

Bladzijde
Onderwerp

Bestuursdienst
1
Sleutelprojectenrapportage sep-dec 2012 /
voortgang grondexploitaties



Onderwerp Sleutelprojectenrapportage sep-dec 2012 / voortgang grondexploitaties

Steller Jeroen Berends / Saskia Zwiars

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 83 07 Bijlage(n) 3

Ons kenmerk RO13.3590084

Datum 1 APR 2013 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

De gemeente Groningen werkt aan tien sleutelprojecten, waarover wij uw raad informeren met de voortgangsrapportage Sleutelprojecten. Voor u ligt de rapportage over de periode september tot en met december 2012. Zoals altijd zijn wijzigingen en actuele ontwikkelingen ten opzichte van de vorige rapportage grijs gearceerd in het document weergegeven. In deze brief geven wij de belangrijkste ontwikkelingen weer. Daarnaast willen wij u informeren over de belangrijkste activiteiten na de herziening van de grondexploitaties in januari 2013.

Herziening grondexploitaties

Op 30 januari 2013 heeft uw raad een aantal grote grondexploitaties herzien, zo ook die van de sleutelprojecten Oosterhamriktracé, Eemskanaalzone, Ebbingekwartier, Westpoort en Europapark/station Europapark. De Grondexploitatie Meerstad 2012 werd in februari vastgesteld. In de herzieningen zijn de nu bekende gevolgen van de crisis verwerkt, op basis van de regionale afspraken over woningbouw en bedrijventerreinen.

Uw raad stelde op 14 december 2012 de aanbiedingsbrief resultaten herziening grondexploitaties vast. Hierin gaven wij aan in 2013 een actieprogramma uit te voeren gericht op het benutten van kansen en het creëren van nieuwe perspectieven. Drie thema's staan centraal:

1. tijdelijk gebruik
2. strategie werklocaties
3. aanvalsplan woningmarkt.

We lichten deze in de verschillende paragrafen van deze brief verder toe. Vanwege de onzekere economische omstandigheden is eveneens met uw raad afgesproken de grote grondexploitaties regelmatig te herzien. Wij hebben hiervoor de Stuurgroep Grondexploitaties, opgericht. Zij bewaakt de voortgang van de drie hierboven genoemde thema's.

Stuurgroep Grondexploitaties

De Stuurgroep Grondexploitaties, waarin de wethouders Grondzaken en Economische zaken zitting hebben, is sinds eind januari 2013 actief en komt minimaal een maal per maand bij elkaar. De stuurgroep volgt marktontwikkelingen nauwgezet en bewaakt de financiële taakstelling en voortgang van de grondexploitaties. Bij inhoudelijke en financiële dilemma's kan zij snel optreden. Daarnaast biedt zij een platform voor nieuwe initiatieven en zorgt dat deze versneld opgepakt worden. Kortom, er is ruimte voor maatwerk: voor concrete acties en projecten.

Vanuit de Stuurgroep Grondexploitaties is aanzet gegeven tot het onderzoek naar de financiële knelpunten rondom gebiedsontwikkeling. Zo onderzoeken we instrumenten voor knelpunten bij financiering, herziening van het grondprijzenbeleid en de mogelijkheden rondom garantstelling.

Tijdelijk gebruik

Op 30 januari 2013 heeft u bij de behandeling van de herziening grondexploitaties de motie "tijdelijk gebruik" aangenomen. In een aparte bijlage informeren wij u over de wijze van uitvoering van deze motie.

Met de oprichting van het gemeentelijke 'transformatieteam' en het programma Intense Verbouw proberen wij samen met bewoners en initiatiefnemers leegstaande kantoren, winkels en braakliggende gronden tijdelijke invullingen te geven en eventueel uiteindelijk definitief te herbestemmen. Het transformatieteam begeleidt binnengekomen initiatieven voor tijdelijk gebruik of herbestemming. Bij dilemma's, bijvoorbeeld wanneer meerdere plannen zich aandienen op één locatie, of wanneer een initiatief een beperkte financiële, maar wel een grote maatschappelijke opbrengst heeft, neemt de Stuurgroep Grondexploitaties een beslissing.

Na de zomer van 2012 is gestart met het opzetten van het programma Intense Verbouw. Daarmee willen we stimuleren dat leegstaande kantoren (en eventueel ook winkels) tijdelijk of definitief een nieuwe invulling krijgen. We kijken daarbij ook nadrukkelijk naar ons eigen leegstaande vastgoed. Bovendien bezien hoe we onze interne processen kunnen versnellen en versoepelen.

Daarnaast willen wij eigenaren van leegstaand vastgoed en initiatiefnemers ondersteunen bij de realisatie van initiatieven. Dit begint met het aannemen van een positieve grondhouding (Ja, mits in plaats van Nee, tenzij). Daarnaast kunnen wij kennis inbrengen en cofinancieringen (microkredieten) aanbieden om een eerste start om tot haalbare plannen te komen op gang te brengen. Het initiatief ligt nadrukkelijk bij de eigenaren zelf om iets met hun vastgoed te doen, waarbij wij vooral faciliterend zijn.

PROGRAMMA ECONOMIE EN WERKGELEGENHEID

Strategie werklocaties

In 2012 hebben wij, op basis van de marktanalyse bedrijventerreinen, een aantal plannen voor toekomstige bedrijventerreinen geschrapd dan wel stilgezet. Ook binnen de overige gemeenten in de Regio Groningen-Assen zijn dergelijke afspraken gemaakt. Daarmee hebben wij de balans tussen vraag en aanbod beter in evenwicht gebracht, in ieder geval in kwantitatieve zin. Op dit moment gaan wij uit van een gemiddelde uitgifte van circa 5 hectare per jaar op stedelijk niveau. Nadat wij uw raad in januari 2013 hierover hebben geïnformeerd, zien wij op dit moment nog geen reden om deze prognose te herzien.

Zoals in de brief van januari ook is aangekondigd, richten wij ons nu vooral op kwalitatieve verbeteringen. We willen ons immers stevig inspannen, om de marktpotentie van onze werklocaties te vergroten en de bijgestelde prognose zo goed mogelijk te realiseren. Wij hebben dan ook een start gemaakt met een uitwerking van een vernieuwde 'strategie werklocaties'. Hierin bekijken wij kritisch onze werkwijze op en rondom bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Wij stellen hiervoor een strategische nota op die wij u na de zomer aan zullen bieden. Binnen deze strategie kunnen we diverse deelthema's onderscheiden:

- *Positionering en profilering*: hoe spelen we in op de marktvraag en wat maakt Groningse werklocaties echt onderscheidend?
- *Klantbenadering en marketing*: is actievere acquisitie wenselijk en hoe kunnen we onze klanten optimaal faciliteren?
- *Uitnodigingsplanologie*: hoe kunnen we meer flexibel zijn en meer maatwerk leveren, maar toch kwaliteit garanderen en zittende ondernemers in hun rechten beschermen?
- *Herziening grondprijzenbeleid*: sluiten onze grondprijzen nog goed aan bij de dynamiek in de huidige markt? We willen de uitgangspunten uitwerken voor een herziening van het grondprijzenbeleid, dat na 2014 afloopt met oog voor de regionale context.
- Naast deze deelthema's zullen ook thema's als parkmanagement en het Fonds Ondernemend Groningen een plek krijgen.

Binnen al deze deelthema's werken we met een open blik: we vragen externe input (zowel van experts als van betrokkenen), bestuderen succesvolle voorbeelden en durven kritisch naar ons eigen handelen te kijken. Dit intensieve traject van onderzoek, interviews en workshops is tijdrovend, maar we denken dat deze stap noodzakelijk is om de Groningse werklocaties in de huidige omstandigheden goed in de markt te zetten. Daarbij willen we opmerken dat deze stappen niet bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitaties hun vruchten af zullen werpen: zaken als betere profilering en actievere acquisitie zullen vooral op de (middel)-lange termijn zorgen voor een betere marktpositie van onze werklocaties.

Binnenstad

We investeren de komende jaren in het Groninger Forum en de nieuwe Oostwand om bezoekers naar de stad te blijven trekken. We zien de dynamiek in de binnenstad veranderen met meer nadruk op vermaak, bijvoorbeeld op het gebied van recreatief winkelen en evenementen. Het economisch functioneren van de binnenstad, maar ook de bereikbaarheid van ons stadscentrum, de woonfunctie en het gebruik van de openbare ruimte zullen in de te ontwikkelen binnenstadsvisie een plek moeten krijgen. We zullen deze visie in nauwe samenwerking met uw raad en andere stakeholders gaan maken. Een eerste succesvolle aftrap, op 5 maart, heeft al plaatsgevonden.

Westpoort

- In de herziene grondexploitatie die uw raad in januari 2013 vaststelde is het uitgiftetempo vertraagd naar circa 2,5 hectare per jaar vanaf 2015.
- Het nieuwe plan voor Westpoort en daaruit volgend het bestemmingsplan lopen parallel met de Nota Strategie Werklocaties. Schaalverkleining, flexibiliteit en tijdelijk gebruik zijn daarbij belangrijke thema's;
- De verkoop van 0,55ha. voor een datahotel van KPN is in een afrondende fase;
- Een businesscase voor een ander datahotel wordt op dit moment uitgewerkt. Eind mei 2013 wordt een investeringsbeslissing van de initiatiefnemer verwacht.

Zernike

- De stuurgroep Zernike werkt aan een nieuw strategie voor het Zernikegebied. Het streven is de ambities en afspraken voor Zernike vast te leggen in een convenant dat in de loop van 2013 wordt ondertekend. Deze visie dient voor de gemeente als basis voor de verdere ontwikkelstrategie en profilering van het bedrijventerrein.
- Het nieuwe gebouw van de Energy Academy Europe wordt circa 8.500 m² groot en heeft een voorbeeldfunctie op het gebied van zero-emission. De realisatie vindt plaats in 2014.

Grote Markt

- In november 2012 stelde uw gemeenteraad de actualisatie van de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde vast.
- Volgens planning is de nieuwbouw van Vindicat eind 2013 gereed en de werkzaamheden aan de parkeergarage medio 2014, waarna wordt gestart met de bouw van het Groninger Forum. Het totale gebouw zal medio 2016 worden opgeleverd waarna de inrichting kan plaatsvinden. De garage zal vanaf dan in gebruik genomen worden. De opening van het Forum zal na verwachting voorjaar 2017 plaatsvinden.
- Binnen de ontwikkeling van de Grote Markt oostzijde en de achterzijde van Poelestraat wordt nadrukkelijk gezocht naar detailhandel- en horecaformules

die aanvullende zijn op het huidige aanbod of door hun volumevraag elders niet goed bediend kunnen worden.

Ebbingekwartier

- Op 19 december zijn de contracten voor de bouw van het Infoversum getekend. Hiermee is de verwezenlijking van het eerste volledige digitale 3D dome theater een feit.
- De ontwikkeling van het hotel lijkt voorlopig als gevolg van het gebrek aan financieringsmogelijkheden geen doorgang te vinden. Wij onderzoeken op dit moment op welke wijze dit eventueel opgelost kan worden.

Europapark

- Met het Noorderpoort College wordt gekeken naar de mogelijkheden voor een zogenaamd Sporttheater, een centrum voor sport en bewegen;
- Met een vastgoedontwikkelaar zijn we in gesprek voor de ontwikkeling van een kantoor dan wel bedrijfsverzamelgebouw nabij de Mediacentrale.
- Een concreet plan voor een WKO¹-systeem is uitgewerkt en zal uitgevoerd worden bij de verbreding van de Boumaboulevard, die in het najaar van 2013 opgestart wordt. Deze WKO-faciliteit zal de aantrekkelijkheid van het Europapark als vestigingslocatie verbeteren;

PROGRAMMA WONEN

Uw raad stelde in februari 2013 het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 vast. Het beschrijft onze doelen voor de woningmarkt voor de komende jaren. De crisis op de woningmarkt heeft zich verder verdiept, herstel laat langer op zich wachten dan voorzien. Daarnaast zijn de gevolgen van het regeerakkoord nog niet volledig te overzien, maar het is wel duidelijk dat ook dit forse consequenties zal hebben voor onze doelstellingen op de woningmarkt. Ondanks de huidige omstandigheden continueren wij de ingezette lijn uit de vorige Meerjarenprogramma's. Voor wat betreft Jongerenhuisvesting informeren wij u twee keer per jaar over de ontwikkelingen met de monitor Jongerenhuisvesting.

Aanvalsplan woningmarkt

We werken aan de opzet voor het aanvalsplan woningmarkt, waarin we aangeven hoe wij de woningmarkt en de stedelijke vernieuwing op gang kunnen houden en hoe wij de beschikbare (ISV) middelen hiervoor inzetten. We zullen dit aanvalsplan in juni 2013 aan uw raad presenteren. Wij richten ons hierin op de volgende deelthema's:

- *Het stimuleren van de vraag*; hiervoor gaan wij (bestuurlijk) in overleg met verschillende marktpartijen en proberen wij coalities te vormen om gezamenlijke projecten mogelijk te maken.
- *Het organiseren van het aanbod*; we willen de informatievoorziening over nieuwbouwwoningen verbeteren en dit zowel online als offline aantrekkelijker maken.

¹ Warmte Koude Opslag

- *Het stimuleren/versnellen van specifieke projecten;* in samenwerking met de stuurgroep grondexploitaties wordt bij specifieke projecten onderzocht of wij ons flexibeler op kunnen stellen om zo projectenontwikkeling te bevorderen.
- *Versnellingsopgave BouwJong;* wij proberen in overleg met corporaties en particuliere investeerders te focussen op de kwalitatieve bouwopgave voor jongerenhuisvesting. Bij de versnellingsopgave BouwJong gaan we ook in op de motie “investeren” die bij de behandeling van het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 is aangenomen.

Gronings bod

Vooruitlopend op het aanvalsplan woningmarkt is in maart het ‘Gronings bod’ gepresenteerd aan minister Blok van Wonen (zie bijlage). Dit lobby-document, in nauwe samenwerking met de vijf Groningse corporaties opgesteld, speelt in op de actuele discussie in de Tweede Kamer over de verhuurdersheffing. De corporaties verliezen bij invoering van het nieuwe woonakkoord vrijwel alle investeringsruimte, waardoor de opgave van het Nieuw Lokaal Akkoord in onze stad onder druk komt te staan. Het Gronings bod is positief ontvangen in de Eerste- en Tweede Kamer. Wij zijn in afwachting van de gevolgen hiervan voor het nieuwe woonakkoord.

Meerstad

- Uw raad heeft in februari 2013 de Grondexploitatie Meerstad 2012 vastgesteld.
- We beperken het risico van Meerstad door een aanvullende afboeking van € 25 miljoen te verwerken. Deze zal haar weerslag krijgen in de jaarrekening van 2012 van zowel GEMM CV als de gemeente.

Eemskanaalzone

- Heijmans onderzoekt de mogelijkheden tot herontwikkeling van fase 2 Kop van Oost. In mei 2013 volgt hierover een besluit.
- We willen uw raad in juni 2013 een uitgewerkt voorstel ter besluitvorming voorleggen over de gewenste aanpak van de Woonschepenhaven.

Europapark

- Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Europapark 2013’ vergezeld van het beeldkwaliteitsplan ‘Noord-Kwartier Europapark’ hebben we vrijgegeven voor inspraak.
- Samen met een aantal organisaties worden de mogelijkheden verkend om een CPO initiatief te ontwikkelen.

Oosterhamriktracé

- De winkelruimte in woningbouwcomplex “de Groenling” wordt in het voorjaar van 2013 opgeleverd. Over de herinrichting van het Wielewaalplein (inclusief een Bomen Effect Analyse) hebben wij uw raad op 22 november 2012 geïnformeerd.

- We onderzoeken verschillende initiatieven voor de realisering van tijdelijke en of permanente huisvesting tussen de Zaagmuldersweg en autoverhuurbedrijf Doesburg.
- De Stadswerf woningen en appartementencomplex GiGa, bedoeld voor mensen met een beperking, zijn opgeleverd.
- Met Nijestee zijn wij in gesprek hoe we de samenwerkingsovereenkomst kunnen beëindigen. De financiële consequenties hiervan zullen wij zodra wij er uit zijn bij u melden.

Ebbingekwartier

- De woningbouwontwikkelingen op het Ebbingekwartier stagneren momenteel als gevolg van de crisis. Wij onderzoeken op welke wijze deze projecten losgetrokken kunnen worden.

PROGRAMMA VERKEER EN VERVOER

Het Meerjarenprogramma Verkeer en Vervoer 2013-2016 stelde uw raad in februari 2013 vast. Belangrijkste opgave is om samen met onze partners in de regio - overheden en grote werkgevers(-organisaties) - te komen tot een breed gedragen integrale oplossing voor de bereikbaarheid van de stedelijke regio. Want een goede bereikbaarheid is essentieel voor het sociaaleconomisch functioneren van stad en regio. Intussen gaan we door met de maatregelen die op korte termijn uitgevoerd moeten worden. Dat betreft vooral projecten die de bereikbaarheid van de stad moeten garanderen tijdens de verbouwing van de Zuidelijke Ringweg. Dit is een overgangsprogramma op weg naar een samen met de regio te ontwikkelen integraal verkeer- en vervoerplan. Dit plan wordt opgesteld naar aanleiding van de actualisatie van de Netwerkanalyse. De eerste resultaten van het overleg met de regio over dat plan verwachten we in juni dit jaar.

Aanpak Ring Zuid

- Het Ontwerp Tracé Besluit wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2013 vastgesteld. Dat is later omdat de implementatie van de nieuwe Wet Geluidhinder meer tijd in beslag neemt dan verwacht. Het vaststellen van het Tracébesluit zou in dat geval verschuiven naar het vierde kwartaal van 2013, nog binnen de termijn van de Crisis- en Herstelwet.

Stationsgebied

- Op 11 oktober 2012 besloot de stuurgroep het Herewegviaduct inhoudelijk mee te nemen in de scope van het project Knoop Groningen, omdat er wat betreft ontwerp en realisatie raakvlakken zijn. De realisatiekosten maken geen onderdeel uit van het project Knoop Groningen. Deze zullen aan het budget voor de Knoop Groningen moeten worden toegevoegd, indien gekozen wordt beide projecten in de realisatiefase te integreren.

Eemskanaalzone

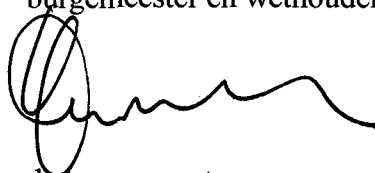
- De herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone is in januari 2013 door uw raad vastgesteld.
- Op 28 november 2012 stemde uw raad in met het definitieve ontwerpen voor de Sontbrug, het Sontwegtracé en het St. Petersburgtracé. Het uitvoeringsbudget voor het gehele ontwerp stelde u vast op 65 miljoen euro.
- Voor P+R Driebond willen we voor de zomer komen met een projectaanpak en locatie. De aansluiting met Meerstad zal hierbij centraal staan.

Europapark / Station Europapark

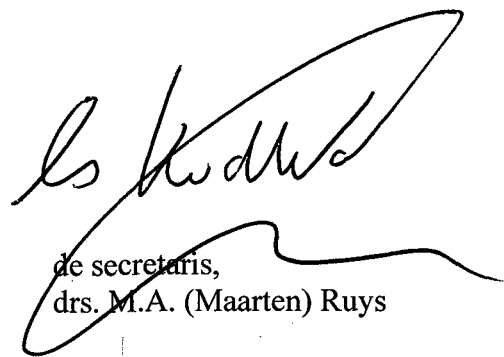
- Om de busdoorstroming tussen de P+R Europapark en het UMCG te verbeteren leggen we een nieuwe busbaan op de Europaweg en de Petrus Campersingel aan. Het uitvoeringskrediet heeft uw raad in december toegekend.
- Conform planning zijn op 9 december het Station Europapark en de fietskelder in gebruik genomen.

Deze rapportage is in overeenstemming met eerder gemaakte afspraken, zoals overeengekomen met uw raad. De sleutelprojectenrapportage over de eerste vier maanden van 2013 volgt na de zomervakantie.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



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