

**RAADSVoorSTEL:**

2011-2012

Ons kenmerk: RO 11.2748520

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene grondexploitatie CiBoGa 2011

Groningen, **14 OKT 2011**

Aan de raad,

*Inleiding.*

Vanaf 1995 wordt er reeds gewerkt aan de ontwikkeling van het project CiBoGa. In het structuurplan "De Stad van Straks" werd het plangebied CiBoGa als strategische woon- en werklocatie genoemd. Het betreft een binnenstedelijk gebied van ca. 18 hectare. De ontwikkeling van het project omvat de gebieden het Circusterrein, het Bodenterrein en het Gasfabriekterrein.

De bodemsanering van met name het voormalige Gasfabriekterrein was een belangrijk startpunt voor de herontwikkeling van dit gebied. Het mag een eufemisme genoemd worden dat de ontwikkeling van het gehele gebied in het verleden niet geheel vlekkeloos is verlopen. Vele stagnaties hebben elkaar in het afgelopen decennium opgevolgd. Het image van het gebied is daardoor zeer geschaad. De afgelopen jaren is hierin een ommekeer opgetreden. Het gebied is toegankelijk en leefbaar geworden. De stad verrijkt zich met het nieuwe Ebbingekwartier.

Op 25 maart 1998 is door de raad de grondexploitatie CiBoGa vastgesteld.

Op 29 januari 1999 is een overeenkomst gesloten betreffende de realisatie van de parkeergarage, de bodemsanering en opstalontwikkeling met de ontwikkelingscombinatie IMA, thans AM.

In februari 2000 is de eerste herziening van de grondexploitatie vastgesteld inclusief de benodigde kredieten, gevolgd door een herziening in 2005, waarbij geen aanpassing van het krediet heeft plaatsgevonden.

*Ontwikkelingen.*

De oplevering van het Circusterrein heeft in 2002 reeds plaatsgevonden en functioneert als De Beren. De overige ontwikkelingen van het plan op het Gasfabriekterrein en het Bodenterrein zijn vanaf 2002 door diverse oorzaken gestagneerd. De bouw van de parkeergarage werd stop gelegd en er vond herontwikkeling plaats in verband met veranderende marktomstandigheden. In 2007 is hiervoor een herstart gemaakt. Verleden jaar is het nieuwe bestemmingsplan UMCG-Bodenterrein vastgesteld en

onherroepelijk verklaard. De ca. 350 tijdelijke woonstudio's op het Bodenterrein zijn inmiddels bewoond, het Infoversum lijkt gerealiseerd te worden. Dit Infoversum is net als de woonstudio's een tijdelijke voorziening en zal na 13 jaar plaats moeten maken voor de definitieve inrichting met woningbouw. Mogelijke risico's daarbij worden in de bijgaande grondexploitatie in hoofdstuk 8 besproken. De eerste 2 fasen van het research-laboratorium Eriba op het uitbreidingsgebied van het UMCG en een eerste aanzet tot de Healthy Ageing Campus, is volop in aanbouw. Voorbereidingen zijn gestart door UMCG voor de nieuwbouw van jeugd- en volwassenenpsychiatrie, voor het nieuwe oncologische behandelingsgebouw en het zgn. Triade-gebouw.

De nieuwe Vrydemalaan wordt reeds gebruikt als route voor het langzame verkeer. De verwachting is dat deze route in het voorjaar van 2012 volledig in gebruik kan worden genomen, zodat de Anthonius Deusinglaan definitief aan het wegensysteem onttrokken wordt.

De Boterdiepparkeergarage op het Gasfabriekterrein is alweer drie jaar geleden in gebruik genomen. Er wordt gewerkt aan de nieuwe ingang Bloemsingel. Evenals als dat voor de nieuwe Vrydemalaan geldt, is de verwachting dat deze in- en uitgang in het voorjaar 2012 kan worden gebruikt. Het gehele Gasfabriekterrein functioneert als OpenLab met ca. 10 tijdelijke modulaire gebouwen en als evenemententerrein met stadstrand, waarop de komende jaren vele manifestaties in het kader van de creatieve en innovatieve stad geprogrammeerd worden en reeds zijn. Een tijdelijke toevoeging aan de stad, waardoor het gebied weer leefbaar en toegankelijk is geworden.

Eveneens vindt voortgang plaats van de structureel te bouwen woningen op het terrein. Eind dit jaar vindt de oplevering plaats van de 20 woningen aan de Korenmolendrift/-Boterdiep en start de bouw van de 63 woningen op de hoek Korenmolendrift en de Bloemsingel.

Het nieuwe bestemmingsplan Ebbingekwartier is dit jaar in procedure gebracht. Het plan speelt in op de hier bovengenoemde ontwikkelingen. Het terrein wordt veel meer gezien als een onderdeel van de Binnenstad dat een directe relatie heeft met het UMCG en vice versa. De structurele ontwikkeling van het plangebied krijgt vanuit dat oogpunt gezien meer diverse functies, zoals die van educatie/onderwijs, hotel, winkels en dergelijke, in een geëigende binnenstedelijke ruimtelijke setting en uiteraard met een grote mate van duurzaamheid, creativiteit en innovatie.

De bedrijven, instellingen, voorzieningen en woningen krijgen hun ontsluitingen nu aan de stedelijke straten en pleintjes. Dit in tegenstelling tot de oorspronkelijk bedachte ruimtelijke structuur van de "schotsen", waarbij de grenzen tussen de private en publieke ruimten niet duidelijk worden onderscheiden. De in het bestemmingsplan geïntroduceerde ruimtelijke structuur van de bestaande historische binnenstad geeft een glashelder beeld over wat openbaar is en wat aan het private eigendom toegerekend wordt.

De afgelopen jaren heeft CiBoGa, het Ebbingekwartier, een forse ontwikkeling doorgemaakt. Externe omstandigheden zoals o.a. een sterk veranderende economie en woningmarkt, de komst van de tram in de stad en de bestemmingsplanwijziging van het Ebbingekwartier gaven en zullen nog aanleiding geven tot noodzakelijke veranderingen in deze ontwikkelingen. De veranderingen hebben reeds invloed op deze herziening van

de grondexploitatie CiBoGa 2011. De programmatische wijzigingen, als gevolg van het gewijzigde bestemmingsplan, dat reeds in procedure is, worden in een volgende grex vertaald. Op dit moment is dat nog te vroeg. Hierbij wordt de stelregel gehanteerd, dat het resultaat van de beoogde kosten en opbrengsten in totaliteit ongewijzigd moeten blijven.

In de begroting 2012 die wij u hebben aangeboden, worden voorstellen gedaan om het financiële tekort van het parkeerbedrijf te verminderen. Het tekort wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door nadelige resultaten van de Boterdiepgarage. De resultaten van deze garage blijven achter omdat de ontwikkelingen in het gebied achterlopen bij de oorspronkelijke plannen. Dit leidt tot minder bewoners en bezoekers in het gebied en dus tot minder bezoekers van de parkeergarages.

We willen de lasten en baten van de parkeergarage weer opnemen in de grondexploitatie, en dus uit het parkeerbedrijf halen. Daarmee kunnen we de ontwikkelingen in het gebied meer in samenhang sturen. In de begroting stellen we voor middelen beschikbaar te stellen om de kapitaallasten van de Boterdiepgarage gedurende vijf jaar te kunnen opvangen. Daarna worden de lasten en baten door de grondexploitatie opgevangen.

Dit is nog niet verwerkt in deze grondexploitatie. We nemen dit mee in de herziene grondexploitatie die in 2012 wordt opgesteld.

Deze herziening vindt iets later plaats dan het jaarlijkse ritme dat voor dit soort projecten gebruikelijk is. Hierin hebben we de afweging gemaakt tussen het maken van een herziening met reeds achterhaalde cijfers en een up to date versie, zoals deze in de visietrommel door u is in te zien.

De herziene grondexploitatie geeft inzicht in het geheel van keuzes en aannames ten aanzien van de gemaakte en nog te maken kosten en alle gerealiseerde en nog te realiseren opbrengsten in het ruimtelijke plangebied. De herziene grondexploitatie legt keuzes en aannames vast en geeft verder inzicht in de inhoudelijke randvoorwaarden en de hierbij behorende financiële risico's. Tevens wordt inzicht gegeven in de (financiële) voortgang van het project. De afwijkingen ten opzichte van de vorige begroting worden, voor zover mogelijk, toegelicht en verklaard.

De kosten zijn te onderscheiden naar verwerving, bodemsanering, sloop, bouw- en woonrijpmaken, planontwikkelingskosten, V&T, bijdragen en rente en index. De opbrengsten bestaan uit subsidies, bijdragen van derden en verkoop van gronden voor woningbouw en commerciële functies.

De grondexploitatie is verdeeld in drie boxen. Box I is de boekwaarde (gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten) plus de aangegane verplichtingen. De bedragen liggen vast en zijn niet meer te beïnvloeden. Box II zijn de nog te maken kosten en te verwachte opbrengsten. Voor deze kosten binnen box 1 en 2 wordt krediet aangevraagd. In Box III zijn de kansen en risico's benoemd die tijdens de exploitatieperiode kunnen ontstaan. Bij het opstellen van de integrale grondexploitatie zijn de kosten en

opbrengsten uit box III vooralsnog niet meegenomen. Dit is conform de vastgestelde systematiek. Mocht zich een gebeurtenis voordoen waardoor de kansen en risico's reëel worden, dan zal in de eerstvolgende herziening een financiële vertaling van kans en risico plaatsvinden in de grondexploitatie.

In de rapportage "herziene grondexploitatie Ciboga 2011" worden de cijfers volledig toegelicht.

Hieronder geven wij u in het kort de resultaten, het krediet en de besluitpunten aan.

De totale investeringen van de deelgebieden bedragen € 98.381.000,-- op eindwaarde 31-12-2025. De dekking bedraagt € 98.389.000,-- op eindwaarde 31-12-2025. Een klein overschot maar gezien de totale investering een kostenneutrale ontwikkeling. Ten opzichte van de vorige begroting zijn de kosten gestegen met € 2.652.000,--. Deze verhoging van de kosten wordt voornamelijk veroorzaakt door de extra werkzaamheden aan de alternatieve entree van de Boterdiepgarage aan de Bloemsingel, aan de kabels en leidingen in verband met de definitieve keuze van het betreffende tramtracé en voor het bodemonderzoek en de sanering.

In het collegebesluit van 2 november 2010 betreffende het knippen van kredieten is besloten dat kredieten van reeds lopende projecten alsnog geknipt worden indien het een sleutelproject betreft dat op 1 januari 2011 nog drie jaar of meer doorloopt. CiBoGa valt daaronder. Dit betekent dat het totaalkrediet, dat voorheen aansloot op de eindwaarde van de kostenbegroting, nu wordt aangepast.

De boekwaarde, verplichtingen en ramingen tot en met de jaarschijf 2013 zijn € 86.095.000,--. Het totaal beschikbare krediet van € 95.729.000,-- moet daarom worden verlaagd met een bedrag van € 9.634.000,-- zodat het krediet voor de uitvoering tot en met de jaarschijf 2013 beschikbaar blijft.

### Begrotingswijziging voor investeringskrediet Ciboga, herziene grondexploitatie

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2011-2013

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 - Wonen - Nieuwbouw	-9.634	-9.634	0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>-9.634</b>	<b>-9.634</b>	<b>0</b>

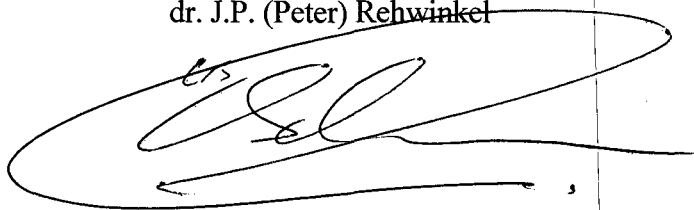
Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de herziene grondexploitatie CiBoGa 2011 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 98.381.000,-- (eindwaarde 31-12-2025);
- II. de kosten uit de herziene grondexploitatiebegroting te dekken uit:
  - Bijdragen van derden: € 61.021.000,--;
  - Grondverkoop woningbouw: € 21.168.000,--;
  - Grondverkoop commercieel: € 14.312.000,--;
  - Opbrengstenstijging: € 1.888.000,--;
  - Totaal € 98.389.000,--;

- III. voor het project het totaal beschikbare uitvoeringskrediet van € 95.729.000,-- te verlagen met € 9.634.000,-- naar een opgeknipt uitvoeringskrediet van € 86.095.000,-- voor de jaarschijven tot en met 2013;
- IV. de gemeentebegroting 2011 te wijzigen;

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

