miljoen op eindwaarde.

Financiën

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 30 september 2013	78.218.085
--	------------

Herziening grondexploitatie

De herziene grondexploitatie CiBoGa 2012 is op 30 januari 2013 door uw raad vastgesteld.
De eerstvolgende herziening vindt in december 2013 plaats.

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 het MER, die als onderdeel van het Ontwerp Tracébesluit (OTB) de inspraak in zal gaan.
- 29 augustus 2013: publicatie Ontwerp Tracébesluit/ Milieu effect rapport door Minister publicatie Ontwerp Inrichtingsplannen door college van B&W. Inspraak van 30 augustus tot en met 11 oktober 2013. Publicatie Gezondheidseffectscreening;
- 17 oktober 2013: publicatie Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Helperzoomtunnel, Groningen door het college; zienswijzeperiode van 18 oktober tot en met 28 november 2013
- 30 september 2013: presentatie expert opinion in opdracht van de gemeenteraad.

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 hebben we in overleg met bewoners, scholen, bedrijven en andere partners ontwerp-inrichtingsplannen gemaakt 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. Op basis van een extern onderzoek, uitgevoerd door Grontmij, is gekozen om de Helperzoomtunnel te situeren ter hoogte van de Helper Brink. Een tunnel is hier ruimtelijk beter in te passen en goedkoper dan bij de De Savornin Lohmanlaan, de Goeman Borgesuslaan, ten zuiden van de Esserweg of bij de huidige spoorwegovergang. Ook voor het busverkeer en voor ambulance en brandweer is dit de beste plek.

Op 20 augustus 2013 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu het Ontwerp Tracébesluit/Milieueffectrapport (OTB/MER) voor het project Aanpak Ring Zuid ondertekend. Daarnaast heeft het college op 27 augustus 2013 de vier ontwerp-inrichtingsplannen (OIP's) voor de Vondellaan, de Maaslaan, Helpman-Coendersborg en het Zuiderplantsoen (deksels Sterrebos en plein Oosterpoortwijk- De Linie) vastgesteld. Deze vormen belangrijke mijlpalen in de voortgang van het project Aanpak Ring Zuid.

De afgelopen periode is onderzocht welke effecten het plan heeft op bijvoorbeeld de verkeersstromen, de luchtkwaliteit en de natuur. In het MER staan deze effecten beschreven. Eén jaar na ingebruikname van de vernieuwde ringweg zal een opleveringstoets plaatsvinden. Hoofdconclusie is dat er geen belemmeringen zijn om voor de ombouw van de zuidelijke ringweg en in dat kader te nemen maatregelen een OTB vast te stellen.

Het college heeft in april 2012 de GGD de opdracht gegeven tot het uitvoeren van een Gezondheidseffectscreening (GES). De GES geeft een interpretatie van het verschil in omvang en ernst van blootstelling aan gezondheidsrisico's, ook voor gevoelige bestemmingen. De thema's die onderzocht zijn beslaan luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid. De uitkomsten van de GES laten een vergelijkbaar beeld zien met het MER.

Op 29 augustus 2013 zijn alle documenten gepubliceerd, waarna tussen 30 augustus 2013 en 11 oktober de zienswijzenperiode plaatsvond. In de eerste week van september verscheen de tweede krant van Groningen Bereikbaar, met een themanummer over Aanpak Ring Zuid (verspreid in regio Groningen- Assen. Hierin werden ook de vier inspraakbijeenkomsten aangekondigd, die voor alle belangstellenden worden georganiseerd. De inspraakbijeenkomsten in MartiniPlaza hebben in totaal ruim 800 bezoekers getrokken.

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

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 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.

De kosten voor het beoordelen van de producten van de projectorganisatie en de ambtelijke en bestuurlijke advisering 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. Voor 2013 en 2014 heeft uw raad middelen ter beschikking gesteld voor plankosten voor grote infrastructuurprojecten in de programmabegroting.

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
Besluit 12-06-2013, nr. 6k – 26 juni 2013	200.000
Totale toegestane kosten	2.225.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	2.086.000
---	------------------