

Onderwerp Sleutelprojecten en voortgang grondexploitaties

Steller Jeroen Berends, Saskia Zwiers, Jaap Haks

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 83 07 Bijlage(n) 2

Ons kenmerk RO13.3807687

Datum 15 AUG 2013 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

De gemeente Groningen werkt aan tien sleutelprojecten, waarover wij uw raad informeren met de voortgangsrapportage Sleutelprojecten. Voor u ligt de rapportage over de periode januari tot en met maart 2013. In deze brief geven wij de belangrijkste ontwikkelingen weer. We beginnen deze brief met de herziening van de grondexploitaties en gaan in op de voortgang van de Stuurgroep Grondexploitaties die sinds eind januari 2013 actief is. De stuurgroep, waarin de wethouders Grondzaken en Economische zaken zitting hebben, volgt marktontwikkelingen, bewaakt de financiële taakstelling en voortgang van de grondexploitaties en is eveneens een platform voor nieuwe initiatieven.

De Stuurgroep Grondexploitaties zet zich daarnaast actief in om tijdelijk gebruik te realiseren. In een notitie over de aanpak Suikerunie gaan we hier nader op in. We verwachten u deze in september 2013 aan te kunnen bieden.

### **HERZIENING GRONDEXPLOITATIES 2013**

Ook dit jaar zullen alle grote grondexploitaties worden herzien. Met uitzondering van de grondexploitatie van de Grote Markt, die in november aan u wordt aangeboden, worden ze allen in december 2013 aangeboden.

In 2013 is duidelijk geworden dat we € 44 miljoen verlies op de gemeentelijke grondexploitaties moesten nemen<sup>1</sup>. Daarmee is het risicoprofiel verlaagd. Daarnaast is in februari 2013 € 25 miljoen afgewaardeerd op Meerstad. Zoals toen is aangegeven is niet uit te sluiten dat er in de toekomst verdere bijstellingen nodig zijn. De risico's hiervan zijn meegenomen in het weerstandsvermogen.

Er is nog geen zicht op een daadwerkelijk einde van de economische crisis; het dieptepunt lijkt nog niet bereikt. De vraag naar nieuwe woningen, kantoren en

---

<sup>1</sup> In de gemeenterekening 2011 is hiervoor al een voorziening van € 40 miljoen getroffen.

bedrijventerreinen is laag. Ook banken zijn terughoudend bij het verstrekken van leningen.

Hoewel er een voorzichtig herstel is van het consumentenvertrouwen, de exportcijfers en de beurskoersen blijven fysieke investeringen nog uit. Bij het opstellen van de voorgaande herzieningen in 2012 hebben we al rekening gehouden met vertraging in de uitgifte van woningbouwkavels en bedrijventerreinen als gevolg van uitblijven van herstel van de economie. De vooruitzichten zijn dus niet wezenlijk veranderd.

Het proces van herzieningen bestaat uit het vaststellen van de parameters (rentepercentages, kostenstijging, opbrengstenstijging), de programmatische wijzigingen, de daaruit voortvloeiende grondopbrengsten en het bepalen van de risico's als gevolg van veranderende inzichten of actuele ontwikkelingen. Er resteert nog een aantal aandachtspunten en risico's binnen de verschillende grondexploitaties. De belangrijkste zijn:

- De effecten van de nog vast te stellen beleidsnotitie 'strategie werklocaties' over de grondexploitaties voor de bedrijventerreinen zijn niet voor de komende herzieningsronde beschikbaar en nemen we mee in de herzieningen van 2014. Voor de herzieningen 2013 hanteren we dezelfde uitgangspunten als in 2012.
- Voor het programma Wonen worden de effecten van de nieuwste bevolkingsprognoses op dit moment vertaald naar de woningbehoefte in Groningen. Op basis daarvan nemen we het lange termijn perspectief van de grondexploitaties opnieuw onder de loep. Voor de korte termijn heeft de bevolkingsprognose waarschijnlijk geen gevolgen. De onzekerheid over de woningvraag na 2020 neemt wel toe. Mocht de toekomstige vraag naar woningen veranderen, dan kan dit grote financiële gevolgen hebben, ook al op de korte termijn.
- Bij 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 € 6 en € 8 miljoen. Hiervan is € 2 miljoen opgenomen in het weerstandsvermogen. Wij zijn in afwachting van een definitief resultaat van het overleg met Nijestee en verwachten de uitkomst in september 2013. Aan de hand van ontwikkelscenario's geven wij aan waar sturingsmogelijkheden zijn (middels een routekaart).
- Uit de meerjarenprognose van het parkeerbedrijf, die in mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, blijkt dat het parkeerbedrijf een tekort heeft waardoor de komende jaren geen afdracht aan de grondexploitatie CiBoGa kan worden gedaan om het tekort in de exploitatie van de Boterdiepgarage te

verkleinen. Dit risico is meegenomen in het weerstandsvermogen. Bij de herziening van de grondexploitatie kunnen we het effect voor de grondexploitatie CiBoGa bepalen en zullen we aangeven hoe we hiermee om willen gaan. Dit kan betekenen dat aanvullende middelen voor het parkeerbedrijf noodzakelijk zijn.

- Jaarlijks stellen we de te hanteren parameters vast, die we hanteren bij de herziening van de grondexploitaties. Het uitgangspunt is dat alle grondexploitaties deze parameters hanteren. Wanneer hiervan wordt afgeweken, dient dit expliciet in het raadsvoorstel bij de grondexploitatie te worden toegelicht. De parameters hebben betrekking op de te hanteren rente en de kosten- en opbrengstenstijging. De te hanteren opbrengst stijging bepaald voor een belangrijk deel het resultaat van de grondexploitaties. We vergelijken onze opbrengstenstijging met andere gemeenten en houden de onderbouwing van deze cijfers tegen het licht. Van belang is dat als basis een reële grondopbrengst wordt meegenomen in een herziening. We letter erop dat de verhouding tussen de kostenstijging en opbrengstenstijging in balans is. Als uitgangspunt nemen we voor de eerste twee jaar geen opbrengststijging mee. Daarmee houden we een behoudende lijn aan. Voor de werklocaties hebben we de grondopbrengsten naar beneden bijgesteld, conform de afspraak met de regio. Voor het woningbouwprogramma geldt als basis dat het actuele programma per herziening telkens de grondopbrengstenraming wordt geactualiseerd en tot op heden passen de gehanteerde grondprijzen binnen de bandbreedtes van het vastgestelde grondprijzenbeleid 2010-2014. Dit grondprijzenbeleid actualiseren we in 2014. In de herziening van 2012 hebben we het programma in VON-prijs (Vrij op naam) naar beneden bijgesteld. Daardoor is niet de grondprijs verlaagd, maar wel de verwachte grondopbrengst.

#### **Conclusie voor wat betreft de herziening grondexploitaties 2013:**

Uitgaande van de huidige kennis lijkt het nadeel voor het Oosterhamriktracé en CiBoGa onvermijdelijk. Ook over de toekomstige woningvraag is onzekerheid, vooral wat betreft de periode na 2020. Op dit moment zijn er naast bovengenoemde en de al in de herzieningen genoemde risico's geen nieuwe risico's in beeld.

## **PROGRAMMA ECONOMIE EN WERKGELEGENHEID**

### **Strategie op Werklocaties**

We scherpen onze Strategie op Werklocaties verder aan. Gericht op een concrete strategie voor de komende jaren vertaald in een operationeel programma. Ons doel is het huidige aanbod aan werklocaties (nieuw en bestaand) optimaal in de markt te zetten. Hiervoor maken we een nieuwe nota werklocaties, eind 2013 leggen wij deze voor. In de aanloop daar naar toe, willen we in oktober in informele setting of via een opiniërende raadscommissie met uw raad hierover van gedachten wisselen.

### **Binnenstad**

Tijdens de raadscommissievergadering Ruimte en Wonen in juni sprak u over het voorontwerp bestemmingsplan binnenstad. Naast een nieuw bestemmingsplan, werken we ook op veel andere fronten aan ons stadshart. Tussen al deze zaken zoeken we een balans, zodat onze compacte historische binnenstad de levendige, leefbare bereikbare economische motor blijft. Wij hebben uw raad per brief een overzicht gegeven van de verschillende ontwikkelingen die ons stadshart aangaan.

### **Sleutelproject Zernike**

De Rijksuniversiteit Groningen, de Hanzehogeschool, de gemeente en de provincie Groningen willen de Zernike Campus uitbreiden tot een toplocatie voor onderwijs, onderzoek en ondernemerschap op het gebied van energie en de *biobased economy*. Dat voornemen formaliseerden de partijen op 14 juni in een samenwerkingsconvenant. Het dient als basis voor de verdere uitwerking voor de ontwikkelstrategie voor het Zernike Science park en een nieuw stedenbouwkundig/bestemmingsplan waarbij we ook een nieuwe grondexploitatie opstellen.

### **Sleutelproject Westpoort**

Op 30 januari 2013 heeft uw raad de grondexploitatie Westpoort herzien. Het uitgiftetempo is in structurele zin teruggebracht naar circa 2,5 hectare per jaar vanaf 2015 met als einddatum 2037. Deze wijziging van het uitgiftetempo is in beginsel ingegeven vanuit het STEC-rapport.

Bedrijventerrein Westpoort vormt een belangrijke locatie binnen de nieuwe Strategie op Werklocaties. Eind 2013 is het nieuwe plan voor Westpoort gereed. Inmiddels heeft zich een datahotel op Westpoort gevestigd.

### **Sleutelproject Grote Markt**

Dit jaar werken we samen met VolkerWessels Vastgoed de modellenstudie voor de nieuwe Oostwand uit en bepalen we het programma. De bouw van de nieuwe

Oostwand start in het voorjaar van 2015. De werkzaamheden aan de Grote Markt zijn in volle gang: de sloop van de Naberpassage is afgerond, de nieuwbouw van het Vindicat-pand is gestart en aan de zuidzijde van de Nieuwe Markt zijn drie panden gerealiseerd. Op de Forumlocatie is begonnen met de bouw van de parkeergarage.

### **Sleutelproject Europapark**

De gemeente kijkt samen met het Noorderpoortcollege naar de mogelijkheden om een sporttheater te vestigen op het Europapark. Het gezamenlijke Programma van Eisen is bijna afgerond. Op basis daarvan werken we de komende periode het plan programmatisch, financieel en ruimtelijk verder uit.

### **Sleutelproject Ebbingekwartier**

De bouw van het Infoversum is in volle gang. In juli 2014 is de verwezenlijking van het eerste volledige digitale 3D-dome theater een feit.

De start van het woningbouwproject van Nijestee in combinatie met een hotel op schots 8 is nog onzeker.

## **PROGRAMMA WONEN**

### **Bouwoffensief Groningen**

Met het Bouwoffensief Groningen geven we met een reeks praktische maatregelen een impuls aan de vastgelopen woningmarkt. Het geeft aan wat ontwikkelaars, corporaties, initiatiefnemers en burgers van de gemeente kunnen verwachten en moet daarnaast deze partijen stimuleren zelf actie te gaan ondernemen. Op 28 juni hebben we een eerste startbijeenkomst gehad met de verschillende betrokken partijen. Concreet zijn toen drie maatregelen uitgelicht:

1. Meerstad heeft topprioriteit: “Alle ballen op Meerstad”. We benaderen partijen actief zich bij Meerstad met ideeën te melden,
2. Nieuwe samenwerkings- en financieringsconstructies,
3. Groningenwoont.nl, een nieuwe aanbodsites voor nieuwbouw in Groningen.

Na de zomer gaan we met genoemde partijen in ieder geval deze drie maatregelen verder uitwerken. We organiseren dit najaar zogenaamde olieavonden om vastlopende projecten verder te helpen. Eind dit jaar maken we de balans op van alle acties en informeren wij u over de resultaten, inclusief uw motie toepasbaarheid methode Almere en methode Hoogeveen.

### **Jongerenhuisvesting**

Over de monitor Jongerenhuisvesting hebben wij u op 26 juni geïnformeerd. Ondanks de crisis en de onzekerheid rondom de bezuinigingen worden dit jaar nog 600 eenheden opgeleverd.

### **Bevolkingsprognose**

We brengen het effect van de nieuwste bevolkingsprognoses op de woningbehoefte in de stad in beeld. Op basis hiervan nemen we het langetermijnperspectief van de grondexploitaties onder de loep. Hierover willen we de raad informeren tijdens een informatieve sessie in het najaar. Op basis van deze gegevens actualiseren we de grondexploitaties en hopen we een zo adequaat mogelijke inschatting te kunnen maken van het langjarig perspectief voor Meerstad en de andere woningbouwlocaties.

### **Sleutelproject Meerstad**

Voordat we de herziene grondexploitatie voor vaststelling naar uw raad sturen, gaan wij voor Meerstad een aparte bijeenkomst organiseren. Wij willen in dit proces voldoende tijd en ruimte reserveren om de uitgangspunten met uw raad te delen. Daarbij nemen we de opvattingen van de accountant mee.

Naar aanleiding van de open dag in Meerstad op 8 juni zijn nieuwe woningen in de verkoop gegaan en dertig opties afgesloten. Deze grote belangstelling toont opnieuw aan dat er nog veel vraag is naar Meerstad.

Voor Meerstad-noord wordt een businesscase opgesteld die wij in het najaar aan uw raad voorleggen. Gedacht wordt aan een combinatie van landbouw, energie, recreatie en slimme financieringsconstructies. Door aan te sluiten op bestaande subsidieprogramma's hopen we daar goede invulling te kunnen bewerkstelligen.

### **Sleutelproject Europapark**

De bouw van het multifunctionele gebouw 'Hete Kolen' is gestart. Dit gebouw bevat 132 wooneenheden voor jongeren en kantoorfuncties in de plint van woningcorporatie Lefier en Architectenbureau Team 4.

Het Europapark is aangewezen als CPO-ontwikkelingslocatie. We zijn hierover met twee organisaties in gesprek.

### **Sleutelproject Eemskanaalzone**

In mei 2013 kwam Heijmans met een nieuw plan van ruim 140 woningen dat nog in detail wordt uitgewerkt. Om dit initiatief mogelijk te maken, hebben we het meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Damsterdiep en omgeving dat in juni 2013 aan de raad is voorgelegd.

Op 21 februari hebben wij uw raad per brief geïnformeerd over de voortgang en

financiële stand van zaken van de revitalisering van de Woonschepenhaven. Bij de begroting 2014 komen we terug op de financiering. In mei en juni 2013 zijn individuele gesprekken gevoerd met de eigenaren van de woonschepen. Op basis hiervan presenteren we in september een ontwerp.

#### **Sleutelproject Oosterhamriktracé**

We herijken de samenwerkingsovereenkomst met Nijestee en bieden de uitkomsten van de Routekaart eind 2013 aan.

De herinrichting van het Wielewaalplein is in de herfst gereed.

### **PROGRAMMA VERKEER EN VERVOER**

Het Meerjarenprogramma Verkeer en Vervoer 2013-2016 stelde uw raad in februari 2013 vast. Het Meerjarenprogramma is een overgangsprogramma op weg naar een samen met de regio te ontwikkelen integraal verkeer- en vervoerplan. Dit plan stellen we op na besluitvorming over de Netwerkanalyse, dat na de zomer gereed is.

Belangrijkste opgave is om samen met onze partners in de regio - overheden en grote werkgevers(-organisaties) - te komen tot een breed gedragen integrale oplossing voor de bereikbaarheid van de stedelijke regio. Daarom is de afgelopen maanden gewerkt aan de actualisatie van de Regiovisie en de Netwerkanalyse. De definitieve stukken worden in september aan alle Raden en Staten van de Regio Groningen-Assen aangeboden.

Intussen gaan we in de stad door met de maatregelen die op korte termijn uitgevoerd moeten worden. Dat betreft vooral projecten die de bereikbaarheid van de stad garanderen tijdens de verbouwing van de Zuidelijke Ringweg.

#### **Sleutelproject busbaan Europapark**

Om de busdoorstroming tussen de P+R Europapark en het UMCG te verbeteren leggen we een nieuwe busbaan op de Europaweg en de Petrus Campersingel aan. De werkzaamheden zijn 15 april 2013 gestart. 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 van de busbaan. Medio oktober is de busbaan gereed.

#### **Sleutelproject Aanpak Ring Zuid**

Op basis van een onderzoek door Grontmij is gekozen de Helperzoomtunnel te situeren ter hoogte van de Helper Brink.

In een brief d.d. 12 april 2013 geeft staatssecretaris Mansveld aan de Tweede Kamer een toelichting op de ontwikkelingen rond nieuw geluidbeleid (SWUNG). Daardoor zal de minister van Infrastructuur en Milieu het OTB/MER voor het project Aanpak Ring Zuid bekend maken na publicatie van de geluidsproductieplafonds.

### **Sleutelproject Stationsgebied**


Uw raad stelde de ontwikkelstrategie voor het Stationsgebied op 26 juni 2013 vast. 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.

Als onderdeel van de verdere uitwerking van de ontwikkelstrategie zijn de voorwaarden voor de verplaatsing van het busstation naar de zuidzijde nader verkend.

Bijgevoegd vindt u een schematisch raadsbehandelplan voor de herziening grondexploitaties 2013.

Deze sleutelprojectenrapportage is in overeenstemming met eerder gemaakte afspraken, zoals overeengekomen met uw raad. De eerstvolgende sleutelprojectenrapportage die we wederom combineren met de resultaten uit de Stuurgroep Grondexploitaties volgt najaar 2013.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys



## Bijlage 1: Raadsbehandelplan herziening grondexploitaties najaar 2013

| Datum         | Bijeenkomst                    | Onderwerp                          | Doel   |
|---------------|--------------------------------|------------------------------------|--|
| Oktober       | n.t.b. - informele bijeenkomst | Bevolkingsprognose + Grex Meerstad | informatiebijeenkomst over uitkomsten vertaling bevolkingsprognose + herziene grex Meerstad          |
| Oktober       | n.t.b. - informele bijeenkomst | Strategie Werklocaties             | informatiebijeenkomst/discussie over conceptnota 'Strategie op Werklocaties'                         |
| 30-okt        | Raadsvergadering               | Netwerkanalyse                     | Vaststellen actualisatie Netwerkanalyse en Regiovisie  |
| 19-nov        | College                        | Herziening grexen                  | Opiniërende bespreking bundel herziene grexen  |
| 19-nov        | Comm. R en W                   | Oosterhamriktracé                  | Bespreking brief over uitkomsten samenwerkingsovereenkomst Nijestee en routekaart Oosterhamriktracé  |
| 19-nov        | Comm. R en W                   | Grex Grote Markt                   | Bespreking Grex Grote Markt  |
| 26-nov        | College                        | Herziening grexen                  | Besluitvorming bundel herziene grexen  |
| 27-nov        | Raadsvergadering               | Oosterhamriktracé                  | Vaststellen brief over uitkomsten samenwerkingsovereenkomst Nijestee en routekaart Oosterhamriktracé |
| 27-nov        | Raadsvergadering               | Grex Grote Markt                   | Vaststellen Grex Grote Markt   |
| eind november | n.t.b. - informele bijeenkomst | Herziening grexen                  | Technisch vragenuur raadscommissies t.b.v. herziening grexen   |
| 27-nov        | Raadsvergadering               | Sleutelrapportages                 | Brief Rapportage Sleutelprojecten april-juni 2013  |
| 4-dec         | Comm. R en W                   | Herziening grexen                  | Bespreking grondexploitaties wonen   |
| 11-dec        | Comm. B en V                   | Herziening grexen                  | Bespreking grondexploitaties verkeer en vervoer  |
| 18-dec        | Raadsvergadering               | Strategie Werklocaties             | Vaststellen nota 'Strategie op werklocaties', incl. plan Westpoort                                   |
| 18-dec        | Raadsvergadering               | Herziening grexen                  | Vaststellen alle grondexploitaties   |



**Sleutelprojectenrapportage  
januari – februari – maart 2013**

# Inhoud

|                                 |        |    |
|---------------------------------|--------|----|
| Meerstad                        | pagina | 3  |
| Stationsgebied                  | pagina | 11 |
| Eemskanaalzone                  | pagina | 13 |
| Grote Markt Oostzijde           | pagina | 19 |
| Europapark                      | pagina | 24 |
| Oosterhamriktracé               | pagina | 28 |
| Westpoort                       | pagina | 32 |
| Zernike                         | pagina | 35 |
| Ebbingekwartier en Bodenterrein | pagina | 38 |
| Aanpak Ring Zuid                | pagina | 41 |

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

# MEERSTAD



## Voortgang

### MEEROEVERS

| Ontwikkelaar    | Aantal                     | Verkocht per 31-12-12 | Verkocht per 31-03-13 |   |
|-----------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| OCM en VDM      | 79 projectmatige woningen  | 63 (62 gepasseerd)    | 63 (63 gepasseerd)    | Wat nu in verkoop staat betreft een nieuwe vlek, daar is nu 1 optie.  |
| Bureau Meerstad | 59 vrije kavels Meeroevers | 19 (12 gepasseerd)    | 19 (15 gepasseerd)    | Op dit moment zijn er geen nieuwe verkopen geweest, wel zijn verkopen nu gepasseerd bij de notaris. De 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 <sup>e</sup> woningen zijn 3 nieuwe opties uitgegeven.   |
| KUUB            | 10 woningen CPO            | 0 (3 opties)          | 0 (3 opties)          |   |

In de periode januari 2013 tot en met maart 2013 zijn er geen kavels c.q. woningen verkocht. Wel zijn er opties verstrekt. Op dit moment zijn er in totaal 10 opties verstrekt, waarvan de verwachting is, dat een groot deel daarvan omgezet wordt in een koopovereenkomst. Op 8 juni (open dag) zijn 88 nieuwe woonproducten in de markt 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 het transport van de waterwoningen over de weg in combinatie met de 1.000 boomplant dag geleid heeft tot nieuwe opties. activiteiten en nieuwe producten blijken altijd wel voor beweging in opties en verkopen te leiden.



## **GRONDEXPLOITATIE**

In de raad van januari 2013 is de grondexploitatie 2012 vastgesteld. Als gevolg van de aanhoudende malaise in de woningmarkt is een aanvullende afboeking voorgesteld van € 25 miljoen. Het blijft in de huidige markt van groot belang de ontwikkeling in de woningmarkt te blijven volgen. Het ligt in de verwachting dat voor de herziening van de grondexploitatie 2013 (dit najaar) er nieuwe markt cijfers bekend zijn. Zodra daar aanleiding voor is, zullen de uitkomsten worden doorvertaald naar de grondexploitatie 2013.

In de grondexploitaties van 2011 en 2012 voerden we een aantal forse ingrepen door om de gevolgen van de stagnerende woningmarkt en de veranderde financiële markt op te vangen. De belangrijkste ingrepen waren van programmatische aard. 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 85 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 gecalculeerde 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.

Het totale risico voor Meerstad is met het oog op het aan te houden weerstandsvermogen berekend volgens de verfijnde boxensystematiek en komt uit op € 93 miljoen.



De boekwaarde van de grondexploitatie Meerstad Bureau bedraagt per 31 maart 2013 circa € 274 miljoen (per eind december 2012 was dat circa € 288 miljoen). Door de additionele afboeking van € 25 miljoen zoals besloten met de vaststelling van de nieuwe grondexploitatie is de boekwaarde naar beneden bijgesteld. Naast het beoogde verkopen van circa 25 woningen/kavels 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 al plaatsgevonden. Voor de zomer kan ook het laatste deel bouwrijp geleverd worden. Daarnaast worden er 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. Eind 2013 wordt de grondexploitatie Meerstad opnieuw herzien. Hierbij beoordelen we de effecten van actuele (afzet) ontwikkelingen en verwerken we de uitkomsten van de nieuwe bevolkingsprognoses op de vraag naar woningen in Groningen.



## 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**

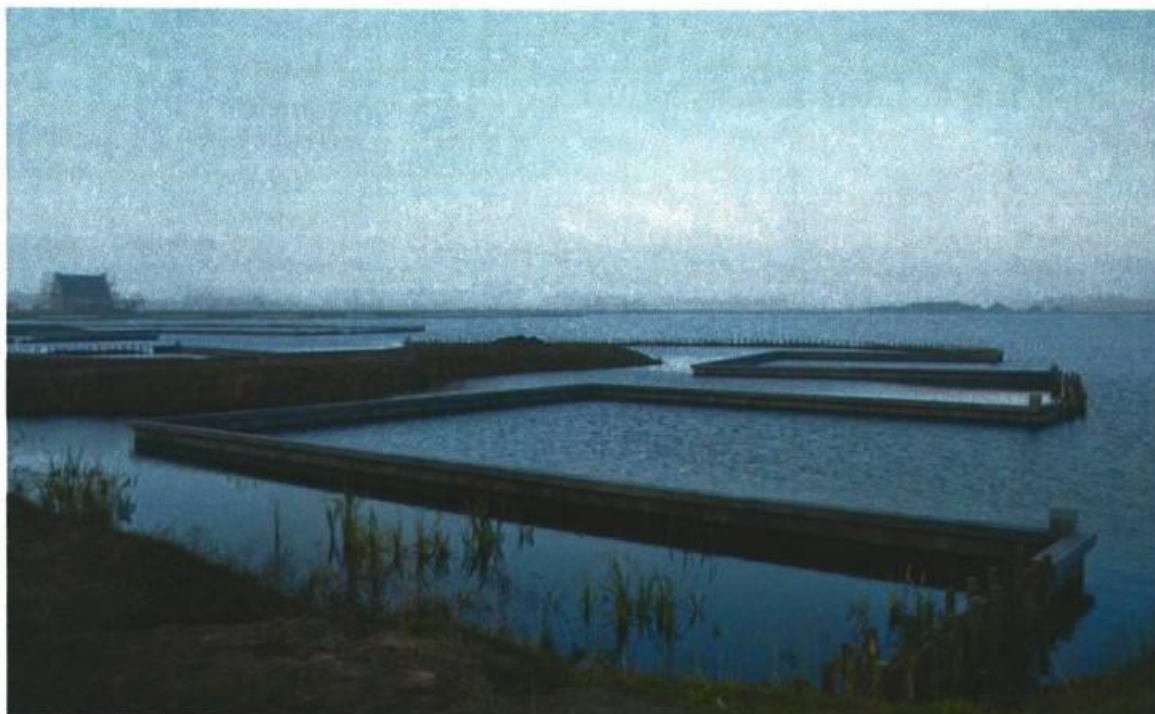
Het uitwerkingsplan is in december 2010 onherroepelijk geworden.

- **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 inmiddels 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 inmiddels ook 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  | 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 woningmarkt ontwikkelingen, flexibel ontwikkelen en in vroegtijdig stadium met name de bijzondere opbrengstencategorieën op te pakken en uit te werken (meeropbrengst Noord, zandwinning, verkoop bestaand bezit, etc.)<br><br>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%.<br><br>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.<br><br>Continue monitoring van alternatieve financieringsopties.   |
| 3. Subsidies  | In de grex wordt rekening gehouden met ca. 35 miljoen (nominaal) aan subsidiegelden.  | Constance 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. Woningbehoefte   | Er is onderzoek gedaan naar de woningbehoefte rond Groningen voor de komende jaren. De behoefte blijkt minder groot dan een aantal jaren geleden gedacht. Dit vormt een risico voor de afzet.   | In de grex 2011 is het programma woningbouw fors neerwaarts bijgesteld. Tevens zullen de resultaten van de nieuwste woningmarkt inzichten en behoeften die in de loop van 2013 bekend worden, vertaald worden naar Meerstad en de GREX.   |
| 5. 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"> <li>• Tijdige realisatie en aansluitingen hoofdinfrastructuur en OV.</li> <li>• Bodemrisico's, archeologie, flora en fauna, milieukwaliteit en obstakels in ondergrond</li> <li>• Omgang met hinderzones, geluid, aanwezige infrastructuur (hoogspanningsleidingen, etc.)</li> </ul> | Belangrijke beheersingsmiddelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volledigheid en actualiteit van onderzoeken</li> <li>• Flexibiliteit in planvorming</li> <li>• Vroegtijdig overleg met toetsende overheden</li> </ul>   |
| 6. 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.<br><br>Strikte bewaking van bevoegdheden, verantwoordelijkheden en aansturing van de uitvoering.   |

|                                  |   |   |
|----------------------------------|---|---|
| 7. 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>Vooral 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>  |
| 8. 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>   |
| 9. 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 31 maart 2013 | 6.313.738 |
|--------------------------------------|-----------|

### Stand van de uitgaven Meeroevers kavels

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Totaal verantwoord t/m 31 maart 2013 | 7.391.176 |
|--------------------------------------|-----------|

|  |            |
|--|------------|
| Totale stand van de uitgaven t/m 31 maart 2013 | 13.705.000 |
|--|------------|

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. Vanaf 2014 zal er een integrale rapportage komen van zowel de oorspronkelijke gemeentelijke kredieten als de budgetten van GEMM. Dit kan nadat bij de herziening van de grondexploitatie deze budgetten in één zijn gevoegd.

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

|                        | Budget    | Besteed | Verplicht | Vrije ruimte |
|------------------------|-----------|---------|-----------|--------------|
| Organisatie/algemeen   | 909.550   | 278.356 | 205.212   | 425.982      |
| Communicatie/marketing | 451.500   | 73.990  | 12.569    | 364.941      |
| Projecten              | 536.800   | 103.568 | 269.308   | 163.924      |
|                        | 1.897.850 | 455.914 | 487.089   | 954.847      |

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. De keuze voor de transfers stond gepland voor september, maar ProRail heeft de benodigde rapportage niet tijdig aangeleverd om deze termijn te halen. De Stuurgroep heeft daarom gekozen om het keuzemoment door te schuiven naar oktober. Daardoor blijft er voldoende ruimte voor betrokkenheid van uw raad. Dit geeft ons ook de ruimte om de effecten van deze keuzes op de inrichting van het voorplein en het toekomstige zuidplein nader in beeld te brengen.

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. Om deze redenen lijkt de daadwerkelijke aanleg kansrijk. De provincie Groningen is daarom voornemens om vanuit de actualisatie netwerkanalyse extra budget (indicatief € 10 miljoen) beschikbaar te stellen voor de realisatie van het stationsgebied.

## 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. Eind 2013 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   |
| Totaal toegestane plankosten           | 1.851.000 |

### Stand van de uitgaven

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Totaal verantwoord t/m 31 maart 2013 | 1.825.000 |
|--------------------------------------|-----------|

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

## EEMSKANAALZONE



### Voortgang

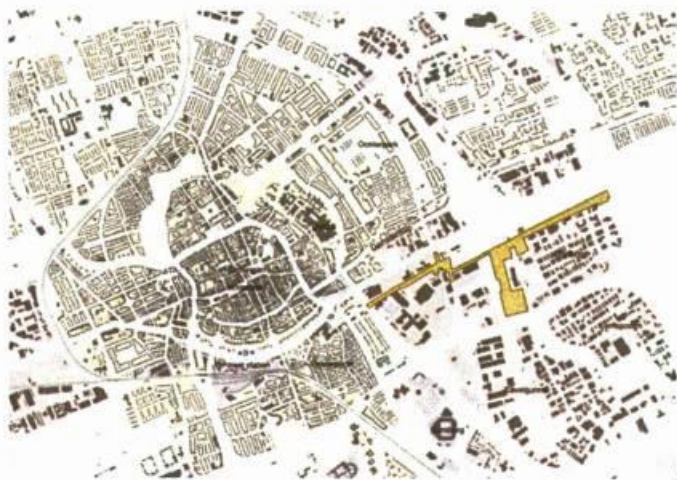
De ontwikkeling van de Eemskanaalzone (EKZ) is van belang voor Groningen als uitbreiding van het centrum stedelijk wonen en als motor van de Groninger economie. Binnen de EKZ onderscheiden we een aantal project die wij hieronder toelichten.

#### **Kop van Oost II**

Eind januari 2012 besloot Heijmans de 2e fase van de Kop van Oost niet op de eerder voorgestane wijze te ontwikkelen en de samenwerking op dit punt met Lefier te beëindigen. In mei 2013 kwam Heijmans met een nieuw plan van ruim 140 woningen dat nog in detail wordt uitgewerkt. Om dit initiatief mogelijk te maken, hebben we het meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Damsterdiep en omgeving. De plankosten verrekenen we met de ontwikkelaar aan de hand van een afzonderlijke exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. We wikkelen dit binnen de grondexploitatie van Eemskanaalzone af, zodat de economische haalbaarheid niet ter discussie staat van het bestemmingsplan. Het herziene bestemmingsplan is in juni 2013 aan de raad voorgelegd. De gehanteerde parkeernorm en de milieuvergunning van de bereden politie blijven een punt van aandacht.

#### **Berlagetracé**

We werken verder aan de verkeersontsluiting tussen de Berlage- en Sontbrug. Het verkeerskundig ontwerp gaat richting de uitvoering, de aanbesteding en gunning hebben plaatsgevonden. De werkzaamheden zijn eind 2012 opgestart, we verwachten eind 2013 klaar te zijn met de aansluiting op het Sontwegtracé.



Afbeelding: plangebied Sontwegtracé

### **Sontwegtracé**

Het project Europaweg – Busbaan is in uitvoering en wordt in het najaar afgerond. Het gedeelte tussen de Berlagebrug en de nieuwe Sontbrug leveren we eind 2013 op. De Sontbrug bevindt zich in de aanbestedingsfase. Vijf partijen zijn geselecteerd volgens een selectieprocedure. Zij worden uitgenodigd voor het doen van een inschrijving in september 2013. De oplevering van het werk is gepland voor najaar 2015; in ieder geval voor 1 januari 2016.

De St. Petersburgweg moet nog voorbereid en aanbesteed worden. Naar verwachting zal dit in de loop van 2014 plaatsvinden.

### **Woonschepenhaven**

Het voorbereidingsproces voor de revitalisering van de Woonschepenhaven is in volle gang. Vanuit individuele gesprekken in 2012 is er een breed gedragen lijn ontstaan over de onderdelen van de revitalisering. Er is een voorstel uitgewerkt die op hoofdlijnen van de volgende werkzaamheden uitgaat: baggeren, herplaatsen van de woonschepen met onderlinge afstand van circa 5 meter. Daar waar dit niet mogelijk is, zullen we brandwerende voorzieningen treffen, het vernieuwen van de huidige steigers (huidig aantal van 7 stuks), nieuwe nutsvoorzieningen, ontsluitingsweg vernieuwen.

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

In mei en juni 2013 vinden er wederom individuele gesprekken plaats met de eigenaren van de woonschepen. Op basis hiervan zal in het 3<sup>e</sup> kwartaal een uitgewerkt ontwerp worden gepresenteerd.

### **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**

Momenteel staat dit deelproject “on hold” in afwachting van de uitkomsten van de netwerkanalyse.

## **Risico's**

### **Woningbouwlocaties algemeen**

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

### **Woonschepenhaven**

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

### **Infrastructuur**

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

|              |   |
|--------------|---|
| Verwervingen | Voor de aanleg van het Sontwegtracé zijn een aantal verwervingen noodzakelijk aan de Sontweg (inclusief Arriva locatie). Een deel van de Arriva locatie is opgenomen in de Grondbank. De boekwaarde van dit deel kan terugverdiend worden door verkoop. Niet uitgesloten is dat in de toekomst blijkt dat een deel van de boekwaarde niet terugverdiend kan worden. |
|--------------|---|



|   |  |
|---|--|
| Bodemgesteldheid                        | Bij de voorbereidende werkzaamheden is onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid. Conclusie: de bodem is "slap". In het ontwerp is hiermee rekening gehouden. Indien blijkt dat de bodemgesteldheid nog slechter is, dan zullen extra werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. De risico's met betrekking tot de ondergrond worden op verschillende manieren beheerst. Ten eerste doordat de gemeente verschillende vooronderzoeken heeft verricht. Daarnaast wordt in de aanbesteding het ontwerp van fundering e.d. in het contract neergelegd bij de opdrachtnemer.  |
| Vertraging                              | Gedurende de uitvoering kunnen door verschillende redenen vertragingen ontstaan. Bijvoorbeeld ongunstige weercondities, faillissement aannemer, onduidelijkheden in ontwerp, constructies, toe te passen methode bij uitvoering etc. Vertraging kan leiden tot bijvoorbeeld kostenstijging, hogere rentelasten, e.d.   |
| Constructie/ontwerprisico's             | Oranjewoud heeft een second opinion gemaakt ten aanzien van de aanbestedingsvorm. Het project Sontbrug, bestaande uit de onderdelen Sontweg, Sontbrug en St.Petersburgweg, is in een vergevorderd ontwerp stadium, niveau DO+. Doelstelling is een marktpartij te vinden die de ontwerprisico's, vooral op constructief gebied, wil overnemen. Ontwerpverantwoordelijkheden overdragen met als doel het vergroten van de financiële veiligheid en de betrouwbaarheid van het projectresultaat, kunnen we in dit stadium goed aan de huidige markt overgelaten. De conclusie van Oranjewoud is dat daarvoor het <i>UAV-gc</i> contractkader het meest geschikt is. In het aanbestedingstraject is aanvullende financiële veiligheid te krijgen door aan te besteden op plafondbudget, waarbij een <i>EMVI-aanbesteding</i> wordt vormgegeven. Hierin moet de markt zich onderscheiden op basis van criteria op de thema's <i>betrouwbaarheid projectresultaat</i> en <i>overnemen project ontwerprisico's</i> . Dit doen we nu in de aanbestedingsfase. De St.Petersburgweg kan hierop eenvoudig meeliften. De Sontweg kan dat ook als het planningstechnisch past. |
| Kostenstijging                          | Niet uitgesloten is dat kostenstijging hoger is dan de geschatte kostenstijging. De omvang van dit risico is inmiddels aanzienlijk kleiner. De Sontbrug (het onderdeel binnen Sontwegtracé waarvoor de hoogste investering geldt) wordt namelijk aanbesteed, waarbij de opdrachtnemer geen kostenstijging kan claimen.   |
| Dekking Meerstad                        | Het Sontwegtracé wordt voor een substantieel deel gedekt uit een bijdrage Meerstad. De mogelijkheden tot betaling vanuit Meerstad zijn onder meer afhankelijk van de woningbouwproductie. Niet uitgesloten is dat de woningbouwproductie achterblijft en daarmee ook de mogelijkheid om de bijdrage te betalen. Vooralsnog wordt dit risico voorzien binnen de grondexploitatie Meerstad.  |
| Subsidierisico/ Subsidie-management RSP | Aan de RSP subsidie zijn subsidievoorwaarden gesteld. Gezien de looptijd, subsidievoorwaarden en complexiteit van het project is het mogelijk dat de subsidie niet gemaximaliseerd kan worden. Ondanks de hiervoor getroffen beheersingsmaatregelen is het risico op het niet volledig binnenhalen van de subsidie niet te minimaliseren. Vooralsnog wordt dit risico beperkt geacht.  |

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

## **Financiën**

De ontwikkelingen van de deelgebieden binnen de EKZ strekken zich uit over een groot aantal jaren, waarbij we in grote mate afhankelijk zijn van marktinvesteringen. Om de risico's te beperken houden we de programma's zo flexibel mogelijk; we kunnen aanpassingen inzetten om tekorten te verminderen. Door flexibiliteit en fasering binnen de visie kunnen we maximaal op de marktomstandigheden inspringen en dit risico zoveel mogelijk beperken. Al deze ontwikkelingen hebben samen met een andere reeks ontwikkelingen een financiële vertaling gekregen binnen de (herziene) integrale grondexploitatie Eemskanaalzone. Hierbij gaan we in op investeringen en dekking voor de volgende reeks deelgebieden:

- Sontwegtracé (Europaplein t/m Oostelijke ringweg)
- Berlagetracé
- Houtunie (Kop van Oost)
- Containerterminal
- Woonschepenhaven
- Eemskanaal noordzijde, 1e fase
- P+R Driebond
- Openbare ruimte

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

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

## EEMSKANAALZONE

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

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 deelexploitaties.

### **Stand van de uitgaven**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Eemskanaalzone overkoepelende kosten                      | 156.000           |
| Berlagetracé  | 15.815.000        |
| Sontwegtracé  | 4.570.000         |
| Kop van Oost  | 791.000           |
| Woonschepenhaven  | 696.000           |
| Boardwalk, Openbare oevers, e.d.(o.m.Visie EKZ Boulevard) | 28.000            |
| Containerterminal   | 5.514.000         |
| Eemskanaalzone Noordzijde fase 1                          | 5.648.000         |
| <b>Totaal verantwoord EKZ tot en met 31 maart 2013</b>    | <b>33.219.000</b> |

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

# GROTE MARKT



Foto: Koos Boertjens

## Voortgang

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

### Groninger Forum c.a.

Sinds de officiële starthandeling voor de bouwwerkzaamheden op 30 oktober 2012 zijn de diepwanden en de trekankers van de ondergrondse parkeergarage geplaatst en is gestart met het aanbrengen van de boorpalen.



Foto: Koos Boertjens

### **Nieuwe Oostwand (incl. Vindicat)**

Er is enige vertraging opgetreden vanwege de langdurige vorstperiode en vanwege het feit dat een zwerfkei is aangetroffen in de ondergrond. De oplevering van de nieuwbouw verschuift hierdoor naar begin 2014.



Afbeelding: nieuwbouw Vindicat

Dit jaar werken we samen met VolkerWessels Vastgoed de modellenstudie voor de nieuwe Oostwand uit en bepalen we het programma. De bouw van de nieuwe Oostwand start in het voorjaar van 2015. In maart 2013 zijn we, na verwijdering van de trap van Van der Zee, gestart met de sloop van de Naberpassage. De sloop is afgerond.

### **Nieuwe Markt**

De ruimte tussen de Schoolstraat en de achterzijde van de nieuwe Oostwand biedt ruimte aan de Nieuwe Markt, een waardevolle en hoogwaardige uitbreiding van de openbare ruimte van de stad. Begin 2012 heeft het college van B&W de basisuitgangspunten (zoals maaiveldverloop, afwateringssystematiek, openbare verlichting, materialisering) voor het ontwerp van het nieuwe stadsplein vastgesteld dat als uitgangspunt dient voor het verdere ontwerp. Na de bouw van de ondergrondse parkeergarage en fietsenkelder, starten we in het voorjaar van 2015 met de uitvoeringswerkzaamheden van de Nieuwe Markt.

### **Nieuwe Markt zuidzijde**

Er zijn al drie panden gerealiseerd aan de Nieuwe Markt zuidzijde.



Afbeelding: Nieuwe Markt zuidzijde

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. De architectenselectie voor deze panden is begin 2013 opgestart. We kiezen voor één coördinerend architect (via een Europese aanbestedingsprocedure) in combinatie met drie jonge Groninger architecten die de VO's maken. De Groninger architecten kiezen we in overleg met de directeur van de Academie van Bouwkunst op basis van een meervoudig onderhandse selectieprocedure. Naar verwachting zijn de architecten in juli 2013 bekend.

### **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 eind 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:

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

### **Financiën**

#### **Stand van de kredieten**

| <b>Plankostenkrediet</b>   |           |
|----------------------------|-----------|
| 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 |

| <b>Uitvoeringskrediet</b>             |             |
|---------------------------------------|-------------|
| 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     |

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Totaal plankosten en uitvoeringskrediet</b> | <b>184.656.000</b> |
|--|--------------------|

### Stand van de uitgaven

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Totaal verantwoord t/m 31 maart 2013 | 69.400.000 |
|--------------------------------------|------------|

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

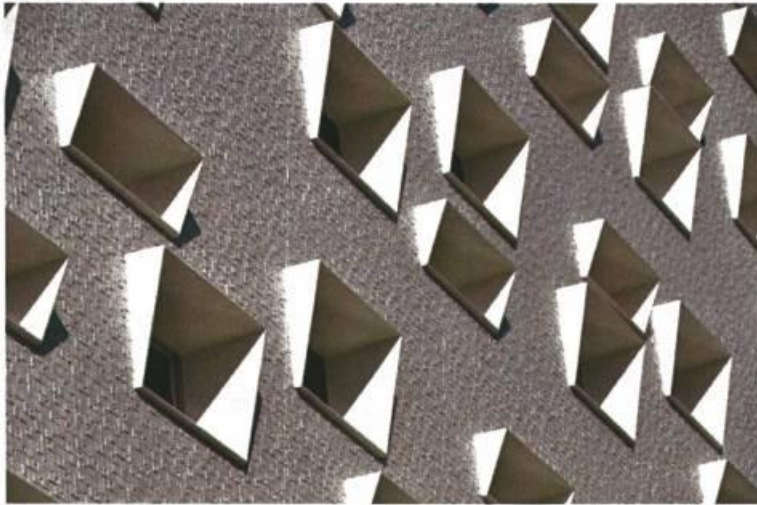
### Herziening grondexploitatie

De herziene grondexploitatie is op door uw raad vastgesteld. De eerstvolgende herziening vindt in november 2013 plaats.





# EUROPAPARK



## Voortgang

### Alfacollege

De bouw van het Alfacollege is bijna afgerond. Het gebouw wordt bij het ingaan van het nieuwe schooljaar in gebruik genomen.



Afbeelding: Alfacollege in aanbouw

### 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 Cruiff 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.

### **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.

### **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. Sinds kort zijn we met een ontwikkelaar in gesprek voor deze bouwvlek een programma te ontwikkelen.

### **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 dat dit najaar hier meer duidelijkheid over komt.

### **Boumaboulevard en Helperparkweg**

Afgelopen najaar 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 voor de bouwvak vakantie afgerond.

Daarnaast krijgen de bewoners van de Stoker en Brander hun beoogde ontsluiting op hun eigen privé parkeergarage.

### **Vergroenen**

We hebben een groenvisie uitgewerkt, waarin uitgangspunten staan voor een meer pakachtige uitstraling van het Europapark. Ook willen we P+R Europapark met een fietsvoetpad/laanstructuur gaan verbinden met de Helperpark. Voorwaarde hiervoor is wel dat we een oplossing vinden voor de supportersmuur die nu als barrière werkt. Het groen gaan we gefaseerd aanleggen. Op korte termijn krijgt onder meer de Boumaboulevard bij de entree van het park een boomlaanstructuur. Ook gaan we het gebied tegenover het station richting mediacentrale herinrichten. In dit gebied zijn tijdelijke ca. 50 betaalde parkeerplaatsen voor de treinreizigers van het station aangelegd. Daarnaast knappen we het gebied achter parkeerplaats P5 op. Verder is er overleg met de projectgroep Aanpak Zuidelijk Ring om 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 leggen we een nieuwe busbaan op de Europaweg en de Petrus Campersingel aan. Het uitvoeringskrediet heeft uw raad in december 2012 toegekend. Op grond van de subsidievoorwaarden moet de busbaan voor 1 januari 2014 zijn aangelegd. De werkzaamheden zijn 15 april 2013 gestart. 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 van de busbaan. Medio oktober zal de busbaan gereed zijn.

### **Bestemmingsplan Europapark**

Eind 2012 is de raad geïnformeerd over het in procedure brengen van het voorontwerp bestemmingsplan 'Europapark 2013' vergezeld van het beeldkwaliteitsplan 'Noord-Kwartier Europapark'. We hebben conform het gebiedsconcept voor het Europapark ervoor gekozen het eindbeeld minder strak vast te leggen, de regels flexibeler te maken en meer mogelijkheden te bieden voor functiemenging. Hierdoor kunnen we beter inspelen op de vraag uit de markt. Het ontwerp bestemmingsplan is in procedure gebracht en zal naar verwachting volgens planning in september aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

### **Station Europapark**

De afgelopen periode heeft de aannemer het groen ingeplant. De verwachting is dat de aannemer nog voor de zomer klaar is met zijn werkzaamheden. Ook de nieuwbouw van het stadskantoor ligt op schema. Na de zomer is de bouw klaar, zodat het gebied rondom het nieuwe stadskantoor woonrijp gemaakt kan worden.

## **Risico's**

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

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

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

## **Financiën**

### **Europapark / Stand van de kredieten**

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Besluit 05-11-1998, nr.5e | 6.909.000  |
| Besluit 27-01-1999, nr.12 | 681.000    |
| Besluit 22-12-1999, nr.18 | 13.296.000 |
| Besluit 21-11-2001, nr.11 | 23.716.000 |
| Besluit 31-03-2004, nr. 8 | 4.922.000  |

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Besluit 23-05-2007, nr. 7             | 43.700.000     |
| Totaal krediet                        | 93.224.000     |
| Correctie                             | -/ - 24.000    |
| Besluit 25-01-2012, nr. 7c            | -/ - 1.200.000 |
| Totaal toegestane kosten van het plan | 92.000.000     |

#### **Europapark / Stand van de uitgaven**

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Totaal verantwoord t/m 31 maart 2013 | 88.281.089 |
|--------------------------------------|------------|

#### **Station Europapark / Stand van de kredieten**

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

#### **Stand van de uitgaven**

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Totaal verantwoord t/m 31 maart 2013 | 24.441.909 |
|--------------------------------------|------------|

#### **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.

## OOSTERHAMRIKZONE



### Voortgang

In 2012 zijn we een proces gestart om te komen tot een nieuwe ontwikkeling van de Oosterhamrikzone op korte, middellange en lange termijn: de Routekaart. Een flexibel plan waarin op alle schaalniveaus initiatieven (van klein tot groot, van tijdelijk tot definitief) een plek kunnen krijgen. Dit is een proces waarin we samenwerken met bewoners en ondernemers in de buurt.

Als gevolg van de gewijzigde omstandigheden door het stopzetten van de tramplannen, de bezuinigingsopgaven en de economische recessie, waardoor we ook de samenwerkingsovereenkomst met Nijestee herijken, verwachten we de uitkomsten hiervan samen met de Routekaart eind 2013 aan uw raad te kunnen aanbieden.

We onderzoeken de bereikbaarheid van het UMCG in de context van het Noordoostelijk stadsdeel. Besluitvorming over een eventuele auto-ontsluiting door de Oosterhamrikzone is aan de ene kant essentieel voor het opstellen van de Routekaart. Aan de andere kant zijn er locaties die niet (of nauwelijks) beïnvloed worden door de keuze voor een auto-ontsluiting. De Routekaart wordt opgesteld met dat besef in het achterhoofd.

Met Nijestee onderzoeken we op welke wijze de liggende overeenkomst past in de huidige (markt)situatie en op welke wijze we locaties tijdelijk kunnen invullen om te zorgen voor 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. De laatste onderhandelingen voor deelgebied B lopen. Vanwege de korte levertermijn zijn de gebruiksovereenkomsten opgezegd. Indien de ontwikkeling niet tot stand komt zal met de omgeving gezocht worden naar alternatieve invullingen.

Direct naast deelgebied A komen een aantal particuliere kavels in ontwikkeling. Voor het bouwplan van Kooi (locatie van de voormalige drukkerij van Denderen / 32 stuks jongerenhuisvesting) is een compromis uitgewerkt wat binnen de huidige aanvraag zal leiden tot een omgevingsvergunning. Dit is in uw raadscommissievergadering van 6 december 2012 besproken. We hebben de omgevingsvergunning verleend, vanuit de omgeving zijn geen bezwaren ingediend. Het plan van Nijhuis Bouw op de ABN-AMRO locatie (36 zelfstandige wooneenheden voor jongeren) wordt 2<sup>e</sup> helft 2013 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.

### **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. De strip wordt aangevuld met een LIDL. Het herstel van de gevel van de Groenling is complex. Naar verwachting heeft de aannemer de voorgevel eind juni hersteld, waarna de achtergevel volgt.



Afbeelding: uitzicht vanuit De Groenling

### **UMCG Distributiecentrum**

De herontwikkeling van het voormalig UMCG-distributiecentrum is door de huidige eigenaar weer opgepakt. Nadat een eerder ingediende omgevingsvergunning voor jongerenappartementen is ingetrokken, worden studies uitgevoerd. Nader overleg met de eigenaar over de invulling staan gepland in de 2<sup>e</sup> helft van 2013.

### **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.

### **Locatie D, Oosterhamrikkade zuidzijde**

We onderzoeken verschillende initiatieven voor de realisering van tijdelijke en of permanente huisvesting tussen de Zaagmuldersweg en autoverhuurbedrijf Doesburg. Daarnaast zijn de

voorbereidingen gestart om de uitspraak van de Raad van State over de tuinen bij de woonboten ten uitvoer te brengen.

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

De Stadswerf woningen en appartementencomplex GiGa, bedoeld voor mensen met een beperking, zijn opgeleverd. In afwachting van de Routekaart Oosterhamrikzone en de herijking van de SOK 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.

### **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 markt vraag. De beheersbaarheid hiervan voor de woningbouw is gering. Hoelang dit gaat duren is moeilijk in te schatten, vandaar dat dit een groot risico is.
- Voor zowel bodemsanering als sloopkosten geldt een hoog risico. Voor de sanering weten we dat er vervuiling is maar niet de mate waarin. Voor sloopkosten is een m<sup>3</sup>-prijs neergezet die kan fluctueren afhankelijk van wel of geen asbest.
- Voor de Oosterhamrikzone geldt het risico van leegstand en verpaupering. Hiervoor wordt een actieplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van de nieuwe ontwikkelingsstrategie.
- 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 € 6 en € 8 miljoen. Hiervan is € 2 miljoen opgenomen in het weerstandsvermogen. Wij zijn in afwachting van een definitief resultaat van het overleg met Nijestee en verwachten de uitkomst in september 2013.
- Door het uitblijven van een aantal duidelijkheden rond o.a. de bereikbaarheidsopgave stagneert de voortgang in het participatieproces.

### **Financiën**

Op 25 januari 2012 is de integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé 2011 vastgesteld. In 2012 is de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone technisch herzien aan de hand van de laatste inzichten in programmering, temporisering en wijzigingen. In deze herziening is uitgegaan van de boekwaarde en aangegane verplichtingen per 1 juli 2012. De exploitatieperiode van deze herziene begroting loopt tot en met 2028. Het woningbouwprogramma is gewijzigd naar een gevarieerder aanbod (meer grondgebonden woningen) gekoppeld aan een lager uitgiftetempo. Dit op basis van de ervaringen in de afgelopen jaren en de huidige vooruitzichten.

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

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

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

#### Stand van de kredieten

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

#### Stand van de uitgave

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Totaal verantwoord t/m 31 maart 2013 | 33.184.000 |
|--------------------------------------|------------|

#### Herziening grondexploitatie

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



# WESTPOORT



## Voortgang

|                | In ontwikkeling (actief)   | Faseren (passief)       | Geschrapt |  |
|----------------|--|-------------------------|-----------|--|
| <b>Fase 1A</b> | 27 ha → in grex 27,6 ha (hiervan 4,2 ha verkocht, nl. LCW en Pipelife) |                         |           | Fase 1 is opgenomen in een grondexploitatie. |
| <b>Fase 1B</b> | 19 ha → in grex 17,8 ha  |                         |           |  |
| <b>Fase 1C</b> | 11 ha → in grex 16,9 ha  | 12 ha → in grex 15,2 ha |           |  |
| <b>Fase 2</b>  |  |                         | 75 ha     |  |

Op 30 januari 2012 heeft uw raad de grondexploitatie Westpoort herzien. Het uitgiftetempo is in structurele zin teruggebracht naar circa 2,5 hectare per jaar vanaf 2015 met als einddatum 2037. Deze wijziging van het uitgiftetempo is in beginsel ingegeven vanuit het STEC-rapport. Hierin staat een schatting van een verwachte kaveluitgifte op de Groninger bedrijventerreinen van circa 5 hectare per jaar, met als uitgangspunt dat hiervan de helft op Westpoort plaatsvindt. Een groot deel van fase 1C dat grotendeels in eigendom is van Suikerunie is uit de exploitatie gehaald. De verdere ontwikkeling van fase 1B en 1C staat voorlopig 'on hold'. De financiële consequentie hiervan is dat een aanvullende dekking van 18,8 miljoen euro nodig is vanuit de voorziening grondexploitaties jaarrekening 2011.

De komende maanden werken we aan een nieuw plan voor Westpoort (gereed eind 2013) waarin we aangeven hoe we de marktpotentie kunnen vergroten. Een nieuwe nota werklocaties, leggen we eind 2013 voor, Westpoort zal als case 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.

Woensdag 10 april is de eerste paal geslagen voor de bouw van het datacenter van KPN Corporate Market B.V. ten behoeve van het eerste overheidsdatacenter (ODC) in Nederland. Vanaf de herfst zullen diverse overheidsdiensten hiervan gebruik gaan maken. In het datacenter zullen de servers van onder anderen Centraal Justitieel Incassobureau (CJIB), de Rechtspraak, Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO), Rijksdienst Wegverkeer (RDW), Basisadministratie Persoonsgegevens en Reisdocumenten (BPR), de provincie Groningen, de gemeente Groningen en de ministeries van Economische zaken, Landbouw en Innovatie en Onderwijs Cultuur en Wetenschap komen. Door de servers van deze diensten op één plaats te centraliseren wordt er zowel een kosten- als een efficiencyslag gemaakt.

Het ODC wordt gerealiseerd aan de Liverpoolweg 10 en omvat een kavel van ca. 5.500 m<sup>2</sup>. Deze locatie is bedoeld voor de ontwikkeling van de eerste twee fasen van het ODC. Het is de verwachting om op termijn het ODC uit te breiden met een derde en vierde fase. Reden voor vestiging van het ODC op Westpoort is de optimale stroomvoorziening op Westpoort. Deze optimale stroomvoorziening is voor datacenters een belangrijke vestigingsfactor.

Het ODC zal gebouwd worden door W2N en wordt op een duurzame wijze gerealiseerd. Door een innovatief koelingsconcept kan onder bijna alle weersomstandigheden gebruik worden gemaakt van koeling met buitenlucht. Hierdoor wordt de CO<sup>2</sup>-uitstoot lager wat dit datacenter van KPN met recht een “groen datacenter” maakt.

## Risico's

Een aantal kans- en risicoscenario's geeft verstrekkende positieve en negatieve financiële consequenties voor het eindresultaat weer. Zo zijn vele investeringen al gedaan, resterende (civieltechnische) investeringen zijn relatief beperkt, terwijl de (grond)opbrengsten achterblijven. Dit verklaart dat er per 1 juli 2012 voor € 44,1 miljoen meer aan kosten is gemaakt dan aan opbrengsten is binnengekomen. Hierdoor blijven de verwachte rentelasten voorsnog hoog. Hoofdzakelijk dankzij de vastgestelde verliesneming van € 18,8 miljoen bij de laatste herziening, is die € 44,1 miljoen meer aan kosten dan aan opbrengsten per 1 april 2013 teruggebracht naar € 26,7 miljoen.

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 woonrijpmaken, planontwikkelingskosten e.d. Deze laatstgenoemde reeks van kans- en risicoscenario's zijn in relatieve zin beduidend minder verstrekkend dan die van de eerstgenoemde reeks.

## Financiën

### Stand van de kredieten

|  |            |
|--|------------|
| Besluit 19-07-2000, nr. 5h             | 14.521.000 |
| Besluit 27-02-2002, nr. 5 <sup>e</sup> | 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 31 maart 2013 | 67.241.000 |
|--------------------------------------|------------|

#### **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

### Stuurgroep Zernike

De Stuurgroep Zernike werkt aan een nieuw strategie voor het Zernikegebied. Belangrijke thema's zijn de aansluiting tussen Campus en Science Park, de ontwikkeling van het gebied als Energy Campus en het opzetten van gezamenlijk parkmanagement. Op 14 juni 2013 is het convenant ondertekend. In dit convenant worden de ambities en afspraken voor Zernike voor de komende jaren vastgelegd. Dit convenant dient als basis voor de verdere uitwerking en dienen als basis voor de ontwikkelstrategie voor het Zernike Science park en een nieuw stedenbouwkundig/bestemmingsplan waarbij we ook een nieuwe grondexploitatie opstellen. Deze nieuwe grondexploitatie zal pas in 2014 klaar zijn.



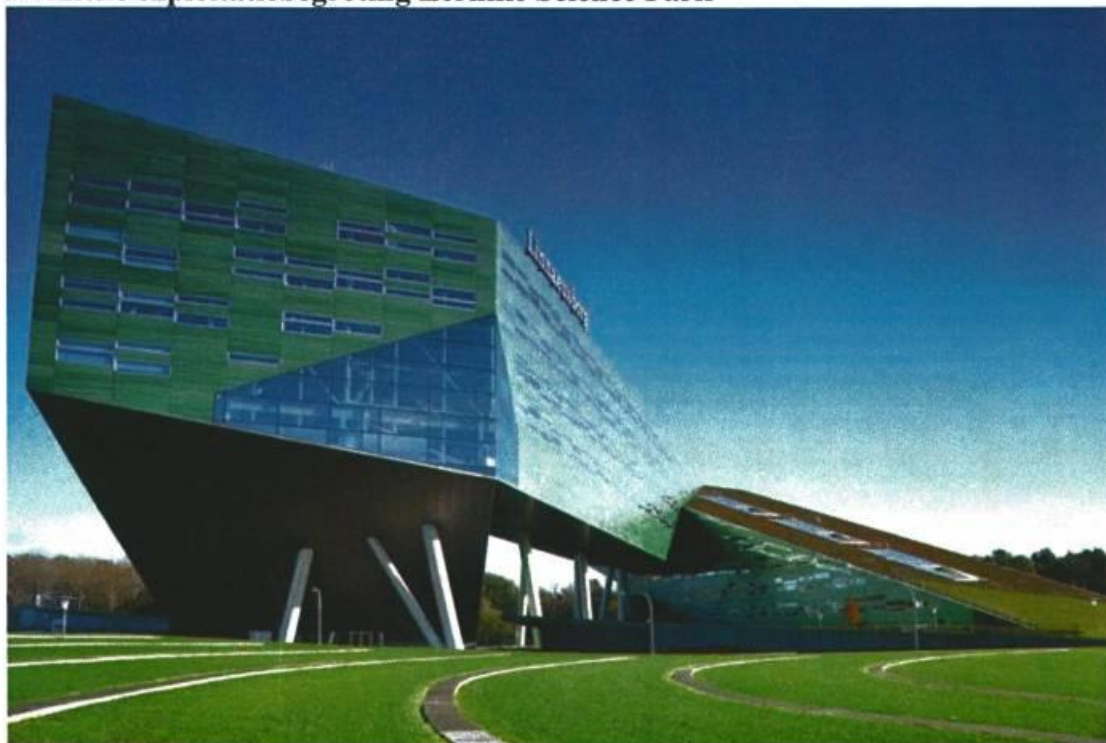
Afbeelding: Bernoulliborg

### **Energy Academy Europe**

Op 20 september 2012 is de Energy Academy Europe (EAE) een internationaal topinstituut voor energieonderwijs, -onderzoek en -innovatie geopend. De EAE is tot stand gekomen dankzij de samenwerking tussen de Rijksuniversiteit Groningen, de Hanzehogeschool Groningen, gemeente Groningen, provincie Groningen en de Energy Valley Topclub. Het nog te ontwerpen nieuwe gebouw van de EAE komt te staan tussen het Natuurkunde en Scheikundegebouw en de Bernoulliborg. Naast een bijzondere architectuur, ontworpen door PvanB architecten uit Groningen en de Rotterdammers Broekbakema, krijgt het 8.500 m<sup>2</sup> grote gebouw een voorbeeldfunctie op het gebied van zero-emission door een zeer energiezuinig ontwerp. Het ontwerp en de bouwvoorbereidingen zullen plaatsvinden in 2013, waarna het gebouw zal worden gerealiseerd in 2014. De ingebruikname is voorzien rond de jaarwisseling 2014/2015.

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

### **Herziene exploitatiebegroting Zernike Science Park**



Afbeelding: Linnaeusborg

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

## Risico's

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

## Financiën

### Stand van de kredieten

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

### Stand van de uitgaven

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Totaal verantwoord t/m 31 maart 2012 | 17.064.000 |
|--------------------------------------|------------|

### Herziening grondexploitatie

De eerstvolgende herziening vindt in december 2013 plaats.

## EBBINGEKWARTIER & BODENTERREIN



### Voortgang

#### Woningbouw

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

#### Schots 8, Hotel en woonproject 'Buitengewoon Wonen'

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

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

#### Dubbele bedrijfshal (silo/loods)

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

#### Open Lab Ebbingee

Het Open Lab Ebbingee (OLE) functioneert nu 2 jaar. Er zijn 9 paviljoens gerealiseerd. Overwogen wordt om de drie locaties die nog niet bebouwd zijn voor een langere periode in gebruik te geven.

#### Parkeergarage Boterdiep/Vrydemalaan

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

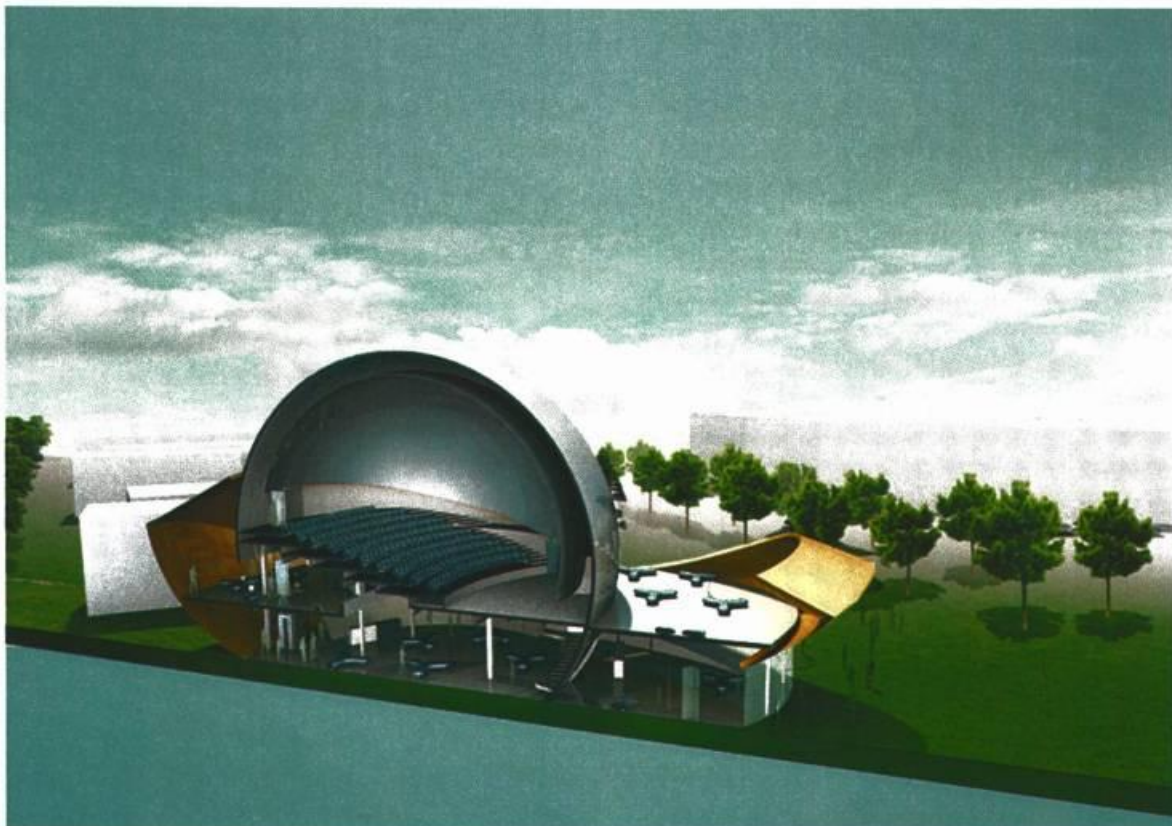
Met de vaststellingsnota Parkeren met Perspectief heeft uw raad ingestemd de Boterdiepgarage voor een periode van 10 jaar (2012-2021) onder te brengen in de grex CiBoGa. De gehele route over de Vrydemalaan is 1 juli 2013 jl. in gebruik genomen. De Anthonius Deusinglaan is vanaf die datum onttrokken van 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 juli 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 m<sup>2</sup>. Het Infoversum rekent op minimaal 200.000 bezoekers per jaar.

### **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 m<sup>2</sup> in voorbereiding als onderdeel van de Healthy Ageing Campus.



afbeelding: Infoversum zijdoorsnede



## Risico's

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

- Ontwikkelingen in de economie met als gevolg wijzigende parameters zoals rente en inflatie; dit heeft effect op de resultaten van de grondexploitatie. Daarnaast is de huidige stand van de economie dusdanig dat dit een verdere druk kan veroorzaken op de planning en de waarde van de uit te geven grond. Het Oosterhamrikkanaal moet nog uitgewerkt worden. Of beoogde programma's en normatieve berekeningen afdoende zijn moet blijken hoewel daar natuurlijk volledig op gestuurd kan worden.
- De kosten die gemaakt zijn voor derden (UMCG, Nijestee) worden verhaald. Strikt genomen is dit een risico omdat niet alles juridisch is afgedekt met contracten.
- De komst van het Infoversum is een waardevolle aanvulling voor CiBoGa. Wel is het zo dat de bank die de initiatiefnemer financiert een borgstelling vraagt van de gemeente. Dit risico maakt deel uit van deze exploitatie. Daarnaast kan het Infoversum uiterlijk tot 2024 blijven. Blijven ze langer dan moeten er aanvullende afspraken gemaakt moeten worden om verdere vertraging van de voor ogen staande definitieve ontwikkeling te compenseren. Voor de ontwikkeling van het Infoversum is door het concern een achtergestelde lening verstrekt van € 2,5 Miljoen. Deze lening is niet uit de grondexploitatie verstrekt maar het is wel zo dat het risico van het niet aflossen van deze lening bij de risico's van de grondexploitatie CiBoGa is opgenomen. Dit risico is voor deze exploitatie becijferd op 625.000 (25% van de lening van 2,5 miljoen conform het risicoboxenmodel. In het collegevoorstel is het maximale risico becijferd op € 241.000. Dit door een andere methodiek.
- Uit de meerjarenprognose van het parkeerbedrijf, die in mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, blijkt dat het parkeerbedrijf een tekort heeft waardoor de komende jaren geen afdracht aan de grondexploitatie CiBoGa kan worden gedaan om het tekort in de exploitatie van de Boterdiepgarage te verkleinen. Dit risico is meegenomen in het weerstandsvermogen. Bij de herziening van de grondexploitatie kunnen we het effect voor de grondexploitatie CiBoGa bepalen en zullen we aangeven hoe we hiermee om willen gaan. Dit kan betekenen dat aanvullende middelen voor het parkeerbedrijf noodzakelijk zijn.

## 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 31 maart 2013 | 76.112.000 |
|--------------------------------------|------------|

### 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 de MER, die als onderdeel van het ontwerp-tracébesluit (OTB) de inspraak in zal gaan.

## Voortgang

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

In het eerste kwartaal 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 Borgesiuslaan, ten zuiden van de Esserweg of bij de huidige spoorwegovergang. Ook voor het busverkeer en voor ambulance en brandweer is dit de beste plek.

In een brief d.d. 12 april 2013 geeft staatssecretaris Mansveld aan de Tweede Kamer een toelichting op de ontwikkelingen rond SWUNG. In de brief laat zij weten dat de benodigde wijzigingen in de geluidsregisters in mei 2013 worden gepubliceerd. Dit heeft tot gevolg dat de minister van Infrastructuur en Milieu het OTB/MER voor het project Aanpak Ring Zuid zal publiceren na publicatie van de geluidsproductieplafonds in de Staatscourant. De minister laat binnenkort weten wanneer het OTB/MER gereed is.

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

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

## Risico's

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

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

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

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

Het BVA vertegenwoordigt een overeengekomen ambitieniveau. Ramingen geven aan dat het beschikbare budget voor deze ambitie niet voldoende is. In de bestuursovereenkomst is vastgelegd hoe de ambitie en het beschikbare budget in overeenstemming 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   |
| Totale toegestane kosten   | 2.025.000 |

|   |                      |
|---|----------------------|
| Extra ter beschikking gesteld budget 2013 | 200.000 <sup>1</sup> |
| Extra ter beschikking gesteld budget 2014 | 375.000              |

### Stand van de uitgaven

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Totaal verantwoord t/m 31 maart 2013 | 1.930.000 |
|--------------------------------------|-----------|

<sup>1</sup> Exclusief stelpost à €100.000 voor infrastructurele projecten.