

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 83 07/ Jeroen Berends
Onderwerp Sleutelprojectenrapportage jan-apr 2011



De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum 16 JUN 2011

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO 11.2624109

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de eerste Voortgangsrapportage Sleutelprojecten van 2011 die terugblijkt op de periode januari – april 2011. Volgens vast format beschrijft deze rapportage de door uw raad vastgestelde sleutelprojecten.

Op verzoek van de Student en Stad fractie heeft het presidium van de gemeenteraad op 13 april 2011 besloten om *jongerenhuisvesting* onderdeel te laten zijn van de sleutelprojectenrapportage. Jongerenhuisvesting wijkt af van de andere twaalf 'sleutels', in de zin dat het een programma is waarop we sturen en niet een project met een grondexploitatie. We zijn daarom met de fractie van S&S in gesprek over hoe en in welke vorm we uw raad hierover eveneens kunnen informeren. In afwachting hierop is in deze sleutelrapportage het programma jongerenhuisvesting als bijlage toegevoegd.

Bij de bespreking van deze rapportage besluit u welke projecten kunnen worden toegevoegd dan wel worden afgevoerd. Wijzigingen en actuele ontwikkelingen ten opzichte van de vorige rapportage zijn als altijd gearceerd in het document weergegeven. Puntsgewijs worden hieronder de belangrijkste aangehaald.

Meerstad

- In de huidige markt en met het perspectief op korte en middellange termijn, moeten we wederom ingrijpen: door bijstelling van de afzetprognoses en de bijstelling van de fasering.
- We beogen voor de bouwvak 2011 een concept grondexploitatie met bijbehorende ontwikkelstrategie en stedenbouwkundige uitwerking beschikbaar te hebben, om vervolgens in de tweede helft van 2011 tot besluitvorming te komen.
- Via het beslistraject rondom de jaarrekening stellen wij de gemeenteraad voor om een voorziening van tenminste € 35 miljoen te treffen. Op het moment dat de grondexploitatie 2011 beschikbaar is, moet worden beoordeeld of deze voorziening toereikend is.

Stationsgebied

- Wij hebben u in juni 2010 een voorstel gedaan voor het uiteindelijke voorkeursalternatief voor het Stationsgebied. Vervolgens zal verdere uitwerking van dit model plaatsvinden in een ontwikkelingsvisie voor het stationsgebied. Het resultaat daarvan denken we in het najaar van 2011 gereed te hebben.
- Parallel daaraan werkt *ProRail* aan een planstudie voor de spoorgerelateerde infrastructuur op en rond het station. Hier moeten de projecten in het kader van het RSP voor de regionale spoorlijnen en de RegioTram hun beslag krijgen. Deze studie moet inzicht geven in de maatregelen die hiervoor op het station nodig zijn en hoe deze gefaseerd uitgevoerd gaan worden.

Eemskanaalzone

- Op 27 april 2011 heeft de gemeenteraad ontwerpuitgangspunten vastgesteld voor de Sontbrug en het Sontwegtracé en is het investeringsbudget vastgesteld op € 65 miljoen.
- Voor het Sontweggebied verkennen we het beoogde programma en de ruimtelijke randvoorwaarden. Deze verkenning is medio 2011 gereed. Daarna starten we samen met de ontwikkelende partijen, met de realisatie van een stedenbouwkundig plan en een ontwikkelstrategie.
- Voor P+R Driebond beogen we in de eerste helft van 2011 te komen tot een aanpak die uitmondt in een locatiestudie. De aansluiting met Meerstad zal hierbij centraal staan.

Grote Markt Oostzijde

- De *Commissie Terlouw* heeft op 26 april 2011 haar advies uitgebracht. Op 11 mei is het rapport in de raadscommissie Ruimte en Wonen behandeld. We gaan de subsidieaanvraag opnieuw indienen bij GS die naar verwachting voor de zomervakantie hierover een besluit zal nemen.
- Er is sprake van verdragingskosten van indicatief € 500.000,-- per maand. Wij komen hier nader op terug na eventuele vaststelling van de subsidie van de provincie.

Europapark

- De bouw van het *Alfacollege* is in mei 2011 gestart.
- We verwachten dat de aansluiting van P3 op de A7 in het voorjaar van 2012 gereed is.
- Het station, inclusief ondergrondse fietsenstalling, is gegund aan de *BAM*. Wij verwijzen naar pagina 19 van de rapportage. De nieuwe grondexploitatie leggen wij uw raad in september of oktober voor.
Een eerste ruwe kostenraming van deze aanpassing (inclusief de tot nu toe geleden renteverliezen), komt uit op 6 tot 10 miljoen euro. Zodra de definitieve grondexploitatie is vastgesteld, zal het definitieve bedrag in de cijfers worden opgenomen.

Westpoort

- We werken aan een verruiming van het bestemmingsplan wat betreft functie en bebouwingsvoorwaarden. Het blijkt in de praktijk dat nieuwe vestigers het huidige bestemmingsplan te beperkt vinden qua mogelijkheden. Wij hopen dat de verruiming de verkoop verder zal aantrekken.

Zernike Science Park

- In mei 2011 heeft uw raad de herziene exploitatiebegroting Zernike Science Park vastgesteld. Uitgangspunt hierbij: niet alle beschikbare kavels in het gebied zullen worden verkocht binnen de exploitatieperiode. Om alle grond te verkopen, gingen wij eerder uit van een gemiddelde verkoop van meer dan één hectare per jaar, gedurende de hele exploitatieperiode (20 jaar). De afgelopen jaren maakten duidelijk dat dit scenario niet erg waarschijnlijk is.

Ebbingekwartier en Bodenterrein

- De Vrydemalaan is naar verwachting in maart 2012 gereed voor gebruik van alle verkeersstromen. De Anthonius Deusinglaan zal dan uit gebruik genomen worden voor het openbare verkeer. Vanaf mei 2011 is deze route evenals de ingang Noord van het UMCG toegankelijk voor fietsers en wandelaars.
- De 345 tijdelijke woonstudio's voor jongeren/studenten van Nijestee langs het Oosterhamrikkanaal zijn opgeleverd.

Zuidelijke Ringweg

- In januari 2011 is gestart met het uitwerken van het Bestuurlijk Voorkeursalternatief. Deze uitwerking loopt parallel met de milieueffectrapportage en dient medio 2012 te leiden tot een door de minister vast te stellen Ontwerp Tracébesluit.

RegioTram

- Het voorlopig ontwerp van lijn 2 en de Koppelingsvariant hebben we op 20 april 2011 vastgesteld en vrijgegeven voor de inspraakperiode die op 31 mei 2011 is gesloten. Het voorlopig ontwerp, inclusief het inspraakrapport en de kostenraming, leggen wij uw raad na de zomer voor.
- Het eerste onderdeel van de aanbestedingsfase is afgerond. In deze prékwalificatiefase zijn drie marktpartijen geselecteerd die een plan van aanpak zullen indienen. Hierin beschrijven zij hun toekomstige werkwijze en hun visie op de vooraf bepaalde kritische succesfactoren. De plan van aanpakfase wordt medio september 2011 afgerond.

Damsterdiep parkeergarage

- Eind 2011 worden de garage en het Damsterdiep opengesteld.
- We beraden ons thans of we beroep aantekenen tegen de uitspraak van de *Raad van Arbitrage voor de Bouw*. Hierin is de gemeente Groningen in het ongelijk gesteld in het geschil met bouwbedrijf *Strukton*. U bent door ons in de

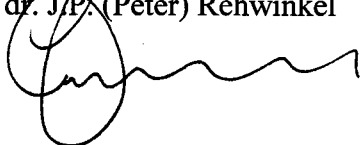
raadscommissie B&V daarover mondeling geïnformeerd en per brief gedateerd 21 april 2011.

- De *Commissie Nadeelcompensatie* verwacht vanwege onvoorziene nieuwe gevallen een tekort van om en nabij € 1.000.000,-- op het beschikbare budget. Bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie komen we hierop terug met een voorstel voor de dekking voor deze extra middelen.

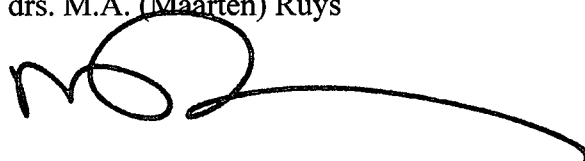
Deze rapportage is in overeenstemming met eerder gemaakte afspraken, zoals overeengekomen met uw raad. Wij zullen bij de evaluatie in 2011 van de nota *De gemeenteraad aan het stuur* nagaan in hoeverre de huidige frequentie van drie keer per jaar een sleutelrapportage, aanpassing behoeft.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



voortgangsrapportage
SLEUTELPROJECTEN
januari - april 2011



I N H O U D

Raadscommissie Ruimte en Wonen

Plankostencomplexen

Meerstad	pagina	3
Stationsgebied	pagina	8
Eemskanaalzone	pagina	10

Uitvoeringsprojecten

Grote Markt Oostzijde	pagina	15
Europapark	pagina	17
Westpoort	pagina	21
Zernike	pagina	22
Ebbingekwartier en Bodenterrein	pagina	25
Oosterhamriktracé	pagina	28

Raadscommissie Beheer en Verkeer

Zuidelijke Ringweg	pagina	30
Regiotram	pagina	33
Damsterdiep parkeergarage	pagina	37

Bijlage 1

Jongerenhuisvesting	pagina	40
---------------------	--------	----

1. Voortgang

MEEROEVERS FASE 1

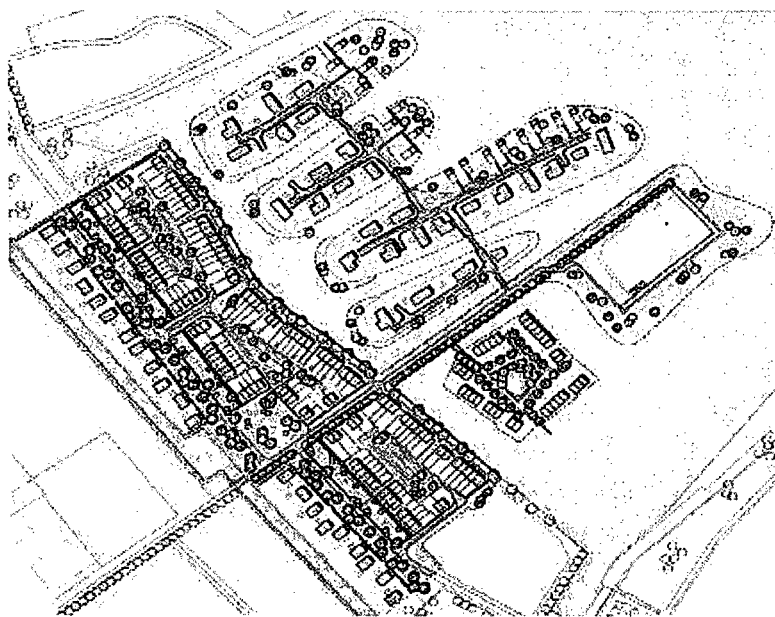
Meeroevers fase 1 is grotendeels bouwrijp opgeleverd. De eerste paal is geslagen op 28 januari 2011. In de zomer van 2010 is de verkoop gestart van de vrije kavels (door Bureau Meerstad) en de projectmatige ontwikkeling door VDM en OCM (Ontwikkelingscombinatie Meerstad).

83 projectmatige woningen en 37 vrije kavels

In totaal zijn er 83 projectmatige woningen en 37 vrije kavels in de verkoop gegaan. Van de projectmatige woningen zijn 47 verkocht en zijn er 4 onder optie (peildatum 21 april 2011). Van de vrije kavels is 1 verkocht, de overige zijn alle onder optie. Veel optanten zijn serieus bezig met architecten, bouwers en vergunningen. Gelet op de financiering van de kavel en de woning stellen banken tegenwoordig de eis dat eerst een bouwvergunning verleend moet zijn voordat overgegaan wordt tot financiering.

13 energieneutrale woningen en 16 waterwoningen

De verkoop van de energieneutrale woningen is in februari 2011 gestart, nadat in januari overeenstemming was bereikt met Meeroeverslaan BV (OK-Huis en FM Bouw) voor de realisatie van de desbetreffende woningen. De eerste kavel is verkocht/geleverd, vier zijn in optie uitgegeven. De start van de verkoop van de waterwoningen is gepland in september 2011. Omstreeks juni organiseren we een informatiemiddag en zal het verkoopmateriaal beschikbaar zijn.



Afbeelding: Plan Meeroevers, fase I

Aanpassingen Driebondsweg

De afrondende werkzaamheden voor de aanpassing van de Driebondsweg (wegverbreding en aanleg vrijliggend fietspad) zijn in volle gang. Oplevering is door de vroeg ingetreden winter een paar maanden vertraagd en voorzien in mei 2011. Daarnaast is een hoofdwaterleiding in het gebied inmiddels verlegd.

Gemeenschappelijke Regeling (GR Meerstad)

Enkele belangrijke besluiten en lopende trajecten van de GR Meerstad zijn:

- Beeldkwaliteitsplan/Welstandsnota Meerrovers, fase 1
- Besluitvorming school Deelplan I
- Uitvoering pilot 'Extra aandacht voor gezondheid en energie bij Bouwtoezicht'.
- Beeldkwaliteitsplan/Uitwerkingsplan fase IIa

Geactualiseerde grondexploitatie (GREX Meerstad 2010)

- In de GREX Meerstad 2010 is de verwachte jaarlijkse woningbouwafzet vanaf 2015 bijgesteld naar 450 woningen per jaar. Verder zijn de parameters voor kostenstijging, opbrengstenstijging en rente onder de loep genomen, evenals de verwachte dekking uit externe subsidiebronnen (bijgesteld van ca. € 50 naar € 25 miljoen). Om de financiële effecten van de hieruit voortvloeiende wijzigingen op te vangen, zijn verschillende maatregelen doorgevoerd, onder andere voor wat betreft Slochterdiep Noordzijde. De maximale financieringsbehoefte (en daarmee de garantstelling door de gemeenten Groningen en Slochteren) is van 465 miljoen bijgesteld naar circa 350 miljoen euro.
- In de huidige markt en met het perspectief op korte en middellange termijn, moeten we wederom ingrijpen: door bijstelling van de afzetprognoses en de bijstelling van de fasering. We beogen voor de bouwvak 2011 een concept grondexploitatie met bijbehorende ontwikkelstrategie en stedenbouwkundige uitwerking beschikbaar te hebben, om vervolgens in de tweede helft van 2011 tot besluitvorming te komen.
- De bijstelling van de grondexploitatie dient in GEM Meerstad verband plaats te vinden. Dit zal naar verwachting gepaard gaan met stedenbouwkundige aanpassingen en wellicht aanpassingen van de huidige samenwerkingsstructuur.
- De financiering van Meerstad als zodanig en de jaarlijkse rentelasten (circa €13 miljoen) vormen een punt van zorg in relatie tot de geprognosticeerde opbrengsten. De raad is op dit punt nader geïnformeerd per brief van 6 april 2011.
- De gemeentelijk accountant heeft, in het kader van de jaarrekening 2010 en op basis van de risicoanalyse in de GREX Meerstad 2010 en de huidige verkoopresultaten, het risicoprofiel voor de gemeente Groningen (in relatie tot onze borgstellersrol) beoordeeld. Met het oog op het verkrijgen van een goedkeurende verklaring en vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitatie 2011, acht de accountant het noodzakelijk om voor Meerstad een voorziening te treffen in de gemeenterekening van tenminste € 35 miljoen. Wij hebben dat inmiddels geëffectueerd. Op het moment dat de grondexploitatie 2011 beschikbaar is, moet worden beoordeeld of deze voorziening toereikend is.

PLANOLOGISCHE PROCEDURES

- **Bestemmingsplan Meerstad Midden**
Op 23 juni 2010 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Meerstad-Midden' (c.a.). Op een aantal onderdelen na heeft zij zich positief uitgesproken. Goedkeuring is onthouden aan de verkeersbestemming voor de beoogde zuidelijke ontsluitingsweg bij Harkstede. Daarnaast heeft de Raad van State geoordeeld dat er in een straal van 300 meter rondom het 'Grunopark' geen woningen mogen worden gebouwd. Tenslotte is goedkeuring onthouden aan enkele overige -ondergeschikte- onderdelen van het bestemmingsplan.
- **Vrijstellingsbesluit Deelplan 1 (Meerovers)**
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 is door de provincie een machtigingsbesluit genomen 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.

- **Uitwerkingsplan Meeroevers I**

Het uitwerkingsplan is in december 2010 onherroepelijk geworden.

- **Uitwerkingsplan en Beeldkwaliteitsplan Meeroevers fase II**

De voorbereidingen voor het uitwerkingsplan zijn gestart. Naar verwachting start de procedure mei 2011 (vaststelling door B&W van Slochteren). Parallel hieraan zal het beeldkwaliteitsplan door de GR Meerstad in procedure worden gebracht.

- **Uitwerkingsplan IJsbaanlocatie**

Het uitwerkingsplan is in maart 2011 vastgesteld door B&W van Slochteren.

- **Bestemmingsplanwijziging heikikkercompensatiegebied**

De bestemmingsplanwijziging is door de Raad van Slochteren vastgesteld in november 2010. Het plan is in februari 2011 in werking getreden (onherroepelijk).

2. Risico's

In onderstaande risicomatrix zijn de belangrijkste risico's vermeld. Een volledige weergave van risico en beheersingsmaatregelen is opgenomen in de grondexploitatie van Meerstad. Een herijking van de risico's vindt plaats bij het opstellen van de grondexploitatie 2011.

	Risico	Beheersmaatregel
1. Uitgifte gronden	Vertraging in de uitgifte van kavels heeft direct grote financiële consequenties, mede gezien de absolute grootte van de gemeentelijke garantstelling op de financiering GEMM. Vertraging leidt dan ook direct tot vergroting van het gemeentelijke risicoprofiel.	In de grondexploitatie 2011 wordt een nieuwe uitgifteprognose opgenomen, die lager zal zijn dan de prognose van de grex 2010. Recent uitgevoerde stresstesten laten zien dat het uitgiftetempo tot grote negatieve resultaten kan leiden. De raad is per brief van 6 april 2011 nader geïnformeerd.
2. Verwerving gronden	Het risico van de verwerving van gronden die nu nog niet in eigendom zijn van de gemeente met een doorleveringsverplichting aan de GEMM. Hierdoor kan de uitvoering van de ruimtelijke uitgangspunten van het Masterplan in gevaar komen. De grondexploitatie gaat uit van realisatie van het gehele Masterplan, waarbij opbrengsten en kosten als geheel worden gecalculeerd. De grondexploitatie is zeer gevoelig voor wijziging in de aannames inzake kosten en momenten van verwerving van gronden.	In de grondexploitatie 2011 zal de grondverwervingstrategie in het geheel worden herijkt.

3. Bestuurlijke omgeving	<p>Twee gemeenten, een provincie en het Rijk (Ministerie van EL&I) als publieke deelnemers en 4 marktpartijen maken de ontwikkeling van Meerstad tot een ingewikkeld proces.</p> <p>In juli 2009 is de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad (GR) geoperationaliseerd. De bevoegdheden van de GR worden vooralsnog per onderwerp (of cluster van onderwerpen) overgedragen door de afzonderlijke gemeenten. Dit brengt het risico van complexiteit en onduidelijkheid voor belanghebbenden, derden en contractpartners met zich, bij beantwoording van de vraag wie verantwoordelijk is. Het risico bestaat dat de GR leidt tot een vertraging van de besluitvorming.</p>	<p>De positie van publieke partners wordt mede bepaald door de maatschappelijke en politieke context en verdient vanuit dit perspectief constante attentie. Een organisatorische verandering van partner DLG (EL&I), als gevolg van regeringsbeleid is te verwachten.</p> <p>Het functioneren van de GR wordt geëvalueerd. De conclusies zullen in het tweede kwartaal van 2011 worden besproken in de raden en het AB van de GR Meerstad.</p> <p>Strikte bewaking van bevoegdheden, verantwoordelijkheden en aansturing van de uitvoering.</p>
4. Subsidies	<p>In de grex wordt rekening gehouden met ca. 25 miljoen (nominaal) aan subsidiegelden. Het niet verkrijgen van deze bijdragen heeft grote financiële gevolgen. In het kader van de GREX 2010 heeft bijstelling van € 50 naar € 25 mln. plaatsgevonden.</p>	<p>In de grex 2011 zal opnieuw een beoordeling worden gemaakt van de kansen op subsidie en aldus zal het beoogde bedrag worden afgezet tegen onzekerheden rondom verkrijging.</p>
5. Staatssteun	<p>De gekozen financieringsconstructie wordt door derden (Twentenaars) ter discussie gesteld, met een beroep op staatssteun. Indien een dergelijk beroep zou slagen (bij de Europese Commissie), dan kan dit grote financiële gevolgen hebben voor het project.</p>	<p>Op basis van de huidige stand van zaken, het ambtelijk overleg met de Commissie te Brussel en ingewonnen extern advies moet worden aangenomen dat de financieringsconstructie niet kan worden aangemerkt als staatssteun, omdat voor de garantstelling door de gemeente jaarlijks door de GEMM een marktconforme premie van 0,1% wordt betaald.</p> <p>De uitspraak door de Raad van State in het kader van Bestemmingsplan Meerstad Midden ondersteunt deze aanname.</p>
6. Europese aanbesteding	<p>Europese aanbestedingswetgeving en aanverwante jurisprudentie zijn continue in beweging. Een laatste ontwikkeling is het <i>Roanne arrest</i>. Hierin komt aan de orde dat onder omstandigheden de keuze voor een ontwikkelaar Europees aanbesteed moet worden en dat o.a. de drempelbedragen op een andere manier worden berekend. In het hoger beroep dat de 'Twentenaars' hebben ingesteld beroepen zij zich hierop en wordt de huidige ontwikkelaarsselectie bestreden.</p>	<p>Om zekerheid hierover te krijgen (en ook over andere aanbestedingsperikelen, o.m. die samenhangend met de aanleg van het openbaar gebied) is namens alle betrokken partijen met de ministeries van BZK en VROM overlegd. Conclusie van het overleg was dat met enige kleine aanpassingen het risico op problemen met het Europese aanbestedingsrecht niet erg groot is.</p> <p>De uitspraak door de Raad van State in het kader van Bestemmingsplan Meerstad Midden ondersteunt deze aanname.</p>
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>Tussen planning en realisatie van voorzieningen enerzijds en kaveluitgifte, woningprogramma - en fasering en moment en van oplevering bestaat een directe relatie. programmatische en plannings-technische wijzigingen vragen dan ook telkens herijking van planning en inhoud van het voorzieningenprogramma.</p>	<p>De te realiseren voorzieningen worden via de GR Meerstad geregeld.</p> <p>Bij de aanpassing van de woningfasering en ontwikkelstrategie in het kader van de grex 2011 zal een analyse worden gemaakt van de gevolgen voor (publieke) voorzieningen.</p>
8. Procedurele risico's	<p>Vertragsrisico 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, partiele 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. Woningbehoefte	<p>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.</p>	<p>Zie punt 1</p>

10. Planontwikkelin grisiko's en ontwikkelingsop gave GEMM Meerstad	Het betreft de risico's die inherent zijn aan dergelijke grootschalige herontwikkelingen en behoren tot de planontwikkelingsopgave van Bureau Meerstad. Enkele hiervan: <ul style="list-style-type: none"> • Tijdige realisatie en aansluitingen hoofdinfrastructuur en OV. • Bodemrisico's, archeologie, flora en fauna, milieukwaliteit en obstakels in ondergrond • Omgang met hinderzones, geluid, aanwezige infrastructuur (hoogspanningsleidingen, etc.) 	Belangrijke beheersingsmiddelen: <ul style="list-style-type: none"> • Volledigheid en actualiteit van onderzoeken • Flexibiliteit in planvorming • Vroegtijdig overleg met toetsende overheden
11. Financiering	Financiering vormt een belangrijk aandachts- en zorgpunt van Meerstad. De financiers zijn terughoudend in verstrekken van kredieten. Financiering is van belang voor de continuïteit van de cashflow en de bedrijfsvoering van GEMM. Ook de financieringsproblematiek op de particuliere markt vormt een risico voor Meerstad. Als gevolg van de economische crisis is het voor particulieren moeilijk om hypotheek te verkrijgen. Dit is een belangrijke factor in de huidige woningmarkt	De directie van GEM Meerstad heeft nauw contact met de financiers. In het kader van de grondexploitatie 2011 zal overleg plaatsvinden tussen de financiers van Meerstad en de gemeenten (als borgstellers). Dit overleg zal naar verwachting eind mei 2011 plaatsvinden.

3. Financiën

Stand van de kredieten (gemeentelijke plankosten)

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
Totaal beschikbaar krediet	7.500.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2011	5.717.473
--------------------------------------	-----------

STATIONSGBIED

Wij hebben vanuit een drietal sterk verschillende modellen een concept-voorkeursalternatief ontwikkeld. Deze werkwijze en uitkomsten zijn onderwerp van discussie geweest met de raad tijdens een informele bijeenkomst met de raadscommissies R&W en B&V op 1 februari 2011. De uitkomsten zijn ook voorgelegd aan de klankbordgroepen.

Na de verwerking van de resultaten van deze consultaties hebben we in juni 2011 in de gecombineerde raadscommissie R&W en B&V met u gesproken over de drie modellen om uw zienswijzen en aanvullingen te verzamelen. Dit met het doel om u in een voorstel te doen om in juli het uiteindelijke voorkeursalternatief te komen. Vervolgens zal verdere uitwerking van dit model plaatsvinden in een ontwikkelingsvisie voor het stationsgebied. Het resultaat daarvan denken we in het najaar van 2011 gereed te hebben.

Parallel daaraan werkt ProRail aan een planstudie voor de spoorgerelateerde infrastructuur op en rond het station. Hier moeten de projecten in het kader van het RSP voor de regionale spoorlijnen en de RegioTram hun beslag krijgen. Deze studie moet inzicht geven in de maatregelen die hiervoor op het station nodig zijn en hoe deze gefaseerd uitgevoerd gaan worden. ProRail heeft hierbij een integrale aanpak voor ogen, afgestemd met o.a. de toekomstige gebiedsontwikkeling van het stationsgebied en ook met de planning voor de RegioTram. Daarmee behouden we met de ontwikkelingsvisie naar tijd en inhoud een samenloop met het traject van ProRail.

2. Risico's

De visieontwikkeling bevindt zich in de beginfase. Doel is te komen tot een integrale lange termijnvisie van de gebiedsontwikkeling van het stationsgebied. Dus hoe kunnen we verkeersprogramma's en vastgoedontwikkeling zodanig uitvoeren dat ze optimaal op elkaar zijn afgestemd en elkaar versterken. Dit is een ingewikkelde vraagstelling, waarvan de beantwoording tijd kost zoals we u hebben laten zien. Datzelfde geldt des te meer voor de verwerving van de noodzakelijke externe middelen. Daarvoor lopen een aantal initiatieven, vooral gericht op de langere termijn (zie onder).

Maar er moeten op korte termijn wel besluiten worden genomen over een aantal zaken die nu spelen. De aanlanding van de tram is daarvan een voorbeeld. Er zijn ook andere maatregelen op het station die met het oog op het spoorverkeer op afzienbare termijn tot uitvoering moeten komen. Het gaat daarbij onder andere om de doorkoppeling van de regionale lijnen, de daarvoor noodzakelijke nieuwe spoorpassage en eventueel een nieuwe stationshal.

Het risico bij deze ontwikkelingen is dat ze uiteindelijk niet of minder goed passen in het ideale eindbeeld. Deels moeten we dat aanvaarden, deels is het te voorkomen door bepaalde maatregelen een tijdelijk karakter te geven en door goed af te stemmen met andere wezenlijke en hiermee samenhangende projecten, zoals de RegioTram en de zuidelijke ringweg. Wij zullen deze samenhang nauwgezet bewaken in de bestuurlijke overleggen rond deze onderwerpen. Dit risico neemt af naarmate we meer inzicht krijgen in het ontwikkelingsperspectief van het stationsgebied. Het kader om maatregelen te beoordelen krijgt steeds meer vorm.

Een belangrijk organisatorisch risico is het samenwerkingsrisico. Er zijn veel belangen en posities annex met de ontwikkeling van het stationsgebied. Het is daarom zaak om al deze belangen goed voor ogen te houden bij het maken van keuzes. Een effectieve samenwerking valt of staat hier immers mee. De gekozen organisatievorm kan hieraan een goede bijdrage leveren.

We hebben in ons collegeprogramma al benadrukt, dat het accent voor de komende periode ligt op het realiseren van de diverse infrastructurele maatregelen. Daarvoor zijn immers ook fondsen beschikbaar. Voor de langere termijn komt de vastgoedontwikkeling in beeld. De daarvoor in onze ogen noodzakelijke verplaatsing van het emplacement vergt de nodige investeringen. Voor een bijdrage daarin zien we zeker een rol weggelegd voor het rijk. De meest gerede weg daarvoor loopt via de gebiedsagenda MIRT Noord-Nederland. Zekerheid over geld kan in dit stadium echter niet worden verschaft. Wel voelt het rijk zich betrokken bij dit project. Op langere termijn biedt deze betrokkenheid wel perspectief is onze verwachting.

3. 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 30 april 2011	1.214.000
--------------------------------------	-----------

EEMSKANAALZONE

Binnen de Eemskanaalzone (EKZ) onderscheiden we een groot aantal deelgebieden en – projecten met als grondslag de in 2006 vastgestelde visie ‘Eemskanaal – verbinding in de stad’. De relevante projectonderdelen lichten wij hieronder toe.



- | | | | | |
|----------------|-------------------|-----------------------|--------------------|----------------|
| 1. Berlagebrug | 2. Sontbrug | 3. Woonschepenhaven | 4. Kop van Oost | 5. Tasmantoren |
| A. Sontweg | B. Bornholmstraat | C. Sint Petersburgweg | D. Oostelijke Ring | |

1. Voortgang

Verkeer algemeen

Onder regie van de gemeente hebben Rijkswaterstaat, provincie en gemeente Groningen in 2009 een verkeersonderzoek verricht naar de bereikbaarheid van het zuidelijk en oostelijk deel van de stad (Onderzoek Bereikbaarheid Zuidoost). Afgesproken is om het onderzoek mee te nemen in de totaalvisie op het stedelijk wegennet. De resultaten hiervan verwachten we in de loop van 2011.

Kop van Oost

Heijmans en Lefier beogen in de eerste helft van 2011 een investeringsbeslissing te nemen over de start van fase 2.

Berlagetracé

De gesprekken met Arriva over grondverwerving welke noodzakelijk is voor een goede aansluiting van de Berlagebrug op de Sontweg verlopen moeizaam. Hierdoor kan vertraging optreden in de uitvoering en oplevering van de knoop.

Sontwegtracé

Op 27 april 2011 heeft de gemeenteraad ontwerpuitgangspunten vastgesteld voor de Sontbrug en het Sontwegtracé. Tevens heeft de gemeenteraad het investeringsbudget vastgesteld op € 65 miljoen en een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 720.000. In de komende periode zal het schetsontwerp worden uitgewerkt naar definitief ontwerp en zullen overige voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden.



Afbeelding: Sontwegtracé

Woonschepenhaven

De woonschepenbewoners hebben in november 2010 gereageerd op het in juli gepresenteerde inrichtingsvoorstel. De wensen, zoals geuit in de reacties, sluiten niet aan bij de doelstellingen die onder de herontwikkeling en revitalisering van de woonschepenhaven liggen.

Zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau hebben wij in de afgelopen periode het gesprek met (vertegenwoordigers) van de woonschepenhaven weer actief op gepakt.

Overige onderdelen

- Wij hebben uw raad op 3 februari geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan van Damsterdiep 269 en 275, op deze twee percelen staan 216 wooneenheden voor studenten. De bestemmingsplanprocedure willen wij in september 2011 afronden.
- Voor het Sontweggebied, grofweg gelegen tussen de Sontweg, het Winschoterdiep, de Zuidelijke Ringweg en de Europaweg, werken we aan een ontwikkelvisie. Als eerste stap verkennen we nu het beoogde programma en de ruimtelijke randvoorwaarden. Deze verkenning is medio 2011 gereed. Daarna werken we samen met de ontwikkelende partijen aan de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan en een ontwikkelstrategie.
- Voor P+R Driebond beogen we in de eerste helft van 2011 te komen tot een aanpak die uitmondt in een locatiestudie. De aansluiting met Meerstad zal hierbij centraal staan.

2. Risico's

Woningbouwlocaties algemeen

De financiële risico's betreffen de grondposities die wij hebben ingenomen en de potentiële opbrengstwaarde. We beogen de aankopen ten behoeve van woningbouw via locatieontwikkeling te compenseren. Op het moment dat de individuele ontwikkellocaties nader zijn uitgewerkt, kunnen adequate (deel)exploitaties worden opgezet.

Woonschepenhaven

Procesvertraging kan als bijzonder risico worden benoemd voor het project. Het bijzondere karakter van de haven, de doelgroep en de opgebouwde historie en de tegenstrijdigheid van belangen brengen de nodige complexiteit met zich mee.

Positief in dit kader is dat het Comité Woonschepenhaven door de bewoners weer nieuw leven is in geblazen. Hiermee ontstaat een gesprekspartner voor de gemeente. Met enkele vertegenwoordigers is afgesproken dat we circa één keer per maand een werkoverleg hebben, waarin naast de herontwikkeling ook reguliere beheertaken aan de orde kunnen komen.

Infrastructuur

- Op dit moment wordt voor het project Berlagebrug enkel een risicofactor toegekend aan de uiteindelijk te ontvangen BDU-subsidie op basis van de aanname dat de feitelijk ontvangen BDU-subsidie 10% lager uitvalt.
- De kruising ten zuiden van de Berlagebrug moeten we nog nader ontwerpen en de uitvoering moet nog plaatsvinden. Afhankelijk van verwerving van gronden, beogen we dit medio 2011. Hierdoor halen we mogelijk de termijn van de BDU subsidie, die in november 2011 afloopt, niet. Als het noodzakelijk is vragen we te zijner tijd uitstel aan.
- Het project Sontwegtracé bevindt zich nog in het stadium van schetsontwerp. Verschillende (civieltechnische) kostenposten zijn tot tentatief (hoofdlijnen)niveau doorgerekend. Bij de uitwerking naar een definitief ontwerp zal de onzekerheidsmarge verkleinen. Risico's zijn bijvoorbeeld verwervingen, nautische aspecten (nader situatieonderzoek nodig), bodem- en saneringskosten en vertraging in relatie tot de subsidiedeadline.

In het raadsvoorstel dat ten grondslag ligt aan het raadsbesluit van eind april 2011 is een nadere risicobeschrijving opgenomen.

- Ook zijn nog niet alle dekkingmiddelen hard, te weten FES-subsidie, Bijdrage RSP HOV infra en de bijdrage vanuit Meerstad.

3. 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; aanpassingen kunnen worden ingezet om de tekorten te verminderen. Door flexibiliteit en fasering binnen de visie kunnen we maximaal op de marktomstandigheden inspringen en dit risico zoveel mogelijk beperken.

Voor het Sontwegtracé is in april 2011 een investeringsbegroting door de gemeenteraad vastgesteld, ter hoogte van € 65 miljoen.

Als dekking beogen we:

- Bijdrage Meerstad € 30 miljoen
- RSP-overig € 18 miljoen
- Bijdrage FES € 12 miljoen
- Bijdrage structureel nieuw beleid – risicobuffer 2014 € 5,0 miljoen.

Openbare ruimte

Voor de aanpak van de openbare ruimte, zoals beoogd in de visie en verwerkt in de FES - subsidieaanvraag, gaan we uit van een taakstellend investeringsniveau van ca. € 5 miljoen. Het gaat hierbij om de kosten van de 'boardwalk' langs de noordzijde van het Eemskanaal, de groenimpuls in het projectgebied (voor zover niet meegenomen in Sontwegtracé) en de

aanpak van de openbare oevers (deels al invulling aan gegeven bij de Kop van Oost). De genoemde investeringsraming is niet gebaseerd op concrete ontwerpen, maar betreft een tentatieve berekening op basis van civieltechnische aannames (geïndexeerd vanaf 2006).

Loop/fietsbrug

In de visie gaan we uit van een beweegbare loop/fietsbrug ter hoogte van Ikea, die het Sontplein en de daar gevestigde detailhandel verbindt met het centrum. Vooral nog beramen we een taakstellende investeringsraming van ca. € 4 miljoen euro. Bepalend voor de uiteindelijke kosten zijn: de gewenste hoogte, de mogelijkheden voor inpassing en positionering van hellingbanen (mede met het oog op eigendomsposities, kabels en leidingen, nautische aspecten en eisen van de vaarwegbeheerder) en de economische functie van de kades en de eisen die dit met zich meebrengt. Ook dit project is in de FES-subsidie opgenomen.

P+R Driebond

De visie voorziet in een transferium op Driebond. Voor de investeringsopgave hanteren we een taakstellend bedrag van € 4,5 miljoen. Uiteindelijke kosten hangen af van de positionering en vormgeving.

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

- FES: € 4,0 miljoen
- RSP (gelabeld voor transferium): € 4,5 miljoen.

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

EEMSKANAALZONE

Stand van de kredieten

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

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2011	611.171
---	---------

De plankosten bedragen tot en met april 2011 € 1.371.347. De financiële ruimte voor plankosten is daarmee € 83.653 (= € 1.455.000 - € 1.371.347).

Door de positieve exploitatielasten (-/- €549.381; meer huuropbrengsten dan huurlasten uit de verhuur van het parkeerterrein Sontweg) en positieve rentelasten (-/- € 314.694; hoofdzakelijk door inboeken FES-subsidie) komt het totale saldobedrag tot en met april 2011 uit op € 611.171 (= € 1.475.246 - € 549.381 - € 314.694).

In de komende periode wordt gewerkt aan een integrale grondexploitatie Eemskanaalzone. In die integrale grondexploitatie gaan we dan ook in op de plankosten en dekking voor het totale gebied.

BERLAGETRACE

Stand van de kredieten

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

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2011	14.882.480
---	------------

SONTBRUG

Stand van de kredieten

Sontbrug en verbinding tussen Berlagebrug en Oostelijke Ringweg; besluit 19 december 2007, nr. 134	1.280.000
Totaal beschikbaar voorbereidingskrediet	1.280.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2011	546.093
---	---------

KOP VAN OOST

Stand van de kredieten

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

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2011	742.151
---	---------

WOONSCHEPENHAVEN

Stand van de kredieten

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

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2011	194.000
---	---------

GROTE MARKT OOSTZIJDE

1. Voortgang

De colleges van B&W en GS hebben, met betrekking tot de bestuurlijke impasse over de door de gemeente Groningen aangevraagde subsidie van 35 miljoen euro voor de Grote Markt Oostzijde / Groninger Forum, gezamenlijk besloten om een commissie onder voorzitterschap van Jan Terlouw in te stellen. Deze commissie heeft op 26 april 2011 haar advies uitgebracht. Op 11 mei is het rapport in de raadscommissie Ruimte en Wonen behandeld en op 25 mei in de raad. De subsidieaanvraag is op 24 mei, voorzien van aanvullende informatie, opnieuw ingediend bij GS die op 31 mei positief hierover hebben besloten. Het besluit is ter consultatie voorgelegd aan de staten.

Groninger Forum

Het bestek en de daarbij behorende tekeningen voor het Forumgebouw (inclusief parkeergarage en fietsparkeerkelder) zijn in concept gereed.

Uitvoering

De uitvoering heeft de afgelopen maanden nagenoeg stil gelegen. Het wachten is op de besluitvorming van de provincie over het beschikken van de € 35 miljoen uit het Ruimtelijk Economisch Programma (REP) van het RSP-pakket. De voorbereidende werkzaamheden zijn wel doorgegaan om de kosten die het gevolg zijn van de vertraging tot een minimum te beperken.

2. Risico's

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

- De mogelijkheid dat er te weinig financiële reserve is gebudgetteerd voor tegenvallers tijdens de uitvoering van vooral de parkeergarage en het Forum.
- Financiële gevolgen voortvloeiend uit mogelijke vertragingen.
- De mogelijkheid van onvoldoende afstemming tussen deelprojecten en deelprocessen waardoor kosten tussen wal en schip geraken.
- Politieke risico's en subsidierisico (vertragingskosten).

3. Financiën

Stand van de kredieten

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

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

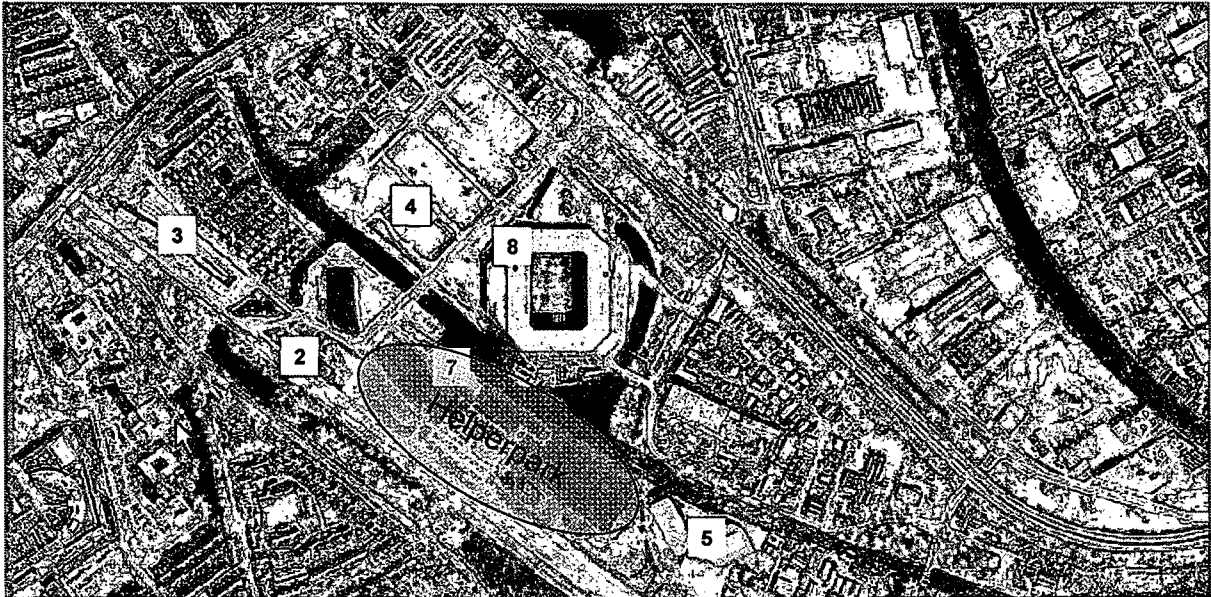
Totaal plankosten en uitvoeringskrediet	68.750.000
---	------------

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2011	39.707.000
--------------------------------------	------------

Op 23 juni 2010 is de 'bouw en grondexploitatie Grote Markt oostzijde' vastgesteld. Deze zullen wij, afhankelijk van het toekennen van de subsidie, na de zomer herzien en aan de raad voorleggen ter besluitvorming.

EUROPAPARK



- | | | |
|-------------------|------------------|----------------|
| 1 Locatie station | 4 Strip 5 | 7 Strand |
| 2 SoZaWe | 5 Frans Maas | 8 Alfa college |
| 3 De Frontier | 6 Stoker/Brander | |

1. Voortgang

Alfacollege

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

Brander en Stoker

Om de afwatering op de omloop te verbeteren brengen wij binnenkort voor de gevel goten aan met een grotere afvoercapaciteit.

Een onderzoek om direct ten zuiden van de ingang van de garage een aantal gehandicaptenparkeerplaatsen aan te leggen loopt nog. Om oneigenlijk sluipverkeer op de omloop tegen te gaan, plaatsen wij een aantal paaltjes. Het gaat om een tijdelijke maatregel die wordt opgeheven zo gauw de doorgetrokken Duinkerkenstraat is verbonden met het Helperpark

De G4 en VVE zijn met het parkeerbedrijf in gesprek over het in- en uitrijden van de bewonersgarage. Afsproken is dat tot het moment dat de afgesproken route gereed is, bewoners hun garage via de parkeergarage onder de Euroborg (P1) mogen bereiken. We onderzoeken nu of het mogelijk is deze route te optimaliseren, omdat er zich bij het in- en uitrijden met de apparatuur een aantal problemen hebben voorgedaan.

Tot slot loopt het proces nog om met de G4 nog een aantal financiële afspraken te effectueren. Dit heeft te maken met de budgettaire neutrale effecten die met de G4 waren afgesproken over de aanleg van de bewonersgarage. Als gemeente hebben we een aantal kosten voorgeschoten die op G4 dienen te worden verhaald. Anderzijds legt G4 een - volgens ons onterechte - claim bij de gemeente voor het ophogen van de grond onder de garage.

P+R Europapark (P3)

Het ontwerp voor de aansluiting van P3 op de Europaweg is gereed. Dit ontwerp gaat tevens uit van een ontsluiting op de Bornholmstraat, waardoor er een rechtstreekse verbinding

ontstaat met de A7. We zijn begonnen met het dempen van een deel van de skivijver. In het najaar hopen we te kunnen starten met de aanleg van de infrastructuur. We verwachten dat de aansluiting op de A7 in het voorjaar van 2012 gereed is. Over het ontwerp en de reacties van de stakeholders hebben wij u, zoals toegezegd, schriftelijk geïnformeerd.

Station Europapark

Het station, inclusief ondergrondse fietsenstalling, is gegund aan de BAM, die het laagst had ingeschreven. De aanbesteding is gunstig verlopen. We zijn met ProRail bezig het aanbestedingsresultaat te analyseren. Het voordeel ten gunste van de gemeente Groningen zal tussen de 4 en 8 miljoen bedragen. Dat we het nog niet exact kunnen aangeven heeft ermee te maken dat BAM heeft ingeschreven op een werk waarbij ook andere financiers meebetalen: het Rijk voor het anticiperen op het vierde spoor en de beheerafdeling van ProRail voor spoor in die omgeving die vernieuwd moeten worden. We zullen u over het uiteindelijke resultaat informeren in de grondexploitatie.

De planning voor de aanleg ligt op schema. Het grondwerk was in april gereed. Dat was later gereed dan gepland, maar dit heeft geen vertraging van de eindoplevering opgeleverd. Het heeft wel geleid tot extra kosten; ProRail maakt op dit moment inzichtelijk hoeveel die extra kosten bedragen en doet een voorstel voor de verdeling van deze kosten. Ook dit resultaat zullen we melden in de grex.

De BAM begint rond de zomer; daaraan vooraf voeren wij archeologische opgravingen uit, zowel aan de Helperzoomkant (Romeinse tijd) als aan de Euroborgzijde (steentijd). We hebben de aannemer een van archeologische vondsten ontdaan gebied toegezegd.

Met de vaststelling door uw raad van de fietsenstalling en de fietsroute Helperzoom (april 2011) is over de laatste inhoudelijke onderwerpen een besluit gevallen. Er is ons nog één vraag gesteld, namelijk of er ruimte moet worden gecreëerd voor een openbaar toilet (gezien de discussies over steeds minder toiletten in treinen). Vanuit ProRail is dit niet verplicht gesteld en er is ook geen budget aan gekoppeld. Desondanks hebben we ervoor gekozen wel de voorziening alvast aan te brengen, zodat er eenvoudig een toilet kan worden geplaatst.

Met SOZawe hebben we afspraken gemaakt over de zogenaamde raakvlakken tussen de twee bouwwerken. Met name voor wat betreft damwanden en bemaling van het grondwater (zodat de bouwkuipen droog blijven) is afstemming noodzakelijk. Verder hebben we met SOZawe afgesproken dat een deel van het te ontwikkelen gebied naast De Linie gebruikt wordt voor opslag en bouwketen. Eromheen wordt een tijdelijke route aangelegd. Na afronding van de bouw van het kantoor (zomer 2013) zal de weg worden teruggelegd en kan die locatie worden ontwikkeld.

Helperpark en kantorenkwartier

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

Om de door SITE teweeggebrachte energie te behouden, hebben we een klankbordgroep opgezet. Daar zullen we met betrokken partijen regelmatig verder praten over onze geplande stappen en vragen we tevens een reactie van de omgeving.

Het naar aanleiding van SITE gereserveerde aanvullend budget van € 200.000,- om te investeren in quickwins zetten we in op een extra kwaliteitsimpuls voor het buurtpark (eerste bomen kwamen half april). Dit buurtpark is tot stand gekomen met input van de bewoners. Daarnaast zetten we in op maatregelen die het water in het gebied toegankelijker maakt en/of die een looproute tot stand brengt. Daartoe gaan we – zoals SITE aanraadde – ook in gesprek met Enexis voor co-gebruik van hun wandelroute.

We praten met het Noorderpoortcollege over de ontwikkeling van een sporttheater. Hierover hebben we u afzonderlijk geïnformeerd. Daarnaast praten we met een initiatiefnemer voor een combinatie van starterswoningen en kantoorruimte, zoals gemeld in de raadscommissie.

Er spelen twee specifieke thema's voor de herontwikkeling die een speciale aanpak vragen omdat samenwerking tot synergie, kostenbesparing en een duurzamere stad leiden. Parkeren en Energie/warmte/koudevoorzieningen. Door als overheid slimme investeringen te doen kunnen win-winsituaties worden gecreëerd. We werken in samenwerking met externe adviseurs de opzetten uit, waarvan we de aannames die hieruit voortkomen, zullen betrekken bij de grex.

Strand Euroborg / MV Our World

Strand Euroborg heeft een verlenging van zijn vergunning en huurcontract gekregen. Om de levendigheid voor het gebied te vergroten is ook aan de voorzijde een uitgifteloket toegestaan. Naast het strand loopt tijdelijk een route die de Mediacentrale bereikbaar houdt, zolang we werken aan de inrichting van het verlengde van de Boumaboulevard (gereed september 2011).

2. Risico's

We werken aan een nieuwe grondexploitatie voor het Europapark die we uw raad na de zomervakantie (september/oktober) voorleggen. De belangrijkste reden is dat door de crisis de marktomstandigheden fors zijn veranderd. Het programma dat ooit is gemaakt voor het Europapark sluit daar niet meer op aan. We passen daarom het programma aan de nieuwe 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. Een eerste ruwe kostenraming van deze aanpassing (inclusief de tot nu toe geleden renteverliezen), komt uit op 6 tot 10 miljoen euro. Zodra de definitieve grondexploitatie is vastgesteld, zal het definitieve bedrag in de cijfers worden opgenomen.

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.
- Subsidiebeheer, te noemen valt: SNN, EFRO, ISV, BDU, BIRK, Kompas. Voorwaarden subsidies staan soms haaks op gemeentelijk beleid of het door de gemeente gewenste uitvoeringsniveau.

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

- Subsidiebeheer
- Aanbesteding uitvoering
- Exploitatie garage SOZawe

3. Financiën

EUROPAPARK

Stand van de kredieten:

Besluit 05-11-1998, nr.5e	6.909.000
Besluit 27-01-1999, nr.12	681.000
Besluit 22-12-1999, nr.18	13.296.000
Besluit 21-11-2001, nr.11	23.716.000
Besluit 31-03-2004, nr. 8	4.922.000
Besluit 23-05-2007, nr. 7	43.700.000
Totaal krediet	93.224.000
Correctie	-/ - 24.000
Totaal toegestane kosten van het plan	93.200.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2011	81.168.000
--------------------------------------	------------

STATION EUROPAPARK

Stand van de kredieten

Besluit 28-05-2008, nr.12	2.200.000
Besluit 27-05-2009	41.900.000
Besluit 23-06-2010	2.000.000
Totale toegestane kosten van het plan tot en met 2011	46.100.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2011	14.492.000
--------------------------------------	------------

WESTPOORT

1. Voortgang

Westpoort ontwikkelen we in fases. Fase 1A (27 hectare) is in uitgifte, fase 1B (18 hectare) wordt momenteel aangelegd.

De interesse voor vestiging op Westpoort is toegenomen, op dit moment zijn er twee serieus geïnteresseerde kandidaat bedrijven, goed voor 2 hectare. Wanneer we deze 2 ha verkopen halen we de geprognosticeerde uitgifte (1 ha) voor 2011, zoals verwoord in de GREX, ruimschoots.

We werken aan een verruiming van het bestemmingsplan wat betreft functie en bebouwingsvoorwaarden (verplichting kantoorfunctie zal enigszins versoepeld worden). Het blijkt in de praktijk dat nieuwe vestigers het huidige bestemmingsplan te beperkt vinden qua mogelijkheden. Wij hopen dat middels de verruiming de verkoop verder zal aantrekken. Een aantal omissies in het bestemmingsplan nemen wij dan direct mee.

We zijn in gesprek met de nutsbedrijven over de foutieve ligging van de kabels en leidingen. De nutsbedrijven stellen voor om een deel van de kabels en leidingen die in uitgeefbaar terrein liggen te verplaatsen, zodat deze niet meer in uitgeefbaar terrein liggen.

Voor Westpoort hebben we onder andere subsidie gekregen van EZ / Kompas. Inmiddels hebben we een goedkeurende accountantsverklaring gekregen.

2. Risico's

Naast de algemene risico's die zich kunnen voordoen zijn de volgende risico's specifiek van toepassing.

- Verwerving gronden Suikerunie fase 1C (voormalige CSM-gronden). Deze gronden zijn nog niet aangekocht. Dit komt omdat gemeente Noorderveld eerst een onderzoek wil naar mogelijkheden van verplaatsing van de oude velden van de Suikerunie.

3. Financiën

Stand van de kredieten

Besluit 19-07-2000, nr. 5h	14.521.000
Besluit 27-02-2002, nr. 5 ^e	750.000
Besluit 28-01-2004, nr. 8	500.000
Besluit 22-12-2004, nr. 10	2.750.000
Besluit 19-10-2005, nr. 7	96.329.000
Besluit 20-02-2008, nr. 7	5.614.000
Besluit 27-01-2010, nr. 7e	-/- 2.022.000
Totale toegestane kosten	118.442.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2011	62.981.000
--------------------------------------	------------

ZERNIKE

1. Voortgang

Het Zernikegebied bestaat uit het bedrijventerrein Zernike Science Park in het noordelijk deel en een (onderwijs) campus aan de zuidkant.

14 augustus 2007: Bestemmingsplan Zernike 2006, herziene grondexploitatie Zernike 2007 en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan voor het Zernike Science Park vastgesteld door de raad.

Binnen het *Akkoord van Groningen 2.0* is de ontwikkeling van Zernike een belangrijke opgave. Doel is om Zernike verder uit te bouwen tot een toplocatie waar kennisinstellingen en bedrijfsleven elkaar vinden. Door onderwijsinstellingen en bedrijvigheid stevig met elkaar te verbinden, kunnen studenten sneller een baan vinden.

Stuurgroep Zernike

In 2009 is de stuurgroep Zernike samengesteld, waarin de bestuurders van de samenwerkende partijen zijn vertegenwoordigd. Zij is verantwoordelijk voor het opstellen van de visie en voor de verkenning van de ontwikkelingsmogelijkheden van Zernike.

Eind 2009 zijn drie werksessies met experts en ondernemers georganiseerd en daaropvolgend bezocht de stuurgroep referentieprojecten in Eindhoven, Leuven en Leiden. De uitkomsten hiervan hebben tot een aantal voorlopige conclusies geleid:

- Er zijn duidelijk perspectieven voor de ontwikkeling van een Zernike Science Park, maar momenteel functioneert die niet goed.
- Aan allerlei voorwaarden die aan een sciencepark gesteld worden, kan het Zernike Science Park op dit moment niet voldoen.
- Uit de excursie en het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het succes van een sciencepark in zeer belangrijke mate afhankelijk is van professioneel management en dat het essentieel is om hierbij de vastgoedmarkt te betrekken. De stuurgroep is daarom begonnen met het verkennen van interesse in de vastgoedmarkt voor het opzetten van professioneel management voor het Zernike Science Park.

In mei 2010 is een bidbook opgesteld met achtergrondinformatie over de kansen die het Noorden, de stad Groningen en Zernike bieden om het sciencepark in Groningen tot ontwikkeling te brengen. Daaropvolgend heeft Royal Haskoning een gespreksronde gevoerd met diverse beleggers en ontwikkelaars.

De stuurgroep heeft in november 2010 een vervolgaanpak vastgesteld met als doel om voor de zomer van 2011 te komen tot een ontwikkelmodel. Afgelopen voorjaar is hiervoor met alle stuurgroepleden gesproken en heeft een aanscherping plaatsgevonden van het conceptconvenant. Daarnaast is een interviewronde gehouden onder de beoogde doelgroepen. Nog voor de zomer spreken de stuurgroepleden van de RUG, Hanze en gemeente met geïnteresseerde partijen uit de vastgoedsector. Afhankelijk van deze uitkomst worden vervolgstappen bepaald.

Herziene exploitatiebegroting Zernike Science Park

In mei 2011 heeft uw raad de herziene exploitatiebegroting Zernike Science Park vastgesteld (raadsvoorstel RO11.2518416, gedateerd 31 maart 2011). Uitgangspunt hierbij: niet alle beschikbare kavels in het gebied zullen worden verkocht binnen de exploitatieperiode. Om alle grond te verkopen, gingen wij eerder uit van een gemiddelde verkoop van meer dan één

hectare (10.000 m²) per jaar, gedurende de hele exploitatieperiode (20 jaar). De afgelopen jaren maakten duidelijk dat dit scenario niet erg waarschijnlijk is.

De grondverkoop is nu gefaseerd en loopt in stappen op van circa 2.300 m² per jaar in de eerstkomende jaren tot circa 8.100 m² aan het eind van de exploitatieperiode. Zo zal circa 13 hectare worden verkocht binnen de exploitatieperiode en zal ongeveer 10 hectare resterend. Dit is rekenkundig verwerkt in de grondexploitatie. Er is geen nieuw ontwerp voor het gebied gemaakt, waarin deze consequentie is verwerkt. Voor het resterende deel is de economische waarde in 2030 nihil geschat. De verwachting is dat er geen vraag meer is naar gronden voor bedrijfsmatig gebruik.

Het resultaat van de grondexploitatie ramen wij op € 4.500.000 negatief, op startwaarde 1 juli 2011. Om het resultaat sluitend te maken stellen wij voor een bijdrage uit de reserve grondzaken 2010 ter grootte van € 4.500.000 toe te voegen aan de dekking van het project. Het verlies is verwerkt in de jaarrekening 2010.

P+R en Infrastructuur

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

2. Risico's

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

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

3. Financiën

Herziening grondexploitatie

Stand van de kredieten

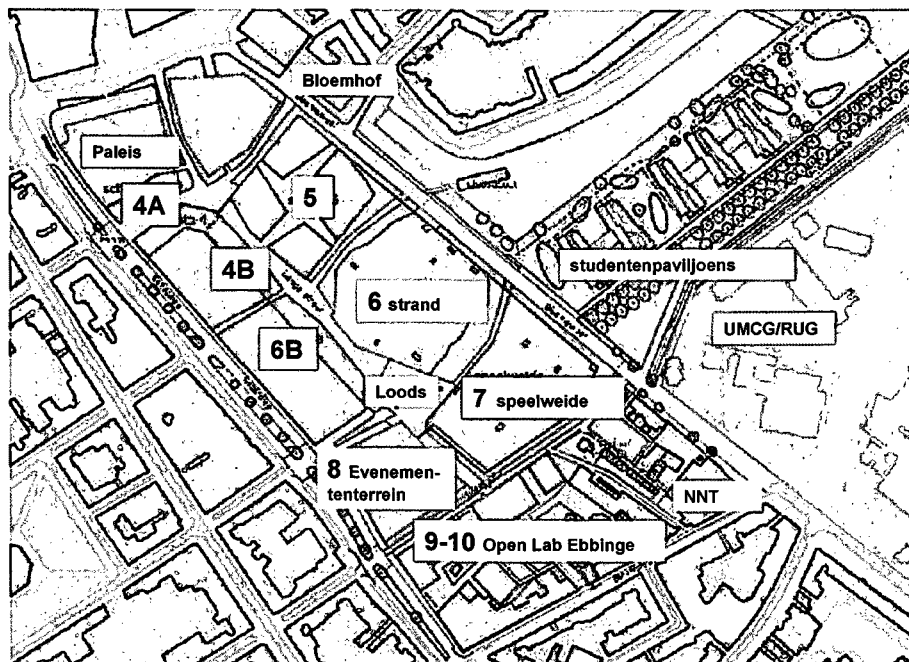
Besluit 23-20-1996, nr. 5f	3.857.000
Besluit 26-05-1999, nr. 5k	4.538.000
Besluit 17-10-2001, nr. 9	406.000
Besluit 18-10-2006, nr. 6c	14.940.000
Besluit 27-09-2007, nr. 6g	3.256.000
Totaal toegestane kosten van het plan	26.997.000

De herziene grondexploitatie die in mei 2011 is vastgesteld, gaat uit van het knippen van het beschikbare krediet. Het beschikbare krediet bedraagt € 26.997.000. Tot en met 2012 is een uitvoeringskrediet benodigd van 18.250.000 euro. Derhalve kan het krediet worden verlaagd met 8.747.000 euro.

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2011	16.498.000
--------------------------------------	------------

EBBINGEKWARTIER EN BODENTERREIN



Afbeelding: Indeling inclusief tijdelijke ontwikkelingen

1. Voortgang

WONINGBOUW

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

Er zijn 15 woningen van deze eerste fase verkocht. De verkoop van tweede fase start in juli 2011.

Schots 5 / Courtine, Woonproject Schots & Scheef

Over de afgelopen periode zijn geen bijzonderheden te melden.

Dubbele bedrijfshal (silo/loods)

De NV Groninger Monumentenfonds heeft het casco van de loods gerestaureerd. Er wordt een nieuw interieur ingebouwd en een terras aangelegd, zodat medio 2011 hier een horeca-exploitant kan starten.

TIJDELIJKE INRICHTING

Schots 6 / Grutmolen, schots 7 / Fitterij en schots 8 / Jacobijnerhof

- Het stadsstrand (schots 6) is in het voorjaar van 2011 voltooid.
- Dan is ook het evenemententerrein (schots 7) te gebruiken.
- Schots 8 is gesaneerd en er heeft archeologisch onderzoek plaats gevonden. Ook dit gebied wordt tijdelijk aan het evenemententerrein toegevoegd.
- De voornaamste voetgangerstoegang tot de parkeergarage en de loods wordt dit jaar definitief gemaakt.

- Het gehele gebied is toegankelijk met wandelroutes en fietspaden en zal in de zomer van 2011 feestelijk in gebruik genomen worden.

Schotsen 9, 10 / Open Lab Ebbinge

De bouw van de paviljoens, folly's en andere bouwwerken is gestart. In totaal zullen acht tijdelijke bouwwerken gerealiseerd worden. Verwachte officiële opening van het Open Lab Ebbinge is in augustus 2011.

OVERIG

Parkeergarage Boterdiep

Vanwege de nog verder te onderzoeken koppelingsvariant van de tram, zijn de bouwwerkzaamheden van de auto in- en uitgang aan de Bloemsingel stop gezet.

We zijn begonnen met de voorbereidingswerkzaamheden voor de alternatieve in- en uitgang van de parkeergarage die maart 2012 in gebruik genomen kan worden.

Bodenterrein-UMCG

- De 345 tijdelijke woonstudio's voor jongeren/studenten van Nijestee langs het Oosterhamrikkanaal zijn opgeleverd.
- De bouw van de eerste fase (5000 m²) van het wetenschappelijk topinstituut ERIBA (European Research Institute on the Biology of Ageing) van het UMCG en de RUG is gestart. We verwachten eind 2011 de oplevering. De tweede fase start direct na de bouwvakantie.
- De nieuwbouw voor volwassen- en kinderpsychiatrie is in voorbereiding. Het UMCG is daarnaast in afwachting van het rijksbesluit om een partikeltherapie (zeer precieze bestraling) faciliteit te mogen realiseren.
- Triade heeft de nieuwbouw voor een kantoorgebouw van 20.000 m² in voorbereiding als onderdeel van de Healthy Ageing Campus.
- Het besluit over de bouw van het Infoversum verwachten wij in juni 2011

Vrydemalaan

De Vrydemalaan is naar verwachting in maart 2012 gereed voor gebruik van alle verkeersstromen. De Anthonius Deusinglaan zal dan uit gebruik genomen worden voor het openbare verkeer. Vanaf mei 2011 is deze route en ingang Noord van het UMCG toegankelijk voor fietsers en wandelaars.

2. Risico's

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

- De Oosterhamrikkade nz (Bodenterrein) moet nog uitgewerkt worden. Of beoogde programma's en normatieve berekeningen afdoende zijn, moet blijken, hoewel daar natuurlijk volledig op gestuurd kan worden.
- De tijdelijke inrichting op het parkeerdek kan problemen opleveren betreffende de afspraak die met de fiscus is gemaakt over een naheffingsaanslag die deels komt te vervallen. Het gaat om een bedrag van € 1,7 miljoen. Op dit moment is nog niet duidelijk of deze naheffingsaanslag alsnog wordt gevorderd gezien de aanleg van de tijdelijke voorzieningen. De fiscus ziet dit als een afwijking van de situatie op grond waarvan de

afspraken zijn gemaakt. Dit risico achten wij vooralsnog aanvaardbaar, mede gelet op het doel waarvoor het tijdelijk gebruik plaatsvindt.

- De invulling van het plan is mede afhankelijk van de te maken definitieve keuzes met betrekking tot het tramtracé en de wijze waarop de tram eventueel over Ciboga gaat rijden. Daarnaast zullen de plannings van beide projecten zorgvuldig op elkaar moeten worden afgestemd. Overigens is het uitgangspunt hierbij, dat alle extra kosten die de tram veroorzaakt ook in dat tramproject worden opgenomen.

3. 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
Totaal beschikbaar krediet	95.729.000

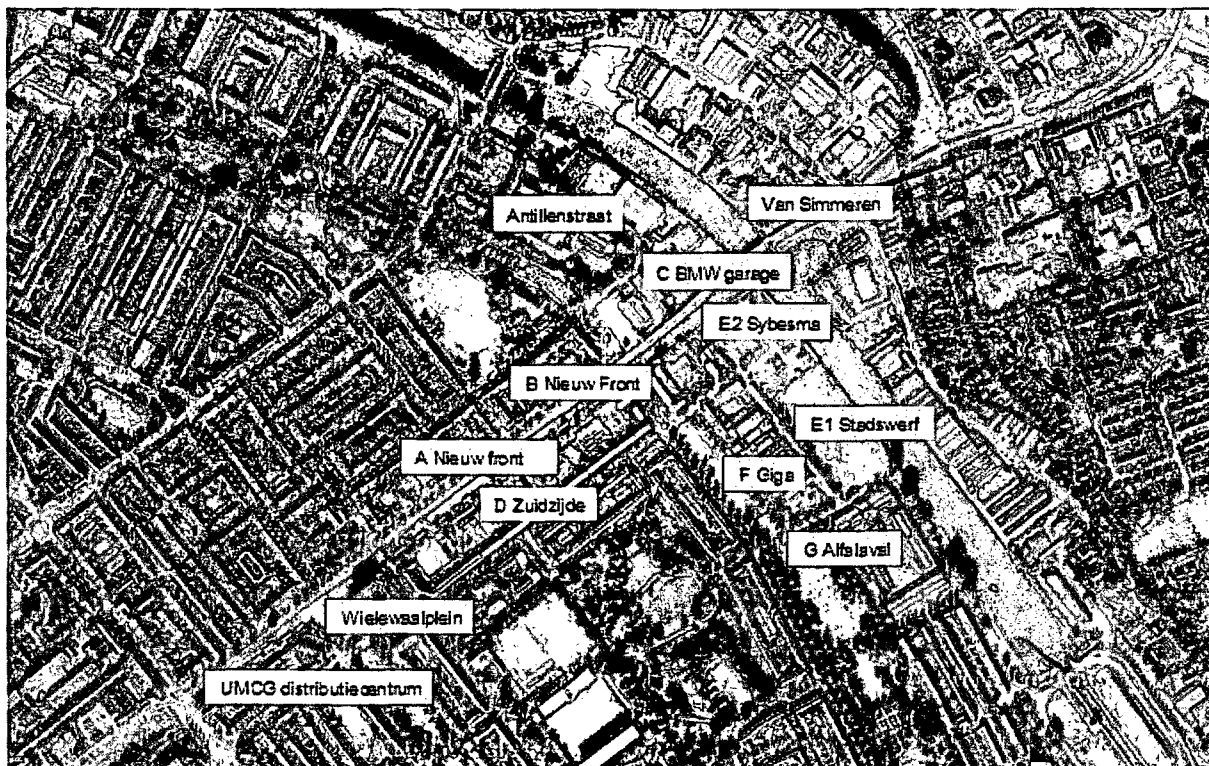
Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2011	68.841.000
--------------------------------------	------------

In juli 2011 gaat de herziene grondexploitatie in procedure, conform het ritme van herzieningen van sleutelprojecten waar Ciboga deel van uitmaakt.

OOSTERHAMRIKTRACÉ

1. Voortgang



Afbeelding: ontwikkellocaties Oosterhamriktracé

De gemeenteraad van Groningen heeft op 20 oktober 2010 haar keuze gemaakt voor de tramlijn 2-variant, waarbij de tram over het Oosterhamriktracé en de bestaande busbaan over het Van Starckenborghkanaal gaat rijden. Dit besluit dient mede, met een mogelijke auto-ontsluiting als uitgangspunt, voor de in 2011 te maken herziening van het Masterplan Oosterhamriktracé.

De projectofferte voor de herziening van het Masterplan Oosterhamriktracé is vastgesteld. De visie moet dienen voor het maken van een nieuw bestemmingsplan voor het totale gebied. De herziene grondexploitatie OHT geldt hierbij als nulmeting. Op gezette tijden wordt met direct belanghebbende partijen zoals Nijestee, Lefier, UMCG, Provincie, RUG en met bewonersvertegenwoordiging van de aan het Oosterhamrikkanaal gelegen wijken en/of buurten gecommuniceerd. Hiervoor wordt een participatie-plan gemaakt.

Oosterhamrikkade nz “Nieuw Front” (deelgebieden A en B)

Binnenkort sluiten we met de ontwikkelaars een definitieve overeenkomst. De participatie met de bewonersorganisatie wordt mede door de ontwikkelaars ter hand genomen.

Oosterhamriktracé Noordzijde BMW-garage (deelgebied C)

Een startaanvraag naar de mogelijkheden voor tijdelijke studio's voor jongerenhuisvesting door Nijestee is in voorbereiding.

2. Risico's

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

- Ten aanzien van de locatie Van Simmeren speelt nog een aanvullend risico met betrekking tot de kosten van saneren in verband met de asbestverontreiniging.
- Met zowel Nijestee als Lefier zijn contractuele verplichtingen aangegaan over grondverkoop en diverse bijdragen aan de grondexploitatie. Daarom is het risico beperkt en de beheersbaarheid groot.
- Voor zowel bodemsanering als sloopkosten geldt een hoog risico. Voor de sanering weten we dat er vervuiling is maar niet de mate waar in. Voor sloopkosten is een m³-prijs neergezet die kan fluctueren afhankelijk van wel of geen asbest.

3. Financiën

De geactualiseerde integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé, waarin alle gemeentelijke ontwikkellocaties in het gebied zijn meegenomen, is op 15 december 2010 vastgesteld. Na herziening van het masterplan Oosterhamriktracé, vindt eventueel opnieuw een actualisering van de grondexploitatie plaats, waarbij de recent vastgestelde grex als nulmeting geldt.

In deze herziening is rekening gehouden met de afgesloten overeenkomst met Nijestee en de daarbij behorende verrekening van kosten. Het geprognosticeerde tekort van € 6,7 miljoen is met de gevormde voorziening, afgedekt vanuit de reserve grondzaken.

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
	231.000
Besluit 15-12-2010, nr. 6e	9.275.000
Totaal toegestane kosten van het plan	39.956.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2011	26.006.000
--------------------------------------	------------

10. ZUIDELIJKE RINGWEG

1. Voortgang

In 2009 is met Rijkswaterstaat en de provincie een Bestuurlijke Voorkeursalternatief (BVA) overeengekomen en vertaald in een getekende bestuursovereenkomst met de minister van Verkeer en Waterstaat. De minister heeft in december 2009 een aanvangsbeslissing genomen, waarmee formeel de planstudie is gestart. Voor deze planstudie is een PVA (plan van aanpak) opgesteld en een daarop afgestemde projectorganisatie gevormd. De werkzaamheden voor de planstudie worden net als in de verlengde verkenning in een samenwerking tussen Rijkswaterstaat, provincie en gemeente verricht. Dit plan is eind 2010 door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgesteld.

Eind 2010 is ook de Kennisgeving gepubliceerd. Hiermee is het voornemen voor het opstellen van een milieueffectrapportage (MER), waarin de effecten voor de omgeving en het milieu beschreven gaan worden, bekend gemaakt. Deze kennisgeving is feitelijk de start van de formele planprocedure om de voorkeursoplossing, die naar voren gekomen is uit de verlengde verkenning Zuidelijke Ringweg Groningen, fase 2 daadwerkelijk uit te werken naar een Tracébesluit in het kader van de Tracéwet. In de kennisgeving staan de aanleiding, het doel, de te onderzoeken oplossing en de daarbij te volgen werkwijze beschreven.

Op 25 januari 2011 is een informatieavond gehouden. Belanghebbenden zijn hier geïnformeerd over de Kennisgeving met toelichting en bijlagen, de verdere planuitwerking van de ZRG fase 2 en de wijze waarop belanghebbenden daarbij zullen worden betrokken. Ook de commissie Beheer en Verkeer heeft op 19 januari 2011 de Kennisgeving besproken. De inspraaktermijn van de Kennisgeving eindigde op 4 februari 2011. Er zijn ca. 100 zienwijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn/worden allen van een uitgebreide reactie voorzien, en verwerkt in het zienswijzenrapport Kennisgeving Zuidelijke Ringweg Groningen, wat medio dit jaar wordt vastgesteld.

In januari 2011 is gestart met het uitwerken van het Bestuurlijk Voorkeursalternatief (BVA). Deze uitwerking betreft in de eerste plaats het opstellen van een schetsontwerp, vervolgens wordt een voorlopig ontwerp opgesteld wat eind 2011 gereed dient te zijn. Op basis van het voorlopig ontwerp zal het effectenonderzoek t.b.v. het MER worden uitgevoerd. Uiteindelijk zal dit medio 2012 leiden tot een door de minister vast te stellen Ontwerp Tracébesluit (OTB), waarvan het MER deel uitmaakt. Op het OTB is vervolgens inspraak mogelijk.

Tijdens het ontwerpproces zullen diverse discussiepunten ontstaan, en dienen diverse keuzes gemaakt te worden. De eerste bevindingen van de uitwerking naar een schetsontwerp worden gepresenteerd aan en bediscussieerd met de omgeving. Hiervoor zal in de eerste helft van juli 2011 een bijeenkomst worden georganiseerd. Hierbij wordt het principesysteem van het wegontwerp en de vraagstukken die daarbij ontstaan gepresenteerd, de aanpak van de bereikbaarheid tijdens de bouw en een eerste indicatie van de verkeerskundige effecten. De resultaten van de inspraak op de Kennisgeving en de resultaten van de bijeenkomst in juli zullen worden gebruikt om het ontwerp verder uit te werken naar een schetsontwerp en voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp zal vervolgens eind 2011 wederom gepresenteerd.

2. 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 5 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.

- *Veiligheid bij een verdiepte ligging met deksels*

Het bestuurlijk voorkeursalternatief gaat uit van een verdiepte ligging met deksels. Het is nog niet duidelijk welke veiligheidseisen aan de verdiepte ligging worden gesteld (tunnelveiligheid en bereikbaarheid hulpdiensten).

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

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

- *Vertraging door beroepsprocedures*

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

- *Beïnvloeding door belangengroeperingen*

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

3. Financiën

Voor de zuidelijke ringweg is een budget beschikbaar van € 624 mln. (€ 424 mln. RSP gelden, € 200 mln. MIRT gelden).

De samenwerkende partijen betalen de kosten van inzet van mensen en middelen t.b.v. 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 mln. komt. Het benodigd aantal uren voor beoordeling en advisering bleek in 2010 echter lager dan geprognoseerd, waardoor er voldoende krediet resteerde voor beoordeling en advisering voor de eerste helft van 2011.

Nu het Plan van Aanpak door het Rijk is vastgesteld, en er duidelijkheid over de projectorganisatie is, zijn er financiële afspraken met het Rijk gemaakt, en heeft een verrekening plaatsgevonden. Daarnaast zijn op basis van het vastgestelde Plan van Aanpak en de projectorganisatie, de intern benodigde uren en kosten voor het beoordelen van de producten van de projectorganisatie en de ambtelijke en bestuurlijke advisering, voor de gehele planstudiefase in beeld gebracht. Voor deze kosten wordt nu een kredietvoorstel voorbereid.

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
Totale toegestane kosten	1.400.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2011	1.227.400
--------------------------------------	-----------

REGIOTRAM

1. Voortgang

Besluitvorming

Het voorlopig ontwerp van lijn 2 en de Koppelingsvariant hebben we op 20 april 2011 vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Voor een aantal punten zijn meerdere varianten in de inspraak voorgelegd. Dit betreft de passages Damsterdiep, Oosterhamrikkade en Schuitendiep. De inspraakperiode is 26 april 2011 gestart en loopt t/m 31 mei 2011. Het voorlopig ontwerp, inclusief het inspraakrapport en de kostenraming, leggen wij uw raad na de zomer voor.

Op basis van de diverse documenten, waarin de resultaten van de inspraak waren verwerkt, is met instemming van de gemeenteraad op 20 oktober 2010 en Provinciale Staten op 7 december 2010 de aanbesteding gestart. Met deze besluiten zijn ook de tracés van beide tramlijnen vastgesteld, en zijn benodigde kredieten voor de aanleg hiervan gereserveerd.

Aanbesteding

In december 2010 is de aanbesteding van de RegioTram gestart. Deze aanbesteding kent een aantal fasen. In de eerste *prekwalificatiefase* konden marktpartijen tot uiterlijk 3 maart 2011, zich aanmelden voor de aanbesteding. Met de selectie van drie marktpartijen is deze fase afgerond. Hierna is op 8 april 2011 de *plan van aanpakfase* van de aanbesteding gestart, waarbij de drie geselecteerde marktpartijen een plan van aanpak indienen. Hierin beschrijven zij hun toekomstige werkwijze en hun visie op de vooraf bepaalde kritische succesfactoren. De plan van aanpakfase wordt medio september 2011 afgerond.

2. Risico's

Risicoanalyses

Het projectbureau RegioTram heeft diverse risicoanalyses uitgevoerd en laten uitvoeren en stuurt actief op het beheersen van de geconstateerde risico's. De uitkomsten zijn verwerkt en meegenomen in de besluitvorming over het project RegioTram.

Stationsgebied

In de afspraken tussen de Gemeente Groningen en de Provincie Groningen uit september 2010 is vastgelegd dat voor de twee onderstaande posten nog dekking dient te worden gevonden:

1. in het budget voor de eerste twee lijnen van de RegioTram is rekening gehouden met ingeboekte marktvoordelen (€ 25 mln.) en Regiovisiemiddelen (€ 5 mln.). Wanneer deze bijdragen niet vrijkomen moet hier alternatieve dekking voor komen;
2. de inpassing van tram en spoor in het stationsgebied vraagt niet alleen technisch-infrastructurele investeringen, maar ook investeringen die uit hoofde van de functie van vervoersknooppunt nodig zijn. Deze (niet binnen de scope van de RegioTram vallende) additionele investeringen zijn geraamd op maximaal € 20 mln.

Het maximale bedrag voor deze twee posten bedraagt € 50 mln. Voor de dekking van dit bedrag zijn de volgende bronnen beschikbaar:

- € 30 mln. RSP-middelen voor het stationsgebied (de resterende RSP-middelen voor het stationsgebied van € 163 mln. worden ingezet voor de overcommitting van het RSP);
- bijdragen van de markt (aanbestedingsvoordelen) en regio.

Wanneer de som van de hierboven genoemde bronnen minder is dan het bedrag wat benodigd is voor de hiervoor genoemde investeringen onder 1 en 2 (met een maximum van € 50 mln.), is met de provincie afgesproken de volgende financieringsbronnen aan te wenden (in volgorde):

- a. externe subsidiebronnen;
- b. een bijdrage van gemeente en provincie in de verhouding 50/50.

De bijdrage van de gemeente bedraagt in het uiterste geval maximaal € 10 mln.

Wanneer de som van de RSP-middelen voor het stationsgebied en de bijdragen van markt en regio groter is dan het bedrag wat benodigd is voor de hierboven genoemde investeringen (met een maximum van € 50 mln.) wordt het vrijgevalen bedrag ingezet voor:

1. de eventueel door gemeente en provincie, in de eerste vijf exploitatiejaren, te fourneren aanvullende exploitatiemiddelen (als bedoeld in afspraak 3 van de afspraken uit september 2010);
2. na aftrek van de eventuele bovengenoemde aanwending zullen (na genoemde 5 jaar) restantmiddelen worden verdeeld over de categorieën:
 - a. een algemene (uitvoerings-)risicobuffer voor generieke restrisico's, onder meer voor mogelijke indexeringsrisico's;
 - b. een buffer voor de specifieke restrisico's;
 - c. een reservering ten behoeve van de dekking van de realisatie van de rest van het RegioRail-concept.

Rentebaten

Bij het opstellen van de business case zijn conservatieve, solide en objectieerbare uitgangspunten gehanteerd. In dat kader is ook het toerekenen van rentebaten aan de beschikbare dekkingsmiddelen aan de orde geweest. Aanvullend daarop is in de businesscase rekening gehouden met te behalen financiële voordelen uit nader af te spreken financiële arrangementen. Omdat nog onvoldoende zicht was op alle mogelijkheden met betrekking tot de renteopbrengsten, is er voor gekozen een vereenvoudigde berekening voor de rentebaten op te nemen in de businesscase.

Deze aanname over voordelen uit financiële arrangementen komt voort uit de ervaring dat bij andere projecten vergelijkbare voordelen zijn behaald op dit punt. De hieraan ten grondslag liggende basisgegevens, aannames en berekeningswijzen zijn niet benoemd en beoordeeld vanuit de gewenste conservatieve kaders. Wanneer de financiële arrangementen in het geheel niet kunnen worden afgesloten, leidt dit tot een verschil van ca. € 17,5 miljoen.

De komende tijd zal duidelijk worden of met het Rijk zodanige financieringsarrangementen kunnen worden afgesproken, dat (een substantieel deel van) deze rentebaten gerealiseerd kan worden.

Juridische risico's

Op grond van de afspraken met de provincie uit september 2010 komen de zogenaamde specifieke risico's ten laste van de gemeente. Een en ander betekent dat als zich tijdens de realisatie- en/of de exploitatiefase situaties voordoen die leiden tot meerkosten voor het consortium dat als opdrachtnemer fungeert, en welke niet zijn toe te rekenen aan het

consortium (bijvoorbeeld door vertraging in de uitvoering ten gevolge van overmachtsituaties) deze meerkosten ten laste van de gemeente zullen komen.

Exploitatie

Op grond van de huidige aannames schat het projectbureau RegioTram dat, rekeninghoudend met de (positieve) effecten van de tram op de exploitatie van enkele buslijnen, de exploitatie budgettair neutraal kan geschieden. Wel dient te worden onderkend dat een afwijking in de reizigersgroei c.q. een reizigersfluctuatie invloed heeft op de exploitatie. Op grond van de huidige inzichten wordt bijna € 10 miljoen geraamd aan reizigersinkomsten. De aannames en uitgangspunten worden in de komende periode constant getoetst en indien nodig geactualiseerd.

Resterende gemeentelijke risico's

De keuze van de aanbestedingsvorm is vooral ingegeven om zoveel mogelijk risico's bij de opdrachtnemer neer te kunnen leggen. Hiervoor zijn situaties benoemd, die leiden tot risico's voor de gemeente, daarbij kan gedacht worden aan situaties als:

- * Onvoorziene omstandigheden gedurende de bouw- en realisatiefase. Het kan gaan om zaken waar nu nog geen rekening mee is gehouden, omdat ze nog niet zijn voorzien (een zekere onvolkomenheid in de ramingen). Bijvoorbeeld door extra aanpassingen zoals nadere stedenbouwkundige eisen, aanvullende verkeerskundige aanpassingen of extra weg- en/of rioleringswerkzaamheden. Op grond van de afspraken met de provincie uit september 2010 zullen deze moeten worden opgevangen via versoberingen;
- * Tegenvallers zoals een hogere nadeelcompensatie dan verwacht. Ook hiervoor is afgesproken dit op te vangen via versoberingen;
- * (Bouw) planningsrisico's.

3. Financiën

Investing

De kosten van de RegioTram vallen uiteen in de investering en de exploitatie. De investeringsraming sloot in de eerste kostenraming uit 2008 op € 299 miljoen. op prijspeil 2008. Dat komt overeen met een deterministische raming € 307,7 miljoen op prijspeil 2010. Daarmee blijven de investeringskosten binnen het beschikbare budget.

De exploitatie van de RegioTram is opgebouwd uit verschillende onderdelen. Gehanteerd uitgangspunt voor de invoering van de RegioTram is dat dit niet mag leiden tot hogere exploitatiekosten voor de overheden. De exploitatie is sluitend.

Vorbereidingskosten

Over de dekking van de voorbereidingskosten ten behoeve van de projectorganisatie RegioTram zijn eind 2007 in het Portefeuillehouderoverleg van de Regio Groningen-Assen en de Stuurgroep RegioTram nadere afspraken gemaakt. Afgesproken is dat de partijen elk 1/3 deel van de kosten dragen.

Van de totale voorbereidingskosten is het volgende overzicht te geven:

Vorbereidingskosten		
	Totaal	Aandeel gemeente

Fase 1	5.345.000	1.782.000
Fase 2 (tot 1 juli 2010)	8.170.000	2.440.000 ¹
Fase 3 (tot medio 2011)	7.448.000	2.483.000
Totaal	20.963.000	6.705.000

Fase 3 staat in het teken van (het starten van) de aanbestedingsfase. Deze periode is gestart na 1 juli 2010. In deze fase wordt ook het schetsontwerp voor Lijn 2 en de koppelingsvariant uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Voor deze periode is € 7.500.000,-- begroot, het gemeentelijk aandeel (1/3 deel) bedraagt € 2.500.000,--.

Naast de kosten voor het projectbureau zijn er kosten voor de inzet van personele capaciteit binnen de ambtelijke diensten. Deze hangen samen met het borgen van de gemeentelijke belangen, bestuurlijke advisering en control. De kosten hiervoor bedragen ultimo april 2011 rond € 1.200.000,--. De totale voorbereidingskosten bedragen daarmee rond € 7.914.000,--.

Dekking

De dekking van de aanlegkosten van de twee tramlijnen maakt onderdeel uit van het bredere pakket van (oorspronkelijk) € 702 miljoen. aan investeringen in het regionale openbaar vervoer tot 2020: het Raamwerk RegioRail. Over de dekking van dit totale investeringspakket, waar de RegioTram onderdeel van uitmaakt, zijn met de provincie Groningen afspraken gemaakt. De gemeente draagt hierin € 89 miljoen bij aan de dekking. Daarnaast was er sprake van een tekort op de businesscase van € 17,4 miljoen. Hierover zijn in augustus 2010 afspraken gemaakt met de provincie, wat erin heeft geresulteerd dat de gemeente € 11,6 miljoen. van het tekort dekt. Tenslotte is rekening gehouden met enkele investeringen buiten de directe scope van het project RegioTram. Deze investeringen zijn noodzakelijk voor een goede inpassing van de tram in de stad, en zijn geraamd op ca. € 2,5 miljoen. Hiermee komt de totale gemeentelijke bijdrage aan de dekkingsmiddelen op € 103,1 miljoen.

Stand van de kredieten

Raadsbesluit 27 april 2005, nr. 6H	€ 320.000
Raadsbesluit 21 februari 2007, nr. g	€ 3.000.000
Raadsbesluit 17 juni 2009, nr. 6f, planvoorbereidingskrediet lijn 1	€ 1.956.000
Raadsbesluit 17 juni 2009, nr. 6f, voorfinancieringskrediet lijn 2	€ 484.000
Raadsbesluit 17 februari 2010, nr. 6j. verwervingskrediet	€ 4.440.000
Raadsbesluit 23 juni 2010, nr. 6k, planvoorbereidingskrediet fase 3	€ 2.484.000
Totaal beschikbaar krediet	€ 12.684.000

Voor de kosten van het projectbureau RegioTram vanaf 1 juli 2010 ad € 2.5 miljoen is in juni 2010 een aanvullend krediet beschikbaar gesteld.

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2011	7.914.000
---	------------------

¹ Tevens is € 850.000,-- gedekt uit vrijval fase 1

DAMSTERDIEP PARKEERGARAGE

Het werk aan de parkeergarage vordert gestaag. Alle compartimenten zijn nu afgedekt en er wordt gewerkt aan de afwerking binnen in de garage.

De werkzaamheden aan de inrichting van het plein zijn gestart.

De engineering van de staalconstructie van het kantoorgebouw van Nijestee was voor de aannemer lastiger dan geschat, waardoor tijd is verloren. Daarnaast heeft een meningverschil over de volledigheid en juistheid van de tekeningen geleid tot stillegging van het werk en heeft de vroeg ingetreden winter de aannemer dwars gezeten. Uitgangpunt blijft om de garage en de ruwbouw voor het kantoor medio 2011 op te leveren en de garage eind 2011 in gebruik te nemen. Nijestee is in 2012 nog bezig met de afbouw van zijn hoofdkantoor, dat naar verwachting in de tweede helft van 2012 in gebruik genomen wordt.

De Raad van Arbitrage voor de Bouw heeft in haar tussenvonnis de gemeente Groningen in het ongelijk gesteld in het geschil met bouwbedrijf Strukton. U bent door ons in de raadscommissie B&V daarover mondeling geïnformeerd en per brief gedateerd 21 april 2011 (RO 11.2592283).

Inmiddels is door ons beroep aangetekend.

2. Risico's

Uitvoeringsrisico's

Bij het uitgraven en uiteindelijk het leegpompen van het 3^e compartiment hebben zich geen problemen voorgedaan. Een eerstvolgende activiteit waarbij risico's voor zettingen aan de orde zijn, betreft het tweede en laatste deel van de vervanging van de riolering aan de noordzijde van het Damsterdiep. Hoewel zich bij de eerste fase van de verlegging (voorafgaand aan de bouw) geen problemen hebben voorgedaan, zullen we ook hier behoedzaam te werk gaan. Omdat er ook naast en onder gasleidingen gewerkt moet worden, mogen werkzaamheden hier pas starten vanaf 1 april 2011, als het stookseizoen voorbij is. Het werk zal maximaal twee maanden duren.

Wat betreft de bouw van het kantoor van Nijestee moeten we opmerken, dat we geen opdrachtgever zijn van de afbouw. Invloed op de voortgang daarvan hebben we dus nauwelijks. Wel zal Nijestee zich inspannen om binnen de aangehouden planning tot afronding te komen.

Nadeelcompensatie

De inschatting van de Commissie Nadeelcompensatie over de hoogte van de verwachte vergoedingen hebben we verwerkt in het voorstel tot herziening van de grondexploitatie. Inmiddels hebben zich nieuwe gevallen gemeld, zowel aan het Damsterdiep zelf als buiten het gebied. In enkele gevallen is het verzoek gehonoreerd. We hebben de commissie gevraagd een nieuwe prognose op te stellen. Vanwege de omvang van de toegekende vergoedingen in een aantal deze nieuwe gevallen, de daarmee verband houdende apparaatskosten en de werking met terugwerkende kracht vanaf de start van de werkzaamheden in 2007, verwacht de commissie nu een tekort op het beschikbare budget van € 750.000. Bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie komen we hierop terug met een voorstel voor de dekking voor deze extra middelen.

Vastgoedexploitatie (garage)

In november 2010 heeft de raad een aanvullend krediet voor de vastgoedexploitatie vastgesteld. Daarmee blijven we ons bewegen binnen de limieten van het beschikbare krediet.

De ontstane meerkosten zijn het gevolg van de vertraging waarover nog een arbitrage loopt. Het risico dat we deze kosten niet kunnen verhalen op de aannemer is met de uitspraak van de Raad van Arbitrage groot geworden.

3. Financiën

GRONDEXPLOITATIE DAMSTERDIEP

Stand van de kredieten

Raadsbesluit 20 september 2004, nr. 96	600.000
Raadsbesluit 25 april 2007, nr. 9	8.008.000
Raadsbesluit 20 juni 2007, nr. 34	400.000
Raadsbesluit 26 september 2007, nr. 53	395.850
Raadsbesluit 23 juni 2010, nr. 8a	2.770.000
Totaal toegestane kosten van het plan	12.173.850

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2011	6.183.000
--------------------------------------	-----------

PARKEERGARAGE

Stand van de kredieten

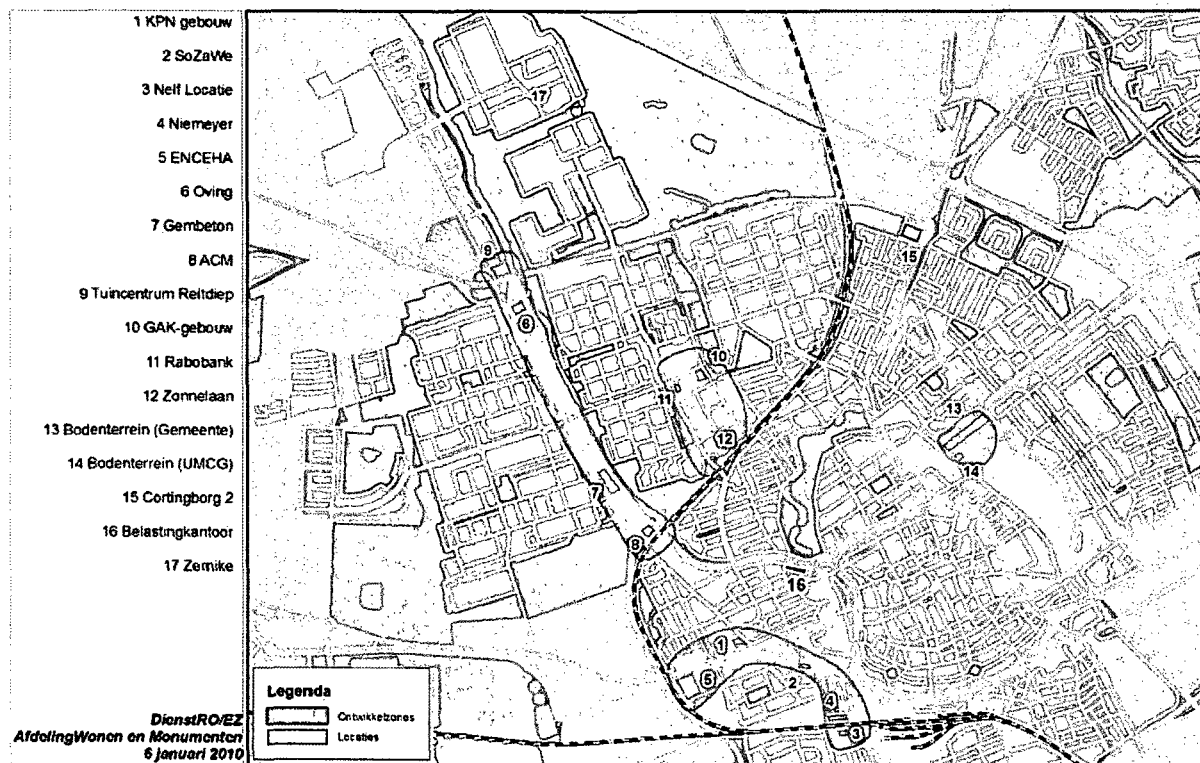
Besluit 25-05-2005, nr. 29, planvoorbereidingskrediet	1.015.000
Besluit 25-04-2007, nr. 9, uitvoeringskrediet parkeergarage	32.397.000
Besluit 17-11-2010, nr. 7b, uitvoeringskrediet parkeergarage	1.900.000
Totale toegestane kosten van het plan	35.312.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2011	32.250.000
--------------------------------------	------------

Bijlage 1: Jongerenhuisvesting

JONGERENHUISVESTING



Afbeelding: Zones voor grootschalige jongerenhuisvesting

1. Voortgang

Op 16 februari 2011 heeft uw raad de notities BOUWJONG! en Particuliere Kamerverhuur vastgesteld. Bij de vaststelling zijn de volgende moties aangenomen:

- onderzoek haalbaarheid tijdelijke jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein
- onderzoek mogelijkheid opknippen 'lange straten'
- onderzoek alternatieve maatregelen met het ambitieniveau van de 0 dB-norm
- bij de handhaving van illegale kamerverhuurpanden te starten bij overlast veroorzakende panden

BOUWJONG!

De uitwerking van plannen is in volle gang. Per locatie verschilt de mate van concreetheid van de planvorming en de betrokkenheid van de initiatiefnemers en/of grondeigenaren. In het overzicht wordt per zone ingegaan op de stand van zaken. Voor de plannen zijn in het kader van de manifestatie BOUWJONG! met Marlies Rohmer al meerdere bijeenkomsten georganiseerd. In oktober 2011 worden de plannen in de hal van de dienst RO/EZ gepresenteerd.

Zone Paddepoel e.o.

- Er worden plannen gemaakt voor de voormalige GAK/UWV locatie (Nijestee) en de voormalige Rabobanktoren (Lefier, 80 wooneenheden). Het openbaar terrein tussen beide gebieden werken we de komende maanden in samenspraak met beide corporaties en de VvE van het winkelcentrum uit. Gesignaleerd knelpunt: benodigde investering voor

parkeeroplossing ten behoeve van jongerenstudio's en parkeeroplossing t.b.v. een supermarkt die mogelijk in de plint van het GAK-kantoor komt.

- Zonnelaan zuidoostzijde (Nijestee): herontwikkeling plan voor appartementen tot 90 wooneenheden voor jongeren. Hiervoor wordt de bouwaanvraag voorbereid.
- Zonnelaan/Grote Beerstraat (Ballast-Nedam i.s.m. Nijestee): Ballast-Nedam is de afgelopen maanden bezig geweest met de laatste aankopen voor dit project. Eind april is de planvorming opnieuw opgepakt.

Eendrachtskade e.o.

- Lefier is gestart met de realisatie van 80 wooneenheden aan de Lissabonstraat (oplevering in 2011) en 63 wooneenheden aan de Eendrachtskade ZZ (2012).
- Enceha-terrein (in bezit van TCN): in de Nota Jongerenhuisvesting aangeduid als locatie voor tijdelijke jongerenhuisvesting. Er is een globaal plan opgesteld voor 350 permanente eenheden. Dit plan wordt de komende maanden nader uitgewerkt.
- Nelf-terrein: grond in bezit van de gemeente. Vanuit de sterke relatie van de locatie met de herstructurering van de Grunobuurt is er met Nijestee overlegd over het ontwikkelen van deze locatie. De komende maanden wordt er een studie uitgevoerd naar een combinatie van tijdelijke en permanente wooneenheden voor jongeren. Tegelijkertijd zal er onderzoek worden verricht naar de mate van bodemverontreiniging op de locatie.
- Niemeyer (Britisch American Tobacco): er is lange tijd onduidelijkheid geweest over de houding van de eigenaar (BAT) ten aanzien van deze locatie. Sinds een paar maanden is het weer op de markt gebracht. Een enkele initiatiefnemer heeft zich gemeld, maar er is nog geen koper voor deze locatie.
- KPN - Hoendiep (Hanzevast): Hanzevast onderzoekt nog een andere optie voor invulling van dit pand naast jongerenhuisvesting.
- SoZaWe (Zwarte Doos): er zijn door derden in de afgelopen jaren meerdere globale ideeën voor deze locatie uitgewerkt, maar vanwege het ontbreken van medewerking van de huidige eigenaar komt het voornamelijk niet tot concrete planontwikkeling.

Reitdiepzone

- ACM-locatie (Lefier): voor de 1^e fase bereidt Lefier een bouwaanvraag voor (horeca, voorzieningen en wooneenheden in de oude silo). Voor de 2^e fase (ten noorden van het nieuwe fietspad en -brug) moet door Lefier nog een besluit worden genomen over het te realiseren programma. Hier wordt op dit moment nog geen plan voor uitgewerkt.
- Gembeton (gemeente): voor deze locatie worden in samenwerking met De Huismeesters vier studies verricht naar invulling voor jongerenhuisvesting. Twee permanente varianten en twee tijdelijke varianten. Op basis van de resultaten van deze studies en de bijbehorende financiële kaders zal in het najaar een keuze aan uw raad worden voorgelegd.
- Ovinglocatie (Lefier): Op dit moment wordt er niet gewerkt aan de planvorming omdat Lefier een onderzoek laat uitvoeren naar het proces van verwerving van deze locatie.
- Voormalig Tuincentrum (Strukton): ten noorden van de noordelijke ringweg ontwikkelt Strukton een complex voor ongeveer 450 jongeren. Het plan is in een vergevorderd stadium en Strukton is in onderhandeling met een corporatie over afname van de woningen.

Bodenterrein e.o.

- Op het Bodenterrein heeft Nijestee 345 studio's gerealiseerd waarvan de laatste in mei 2011 wordt opgeleverd. De mogelijkheid wordt onderzocht om nog eens 70 studio's op dit

terrein te realiseren, afhankelijk van het al dan niet doorgaan van de plannen voor het Infoversum. Hierover wordt eind mei / begin juni 2011 duidelijkheid verwacht.

- Bodenterrein, locatie UMCG/RUG: in overleg met de UMCG en de RUG wordt de komende maanden bekeken op welke wijze jongerenhuisvesting op deze locatie kan worden gerealiseerd.

Overig

- Woningcorporatie Lefier is gestart met de bouw van de Wielewaalflat aan het Wielewaalplein (144 wooneenheden). In 2012 zal dit plan worden opgeleverd.
- Cortingborgh II (De Huismeesters): voor deze locatie worden in samenwerking met De Huismeesters twee studies verricht naar mogelijkheid voor de realisatie van 160 jongereneenheden.
- Zernike: P&R terrein: 500 tijdelijke wooneenheden voor jongeren worden meegenomen als onderdeel van de ruimtelijke studie naar de inrichting van het P&R terrein bij de entree van het Zernikecomplex. Er zal pas worden gestart met het uitwerken van plannen voor jongerenhuisvesting zodra er overeenstemming is bereikt tussen de gemeente, de RUG en Hanzehogeschool over de verdere uitwerking van het P&R terrein.
- Belastingkantoor Hofstede de Grootkade: in de loop van 2010 is deze locatie aangekocht door Van Wijnen. Samen met Nijestee worden nu plannen uitgewerkt voor de realisatie van hoogwaardige wooneenheden voor starters. Het gaat daarbij om een mix van kleine koopappartementen en zelfstandige huureenheden.
- Antillenstraat (gemeente/Nijestee): onderzocht wordt of in het verlengde van de al door Nijestee gerealiseerde tijdelijke eenheden nog eens ruim 300 tijdelijke eenheden kunnen worden gebouwd. Er speelt een aantal beperkende milieutechnische randvoorwaarden (geluid, bodemverontreiniging). De komende maanden wordt het plan in samenwerking met Nijestee verder uitgewerkt.
- Overige projecten: er zijn nog enkele andere locaties waar door initiatiefnemers plannen worden ontwikkeld voor jongerenhuisvesting. Zodra deze concreet worden zullen deze aan uw raad worden gepresenteerd.

Ontwikkelingsstrategie Reitdiepzone

Conform de Notitie BOUWJONG! wordt er nu aan een ontwikkelingsstrategie voor de Reitdiepzone gewerkt. Dit proces is samen met de woningcorporaties Lefier en De Huismeesters opgepakt. Met deze partijen is een verkenning uitgevoerd naar de bestaande (stedenbouwkundige / verkeerskundige) kaders, grondposities met huidige functies en afspraken en ambities ten aanzien van toekomstig gebruik. Op basis van deze verkenning wordt door een externe partij de komende maanden een ontwikkelingsstrategie uitgewerkt, gericht op het aantrekkelijk maken van (delen van) deze zone voor jongerenhuisvesting. We verwachten in het najaar over de resultaten te beschikken.

Suikerunieterrein

Een belangrijk uitgangspunt voor de nieuw te realiseren grootschalige jongerenhuisvesting is dat we woningen moeten bouwen die voor jongeren een aantrekkelijk alternatief bieden voor de bestaande (particuliere) kamerverhuurpanden. Dit geldt uiteraard ook voor het Suikerunieterrein. Het gebied ligt relatief gunstig ten opzichte van het centrum (en ook de afstand tot de belangrijkste onderwijsinstellingen is te doen), maar het doet in de huidige situatie desolaat aan. De verwachting is dat met het simpelweg 'stapelen' van wooneenheden niet de benodigde kwaliteit geleverd kan worden. Het realiseren van een aantrekkelijke woonomgeving is nodig om jongeren te verleiden hier te gaan wonen. Daarnaast zullen er op de locatie enkele minimale randvoorwaarden moeten worden gecreëerd: een goede, sociaal

veilige ontsluiting met de fiets, oplossingen voor autobereikbaarheid, bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten, noodzakelijke kabels en leidingen (riolering), et cetera. Ook zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd om tijdelijke huisvesting mogelijk te maken.

Uw raad heeft in de motie aangegeven dat de tijdelijke grootschalige jongerenhuisvesting de prijsvraag waarin we de stad vragen om ideeën voor het tijdelijk gebruik van het terrein niet in de weg hoeft te staan. We willen daarom de tijdelijke jongerenhuisvesting onderdeel uit laten maken van de prijsvraag en initiatiefnemers de gelegenheid bieden om met goede ideeën te komen die een antwoord geven op bovenstaande uitgangspunten.

Particuliere kamerverhuur

Het plan van aanpak voor de handhaving van de illegale kamerverhuurpanden is vrijwel gereed, de raad ontvangt hierover in juni 2011 een brief. De motie om prioriteit te geven aan overlast veroorzakende panden is verwerkt in het plan van aanpak. Het opknippen van lange straten is tegelijkertijd onderzocht, de besluitvorming hierover is ook gereed voor de zomer (juli 2011). Daarnaast wordt gewerkt aan de motie gericht op maatregelen met het ambitieniveau van de 0dB norm. Eerdere pogingen om alternatieven te vinden voor de 0dB norm hebben geleid tot de beleidsregels geluidsreducerende maatregelen, betere alternatieven hebben wij niet kunnen vinden. We gaan nu in overleg met enkele grote kamerverhuurorganisaties opnieuw zoeken of er aanvullingen mogelijk zijn. In december 2011 zullen we uw raad hierover rapporteren.

Ook zijn we bezig met het opfrissen van de campagne Leven in Stad. De website wordt hiervoor aangepast, er wordt nieuw beeldmateriaal gemaakt en er worden gerichte acties opgezet om 'het samenleven' actiever onder de aandacht te brengen. De tot nu toe wat statische campagne wordt verandert in een campagne waarin concrete activiteiten worden ontplooid waarbij stadgers en studenten elkaar ontmoeten. Samen met de Groningen TalentGroup werken we aan de invulling van deze activiteiten (zie hieronder).

Betrekken jongeren

Om jongeren bij de planvorming voor grootschalige jongerenhuisvesting te betrekken is er samenwerking gezocht met de Groningen TalentGroup. Met een deel van de TalentGroup worden de komende maanden activiteiten georganiseerd om ontwikkelaars/architecten en jongeren samen te brengen en de plannen die nu worden gemaakt te bediscussiëren. Ook wordt gekeken of de jongeren bij het uitwerken van de campagnes / activiteiten voor Leven in Stad kunnen worden betrokken.

Onderzoek huisvesting studenten 2011

Zoals aangegeven in de notitie BOUWJONG! wordt het in 2009 uitgevoerde onderzoek naar de woonsituatie en -wensen van studenten in 2011 herhaald. In samenwerking met de onderwijsinstellingen, studentenvertegenwoordigers en de woningcorporaties heeft Bureau Onderzoek en Statistiek in april de enquêtes naar alle in studenten aan de RUG en Hanzehogeschool verstuurd. In het najaar van 2011 is het onderzoek gereed.

2. Risico's

Wat betreft de realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting gelden er diverse risico's:

- Investeringskracht corporaties: door verschillende ontwikkelingen (economische recessie, stagnerende verkoop nieuwbouw en bestaande huurwoningen, bijdrage aan het Rijk i.v.m.

de huurtoeslag, etc.) neemt de financiële slagkracht van de corporaties de komende jaren sterk af. Het wordt voor de corporaties steeds moeilijker om grootschalige projecten te realiseren en hiervoor financiering te vinden. Projecten voor jongerenhuisvesting kennen over het algemeen een grote onrendabele top en hebben derhalve een groot risicoprofiel.

- Veel locaties die op dit moment worden uitgewerkt bevinden zich in binnenstedelijke transformatiezones waar van oudsher bedrijven waren gevestigd. Op deze locaties is vaak sprake van milieutechnische belemmeringen die de realisatie van projecten met een onrendabele top bemoeilijken.
- Draagvlak omwonenden: er is vorig jaar een uitgebreid participatietraject met de stad doorlopen op basis waarvan de kaders voor grootschalige jongerenhuisvesting zijn vastgelegd. Dit biedt uiteraard geen garantie voor een soepel verloop van de benodigde juridisch-planologische procedures op locatieniveau.

3. Financiën

In de vergadering van uw raad op 16 februari 2011 is voor de komende vier jaren € 250.000 per jaar beschikbaar gesteld voor jongerenhuisvesting. Tot nog toe is nog gebruik gemaakt van het restant van het budget dat voor het uitvoeren van de verkenning naar locaties voor jongerenhuisvesting beschikbaar was gesteld door uw raad. In 2011 verwachten we kosten te maken voor de ontwikkelingsvisie Reitdiepzone, bodemonderzoeken, inschakeling Marlies Rohmer, architecten, et cetera.