

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziening grondexploitatie 2018 Europapark, Station Europapark en Kempkensberg**
Steller/telnr. Bert Horst/ 14050 Bijlagen 1 Herziening grondexploitatie 2018 Europapark, Station Europapark en Kempkensberg **GEHEIM**



Classificatie

Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder

Roeland van der Schaaf/Paul de Rook

Raadscommissie
Ruimte en wonen

Langetermijn agenda
(LTA) Raad

LTA ja: Maand Jaar
LTA nee: **Niet op LTA**

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. de herziene grondexploitatie Europapark, Station Europapark en Kempkensberg vast te stellen en de totale kosten op eindwaarde (wisselende jaren deelcomplexen) te bepalen op € 171.393.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. grondopbrengsten (inclusief interne overboekingen voor 2016) € 62.271.000,-;
 - b. subsidie (externe bijdragen, alle afgesloten) € 28.547.000,-;
 - c. overige bijdragen € 34.120.000,-;
 - d. winstneming (Station) -/- € 1.877.000,-;
- III. het tekort van de grondexploitatie op eindwaarde vast te stellen op € 50.365.000 en € 39.027.000 op startwaarde per 1 januari 2019. Het tekort op startwaarde te dekken uit de verliesvoorziening grondexploitaties:
 - a. Europapark € 28.720.000,-;
 - b. Station Europapark € 0,-;
 - c. Kempkensberg € 10.330.000,-;
- IV. voor de grondexploitatie Europapark, Station Europapark en Kempkensberg voor de periode t/m 2020 het huidige krediet van € 176.463.000,- te verlagen met € 20.160.000,- (door een afname van € 24.606.359,- voor MVA die reeds in 2014 geactiveerd zijn én een toename van € 4.446.359 voor nog te maken kosten). Het totale beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet voor de grondexploitatie Europapark, Europapark Station en Kempkensberg komt daarmee uit op € 156.302.000,-;
- V. het krediet voor het materieel vast actief Station Europapark te verhogen met € 19.925.986,-;
- VI. kennis te nemen van het negatieve exploitatieresultaat van € 50.000 voor Station Europapark dat samenhangt met de verwerking van de activering Station Europapark ad € 19.926.000 (activering) minus € 17.999.000 (vrijval verliesvoorziening) minus € 1.877.000 (winstneming) hetgeen bij de jaarrekening 2018 wordt voorgesteld ten laste te brengen van de Reserve Grondzaken;
- VII. het krediet voor het materieel vast actief Boumaboulevard te verhogen met € 4.680.373,-;
- VIII. de gemeentebegroting 2019 na vaststelling door de raad op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen;
- IX. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n) Herziening grex 2018 Europapark, Station Europapark en Kempkensberg GEHEIM, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting:

Herziening GREX Europapark 2018. Dit jaar is een reguliere technische herziening van het Europapark, station Europapark en Kempkensberg opgesteld. Meerdere bouwontwikkelingen die in de vorige herziening zijn genoemd zijn opgeleverd of worden in de loop van 2019 opgeleverd. Daarmee is het Europapark grotendeels klaar.

B&W-besluit d.d.: 12-03-2019

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Jaarlijks moeten de grondexploitaties worden herzien. Beoogd resultaat is een vastgestelde herziene grondexploitatie voor het gebied Europapark, Station Europapark en Kempkensberg voor het jaar 2018.

Kader

De jaarlijkse herziening van de grondexploitaties voor de projecten en gebiedsontwikkeling. Wij 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

Ontwikkelingen

Het gaat voornamelijk om woningbouwinitiatieven. In de grondexploitatie is het kantorenprogramma van 35.000 m² aangehouden. Feitelijk is het Europapark momenteel nog steeds de belangrijkste en de enige locatie in Groningen waar nieuwbouw van kantoren op bouwrijpe grond gefaciliteerd kan worden. De bouwontwikkeling op de rest van het Europapark, waar de nadruk op wonen ligt, dwingt tot een heroverweging. Het Europapark heeft zich ontwikkeld tot een volwaardige wijk nabij de binnenstad, waar gewoond, gewerkt, gesport en onderwijs gegeven wordt. Voor het invullen van de restende kavels wordt advies gevraagd aan een extern bureau over een mogelijke invulling en het bijbehorende volume dat de kwaliteit van het Europapark als totaal kwalitatief weet te borgen. Daarnaast moet ook worden gekeken naar de Euroborg en de omloop, omdat het voetbalstadion zich inmiddels in een woonwijk bevindt, die eisen stelt aan bereikbaarheid en leefbaarheid. Langs het Winschoterdiep en de Boumaboulevard komen meerdere bouwinitiatieven dit jaar klaar of worden gestart.

Voortgang deelprojecten

1. CPO I en II.

De 37 grondgebondenwoningen zijn nagenoeg gereed en woonrijp gemaakt. In de loop van 2019 starten we met het inrichten van de parkinrichting.

2. Leyhoeve met ca. 300 appartementen is klaar en wordt bewoond.

3. Lunettenhof met 47 grondgebonden woningen, 300m² commerciële plint en 27 appartementen zijn nagenoeg klaar.

4. Carboon bestaande uit 4 appartementengebouwen met daarin ca. 140 appartementen en ca. 1050 m² bedrijfsruimte komt in de loop van 2019 gereed.

5. Powerhouse met de bouw van ca. 80 appartementen en ca. 1.450 m² kantoorruimte is in volle gang en zal naar verwachting eind dit jaar worden opgeleverd.

6. Sportcomplex Noorderpoort is eind 2018 opgeleverd en is in gebruik.

7. Kolencafé is nog niet tot concrete plannen gekomen.

8. Engelse Park hier worden ca. 100 grondgebonden woningen gebouwd. Momenteel wordt de grond bouwrijp gemaakt.

9. Hier worden ca. 76 appartementen gebouwd, waarvan de helft huur is en de overige helft koop.

10. De groeninrichting is gestart en wordt gefaseerd aangelegd gekoppeld aan de bouwontwikkelingen.

11. De visie op de achterzijde van de Euroborg heeft tot doel de barrièrewerking van de supportersmuur op te heffen en de omloop gastvrij en fraaier te maken.

12. Station Het station wordt uitgebreid met een extra spoor. De start van de bouwactiviteiten is in 2019.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De omwonenden proberen we in de toekomst vooral te informeren via de reguliere wijkverenigingen Oosterpoort en Helpman. Als de woningen klaar zijn en bewoond, zijn de bewoners vooral aangewezen op deze wijkorganisaties.

Financiële consequenties

Begrotingswijziging Investerings 2019						
Herziene GREX Europapark, Station Europapark en Kempkensberg						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Herziene GREX Europapark, Station Europapark en Kempkensberg					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.4 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-20.160		20.160
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-20.160	0	20.160
Begrotingswijziging Investerings 2019						
Materiële vaste activa Station Europapark						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Materiële vaste activa Station Europapark					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.4 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	19.926		-19.926
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				19.926	0	-19.926
Begrotingswijziging Investerings 2019						
Materiële vaste activa Boumaboulevard						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Materiële vaste activa Boumaboulevard					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.4 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	4.680		-4.680
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				4.680	0	-4.680

Overige consequenties

Europapark is voor een groot deel in de afrondende fase terecht gekomen. Daarbij moet vooral gekeken worden hoe de wijk kwalitatief goed wordt afgerond.

Vervolg

Het Europapark heeft momenteel ruime belangstelling van ontwikkelaars. Daarbij is het van belang dat er voldoende oog is voor de kwaliteit.

Lange Termijn Agenda

n.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Peter den Oudsten

Diana Starmans

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.