

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie 2017 Europapark, Station Europapark en Kempkensberg**
Registratienr. 6836647 Steller/telnr. Bert Horst/14050 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie Europapark, Station Europapark en Kempkensberg vast te stellen.
- II. de totale kosten voor deze grondexploitatie vast te stellen op € 197.184.000 en deze kosten te dekken uit:
 - a. Subsidie (externe bijdragen, alle afgesloten) € 26.515.000
 - b. Overige bijdragen € 34.120.000
 - c. Grondopbrengsten en interne overboekingen € 61.588.000
- III. Het tekort van de grondexploitatie vast te stellen op € 74.960.000 (eindwaarde 31-12-2034) en € 59.915.000 startwaarde per 1 januari 2018. Het tekort op startwaarde te dekken uit de verliesvoorziening grondexploitaties:
 - a. Verliesvoorziening Europapark € 27.343.000
 - b. Aanvullende bijdrage tbv verliesvoorziening 2017 voor Europapark € 4.840.000
 - Totaal verliesvoorziening Europapark € 32.183.000
 - c. Station Europapark € 17.624.000
 - d. Kempkensberg € 10.108.000
- IV. De gemeentebegroting 2018 op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen;
- V. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.
- VI. het genomen besluit vanwege het financieel toezicht op grond van artikel 21 Wet algemene regels herindeling voor te leggen ter afstemming aan de gemeenten Haren en Ten Boer en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten;
- VII. het genomen besluit na goedkeuring door Gedeputeerde Staten in uitvoering te brengen.

B&W-besluit d.d.: 20 maart 2018

Samenvatting

Voor u ligt de integrale herziene grondexploitatie 2017 van het Europapark, Station Europapark en de Kempkensberg. Dit jaar kan niet worden volstaan met een reguliere herziening, vanwege de aangepaste regelgeving.

De te maken kosten in het deelplan Europapark worden in de voorliggende grondexploitatie op twee onderdelen hoger, waarover u in februari 2018 per brief (voortgang actualisatie grondexploitaties met kenmerk 6726117) bent geïnformeerd:

- Enerzijds nemen de kosten met circa € 2,5 mln. toe, omdat de bodemsanering voor woongebieden hoger uitvalt dan voor de oorspronkelijke kantorenlocaties.
- Daarnaast nemen de kosten voor inrichting van het Helperpark met € 2,0 mln. toe, omdat aan het park in een woongebied andere (kwaliteits)eisen worden gesteld dan in een kantorengedebied.

Beide effecten met een (nominaal) totaaleffect van € 4,5 mln leiden samen met rente en technische effecten tot een benodigde aanvulling van de verliesvoorziening voor het deelgebied Europapark van € 4,8 mln. Voor de deelgebieden Station en Kempkensberg ontstaat door technische effecten een vrijval van de verliesvoorziening van respectievelijk € 0,9 en € 1,0 mln. ten opzichte van de beginbalans. Gesaldeerd heeft de totale grondexploitatie Europapark (drie deelgebieden) in 2017 een € 2,9 mln. hogere verliesvoorziening nodig.

Met het gereedkomen van de infrastructuur en het station Europapark is het Europapark de afgelopen periode voor ontwikkelaars een aantrekkelijk vestigingsgebied gebleken. Op meerdere deellocaties zijn bouwinitiatieven gestart voor onderwijs, sport en woningbouw.

De bouwontwikkelingen op het Europapark zijn de afgelopen periode zo snel op elkaar gevolgd dat de planning voor de aanleg van de openbare ruimte en groen in gedrang dreigde te komen. Daarom is de aanleg van het park afhankelijk gemaakt van de lopende bouwontwikkelingen. Aan weerszijden van het Oude Winschoterdiep wordt stevig gebouwd. Voor Engelse Park en Kempkensberg wordt momenteel de grond bouwrijp gemaakt.

Aanleiding en doel

Jaarlijks moet de grondexploitatie worden herzien. De herziening van de integrale grondexploitatie 2017 voor het gebied Europapark, Station Europapark en de Kempkensberg ligt voor u. Dit jaar kan niet worden volstaan met een reguliere herziening van de integrale grondexploitatie inclusief een kredietaanvraag voor de jaren 2018 en 2019, vanwege nieuwe regelgeving. Beoogd resultaat: Een vastgestelde herziene grondexploitatie voor het gebied Europapark, Station Europapark en de Kempkensberg voor het jaar 2017.

Kader

De jaarlijkse herziening van de grondexploitaties voor de projecten en gebiedsontwikkeling. We vragen uw raad geheimhouding op te leggen op de bijlage in verband met de nog te realiseren verkopen. Door de openbaarheid van alle cijfers wordt de marktwerking ondermijnd.

Argumenten en afwegingen

In het navolgende wordt ingegaan op de actuele ontwikkelingen in het projectgebied Europapark en Kempkensberg

Ontwikkelingen:

Het gaat voornamelijk om woningbouwinitiatieven. Ook dit jaar kiezen we er bewust voor, het kantorenprogramma zoals opgenomen in de grondexploitatie van 35.000 m² aan te houden. Binnen de fasering in de grex tot medio 2030 is nog voldoende tijd voor een eventuele heroverweging met als belangrijkste argument, dat het Europapark de belangrijkste en feitelijk de enige locatie is waar nieuwbouw van kantoren op bouwrijpe grond gefaciliteerd kan worden. Deze keuze past bij de uitgangspunten van de Structuurvisie kantoren (2011), die ervan uitgaat het aanbod van nieuw kantoorprogramma stadsbreed te verkleinen en te temporiseren. Nieuwbouwlocaties voor kantoren worden in de visie beperkt tot het Europapark. Met een aantrekkende economie verwachten wij de komende jaren het kantoorprogramma gerealiseerd te krijgen.

Voortgang per deelproject:

1. CPO I + II - De grond is aan de initiatiefnemers verkocht voor de realisatie van 13 grondgebonden woningen van de CPO-vereniging en de 10 woningen van Rizoem. De bouw is gestart. Voor CPO II worden circa 14 grondgebonden woningen gerealiseerd. De bouw is gestart. In de loop van 2018 zal naar verwachting de fase voor het woonrijp maken worden gestart.
2. Leyhoeve - Met de ontwikkelaar van het Woonzorgcomplex hebben we intentioneel afspraken gemaakt over de kavelprijs en het proces van ontwikkeling. Er worden ca. 300 appartementen gebouwd, waar het mogelijk is zorg op maat (door middel van verschillende voorzieningen) te bieden voor de gebruikers van de appartementen. De grondoverdracht was in 2017. Men is nu gestart met de bouw van het complex. In de loop van 2018 start ook de fase voor het woonrijp maken. Begin 2018 is de verwachte oplevering van de bouw.
3. Lunettenhof - Het oorspronkelijke plan was om 47 grondgebonden woningen (waarvan 9 op de commerciële plint), 12 appartementen en een commerciële plint aan de Boumaboulevard van bijna 800 m² te bouwen. Het parkeren wordt grotendeels ondergronds opgelost, en voor de rest in de bestaande parkeergarages op het Europapark. Met name voor de 9 drielaagse woningen op de commerciële plint bleek nauwelijks belangstelling. Ook voor de verkoop / verhuur van de commerciële plint bleek weinig animo. In nauw overleg met de gemeente zijn de negen drielaagse woningen op de commerciële plint herontwikkeld naar 27 appartementen van ca. 50 m². Juist voor deze maat van appartementen bleek veel belangstelling te bestaan. Door de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt met een belegger die de 27 appartementen afneemt evenals de gehele commerciële plint. Hierdoor is een groot risico voor het project opgelost. De ontwikkelaar is gestart met de bouw.
4. Carboon (voorheen: "Hete kooltjes") - Het stedenbouwkundig plan is in principe klaar. Initiatiefnemers hebben een investeerder gevonden. De investeerder heeft de overeenkomst ondertekent. Het gaat om een fors woonprogramma verspreid over een viertal torens in het gebied. Het betreft ca. 140 appartementen en 1.050 m² bedrijfsruimte. Er is overeenstemming tussen gemeente en ontwikkelaar over de grondtransactie. De grond is bouwrijp gemaakt. Naar verwachting start de bouw in de loop van 2018.
5. Power house (voorheen: "Hete Bliksem") - Naast het sportcomplex en de Mediacentrale heeft Waarborgvastgoed samen met Team 4 architecten een nieuw initiatief gestart voor een gebouw waarin wonen en werken wordt gecombineerd. Het bouwprogramma betreft ca. 80 appartementen en ca. 1.450 m² kantoorruimte. Het bouwrijp maken van het terrein is gestart. Naar verwachting start de bouw in de loop van 2018.
6. Sportcomplex Noorderpoort - De bouw is in volle gang en zal in de loop van 2018 opgeleverd worden.
7. Kolencafé - Op dit moment zijn we met verschillende nieuwe initiatiefnemers in gesprek.
8. Engelse park - Met de ontwikkelcombinatie zijn we in gesprek. Het stedenbouwkundig plan omvat ca. 100 grondgebonden woningen. De grond is verkocht. Het bouwrijp maken van het gebied is gestart, samen met de aanpak van Kempkensberg.
9. Kempkensberg (voorheen "woonrups") - Ook met de ontwikkelaar van het appartementencomplex aan de Kempkensberg hebben we inmiddels overeenstemming bereikt. De grond is verkocht. Het bouwrijpmaken van het gebied is gestart, samen met de aanpak van Engelse Park.
10. Groenvisie - Het oorspronkelijke plan om de groeninrichting te starten in 2015 hebben we losgelaten, gezien de voortvarende bouwontwikkelingen op meerdere kavels. Om binnen afzienbare tijd met de bouw te starten is de ruimte van de groenaanleg nodig voor de bouwketen en de opslag voor de aannemers. De aanleg van het groen is daarmee gekoppeld aan de planontwikkeling van de aanliggende kavels, en volgt op de realisatie van de bouwwerken.
11. Visie van de zone aan de achterzijde van de Euroborg en de Skivijver - We maken een visie om de barrièrewerking van de supportersmuur op te heffen. Het is de bedoeling dat er een goede fiets- en voetgangersverbinding komt met de overzijde van de voormalige oude A7. Hierin wordt ook de voormalige

Skivijver meegenomen. Bewoners, ondernemers, scholen en gemeente hebben inmiddels hun wensen, verwachtingen en randvoorwaarden ingebracht. Het is de bedoeling dat een gefaseerde aanpak wordt gekoppeld met de bijbehorende financiering. Op dit moment is er geen dekking.

12. Station - Het station wordt uitgebreid met een extra spoor, perron en lift. Het bestemmingsplan hiervoor is september 2015 onherroepelijk geworden. Wij verwachten in 2019 te kunnen starten met de bouwactiviteiten.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Periodiek werden de omwonenden en belanghebbenden in het gebied geïnformeerd middels informatiebrieven over de ontwikkelingen en zo nodig ook afzonderlijk geïnformeerd en uitgenodigd als omwonende om actief te kunnen participeren rondom de ontwikkelingen. Ook is informatie beschikbaar via de gemeentelijke website. Voor de toekomst zullen de bewoners en belanghebbenden van het Europapark in de reguliere gemeentelijke wijkstructuur worden opgenomen.

Financiële consequenties

Er is voldoende budget binnen het bestaande krediet.

Alle investeringen zijn dit jaar binnen de geraamde budgetten uitgevoerd. Er zijn geen overschrijdingen te melden. Voor de definitieve eindafrekening van het Station Europapark is de verwachting dat het station binnen de geraamde budgetten afgerekend kan worden.

Risico's

- 1) het niet halen van het verwachte uitgifte tempo. Hierdoor lopen de rente- en planontwikkelingskosten op het uitgiftetempo is conservatief ten opzichte van de verwachte afzet uit het zgn. Stec-rapport. Er wordt flexibel met de kantoren- en woonprogramma's omgegaan hetgeen de afzetmogelijkheden van kavels verhoogt.
- 2) het niet halen van het gemiddelde verwachte opbrengst per m² uit te geven grond.
- 3) Specifieke projectrisico's
 - a. Belangrijk risico blijft het bouwrijp maken van de bouwlocaties. De diepte van de verontreiniging van de kavel, de voorgenomen bouwontwikkeling met de daaraan verbonden parkeerbehoefte vereist een zorgvuldige afweging om per locatie een financieel optimum te zoeken. Uitgangspunt daarbij is een budgettair neutrale ontwikkeling van de grex. Hiervoor is geen algemeen rekenmodel te ontwikkelen.

Kansen

- het gebiedsconcept parkeren biedt kansen om de parkeercapaciteit in de bestaande parkeergarages optimaal te benutten.
- het flexibele programma voor het Europapark maakt het mogelijk snel en adequaat in te spelen op marktfragen.

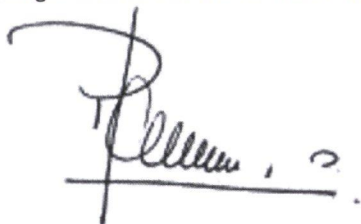
Overige consequenties

Na het gereedkomen van de infrastructuur in het gebied hebben we ons de afgelopen periode bezig gehouden met het inrichten van het gebied door een groenvisie op te stellen. In eerste instantie wilden we het groen zo snel mogelijk aanleggen door het gebied op korte termijn "te vergroenen". Door de vele lopende initiatieven en de daaruitvoertvloeiende bouwactiviteiten hebben we besloten de groenaanleg volgend te laten zijn op de bouwactiviteiten.

Vervolg

Om het Europapark blijvend onder de aandacht te kunnen brengen is voor alle werklocaties in de stad, waaronder het Europapark een promotie- en marktstrategie ontwikkeld. De hieruit voortvloeiende promotie activiteiten zullen eraan bijdragen dat het Europapark periodiek onder de aandacht zal worden gebracht.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,
Peter Teesink