



**RAADSVORSTEL:**

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2483236

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene grondexploitatie Kempkensberg/Engelse Kamp

Groningen, **20 JAN 2011**

Aan de raad,

Met dit raadsvoorstel stellen we u voor de herziene grondexploitatie Kempkensberg/Engelse Kamp vast te stellen en daarbij (voor de jaren 2010-2012) een aanvullend krediet van € 1.623.000,-- beschikbaar te stellen. Ten opzichte van de in 2008 door u vastgestelde grondexploitatie is het tekort teruggelopen met 3 miljoen euro als gevolg van een met de begroting 2011 vastgestelde ISV-bijdrage ter hoogte van hetzelfde bedrag. De grondexploitatie verloopt nu budgettair neutraal (geen winst, geen verlies).

Als bijlage hebben we de herziene grondexploitatie gevoegd. In dit voorstel lichten we aantal aspecten van de grondexploitatie toe. Daarnaast informeren we u over de stand van zaken van het project. Het voorstel is als volgt opgebouwd:

- 1) raadsvoorstel 29 oktober 2008;
- 2) stand van zaken project;
- 3) grondexploitatie 2010;
- 4) begrotingswijziging.

**1) Raadsvoorstel 29 oktober 2008.**

In 2008 heeft u het bestemmingsplan Kempkensberg/ Engelse Kamp vastgesteld, op basis waarvan onder andere het bouwplan van Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) en Belastingdienst (BD) vergund kon worden. De door u vastgestelde grondexploitatie besloeg het totale herontwikkelingsgebied inclusief omliggende infrastructuur. De afspraken met het Rijk waren erin verwerkt, dat wil zeggen dat het Rijk voor eigen risico de kantoren en stadstuin ontwikkelt en de gemeente de woonvlekken. De gemeente neemt het grootste deel van de kosten voor infrastructuur en Sterrebos voor zijn rekening. De afspraken met het Rijk zijn vastgelegd in een overeenkomst.

**2) Stand van zaken project.**

Het door Ben van Berkels UN Studio ontworpen nieuwe gebouw van de rijksdiensten zal conform planning 15 maart 2011 worden opgeleverd. Na de verhuizing zullen de bestaande twee noordelijke torens door het bouwconsortium worden gesloopt, waarna de bouw van een dubbellaagse parkeergarage (700 plekken) zal starten (zoals gemeld in onze LTA-brief d.d. 3 november 2010). Uit onderzoek is overigens gebleken dat de bouw van de extra laag in de garage geen negatieve effecten heeft voor de

grondwaterstand van het Sterrebos. Boven de parkeergarage komt een zogenaamde stadstuin, waarin ook een paviljoen ten behoeve van o.a. horeca wordt ontwikkeld. Deze functies worden in de loop van 2013 opgeleverd. Voor het Rijk resteert dan nog een kantoorontwikkeling in de noordoostelijke hoek van het gebied.

Aan de zuidkant van hetzelfde kwartier ontwikkelen wij een appartementencomplex, de woonrups. Met het Rijk hebben we de intentie verwoord dat we deze tegelijkertijd met het in gebruik nemen van parkeergarage en stadstuin opleveren (voorjaar 2013).

Daarmee ontstaat een afgerond geheel. Echter, vanwege een stagnerende appartementenmarkt achten we de kans niet groot dat we dit gebouw tijdig kunnen ontwikkelen met de geprognosticeerde grondopbrengsten. We zijn bezig de haalbaarheid verder te onderzoeken, waarbij we vooral kijken naar kansen op parkeergebied: met het consortium dat de parkeergarage voor DUO/BD bouwt en exploiteert (Duo2) bekijken we de mogelijkheid het parkeren voor de woonrups in dezelfde parkeergarage onder te brengen. Parkeerplaatsen worden hiermee dubbel gebruikt, overdag voor kantoorpersoneel, 's avonds voor bewoners. We hopen hiermee te kunnen besparen op de bouwkosten voor de woonrups, waardoor we de geprognosticeerde grondprijs kunnen realiseren. Deze oplossing past ook goed in het duurzaamheidsdoel van deze gebiedsontwikkeling, omdat je minder hoeft te bouwen en gebouwde voorzieningen beter worden benut. We hopen voorjaar 2011 meer duidelijkheid over de mogelijkheden te hebben, waarna we in samenspraak met een ontwikkelende partij tot afspraken moeten komen. Oplevering in voorjaar 2013 lijkt echter onhaalbaar. We hebben het Rijk hierover geïnformeerd. Mocht dubbelgebruik niet mogelijk zijn, dan verwachten we de ontwikkeling te moeten uitstellen tot de appartementenmarkt weer aantrekt.

In de tussentijd zullen we wel aandacht moeten besteden aan de inrichting van de woonrupsstrook, omdat dit de belangrijkste ecologische route is die door het gebied loopt, namelijk die van het Sterrebos naar de Helperzoom.

De locatie van de twee meest zuidelijke torens wordt net als de woonrupskavel in juli 2011 aan ons overgedragen. We hebben goede hoop hier wel snel tot ontwikkeling over te kunnen gaan. Daarbij zijn we geïnspireerd door de Intense Laagbouwstudies op basis waarvan we hebben geconcludeerd dat er (veel) meer grondgebonden woningen in dit gebied passen dan in 2008 waren voorzien. Toen was de verhouding 90 appartementen, 66 grondgebonden woningen. Nu verwachten we 80 tot 90 % als grondgebonden woning te kunnen bouwen. Op dit moment werken we zogenaamde massastudies uit op basis waarvan de gesprekken met ontwikkelende partijen kunnen beginnen. Overigens gaat de herziene grondexploitatie - bij gebrek aan voldoende gegevens - nog uit van de kengetallen uit 2008 (zie punt 3), maar met het aangepaste programma zien we hier wel kansen voor hogere opbrengsten.

### 3) Grondexploitatie 2010.

We hoopten in de grondexploitatie al conclusies mee te kunnen nemen van de laatste inzichten over de woonrups en Engelse Kamp, maar dat is niet gelukt. We presenteren deze grondexploitatie al een paar maanden later dan de afgesproken twee jaar na de vorige vaststelling en hebben ervoor gekozen de herziening niet verder uit te stellen. Op het moment dat we nieuwe informatie over beide woonvlekken hebben, zullen we u informeren over deze ontwikkelingen. Mogelijk zal die informatie leiden tot een snellere volgende herziening dan begin 2013.

Met het beperkte uitstel hebben we wel de besluitvorming over de begroting 2011 mee kunnen nemen, waardoor we de ISV-gelden ad 3 miljoen euro hebben kunnen inboeken. Daarmee sluit de grondexploitatie budgettair neutraal.

In 2008 werd een tekort van 3 miljoen euro gepresenteerd, waarbij bekeken zou worden of het project zich zou lenen voor aanvullende subsidiekansen. Deze kansen hebben zich tot nu toe niet voorgedaan en we verwachten ook niet dat deze kansen nog zullen komen. Vandaar dat we ISV-middelen hebben ingezet ter dekking van het negatieve resultaat. Mocht zich in de toekomst toch nog een kans aandienen voor een aanvullende subsidie, dan gaan we vanzelfsprekend ons best doen deze subsidie te verwerven. Vervolgens zullen we uw raad nadere voorstellen doen ter besteding van deze middelen.

Met de ISV-bijdrage is het negatieve resultaat zoals gezegd teruggebracht tot nul. Wel zijn er binnen de grondexploitatie diverse wijzigingen opgetreden. Een belangrijke betreft de bijdrage aan het Europapark voor de inrichting van de omgeving rondom Balkgat Helperzoom, zoals door u besloten in het kader van de grondexploitatie Europapark. Dit ging om een bijdrage van € 800.000,--.

Verder willen we ingaan op het plankostenbudget. In de grondexploitatie van 2008 (en de latere Staten P) hebben we de hoogte van deze post als risico benoemd.

Die inschatting bleek terecht.

Met name de door het Rijk gekozen aanpak maakte veel gemeentelijke inzet nodig. In eerste instantie voor beoordeling van de ontwikkelcombinaties die dongen naar de opdracht van het complexe DBFMO-contract (design, build, finance, maintenance, operations). Vervolgens vroeg ook de bouwaanvraagprocedure veel gemeentelijke inzet; inmiddels wordt de imposante verschijningsvorm van het complex goed zichtbaar, en dat betreft nog slechts een deel van de totale opdracht.

Daarnaast vroeg dit project een zorgvuldig relatiebeheer in de omgeving ervan (o.a. Waterloolaan) en aandacht voor de inpassing op de locatie (Sterrebos, o.a. grondwaterstanden) en voor duurzaamheid; ook de nodige externe onderzoeken zijn veelal uit het plankostenbudget betaald. Voorts is de begeleiding van het ontwikkeltraject Van Mesdagkliniek binnen dit project verantwoord.

Toen we de grondexploitatie 2008 opstelden gingen we ervan uit dat de woonvlekken op een arbeidsextensieve manier konden worden ontwikkeld en slechts minimale plankosten zouden vragen. Als gevolg van de crisis verwachten we nu dat een meer gedegen aanpak nodig is, waarvoor reguliere budgetten moeten worden vastgelegd. De hierboven geschetste combinatie van factoren leidt uiteindelijk tot een stijging van het plankostenbudget met ruim € 800.000,--. Het budget voor voorbereiding & toezicht wordt hiermee overigens minder belast. Dit budget konden we naar beneden bijstellen, omdat we al veel informatie in de planontwikkelingsfase hebben vergaard. Het V&T-budget kon onder andere hierdoor met € 577.000,-- worden teruggebracht.

#### 4) Begrotingswijziging.

Na vaststelling van de vorige grondexploitatie bedroeg het beschikbare krediet € 12.733.000,-. Met dit raadsvoorstel vragen we u een aanvullend krediet van € 1.623.000,- ter beschikking te stellen, waarmee het verleende krediet € 14.356.000,- bedraagt. Begin 2013 (of zoveel eerder als noodzakelijk als gevolg van nieuwe informatie over de woonvlekken) zullen we u opnieuw een aanvullend krediet voorleggen. Uiteindelijk verwachten we € 21.844.000,- aan kosten te maken. De slotcalculatie verwachten wij in 2016.

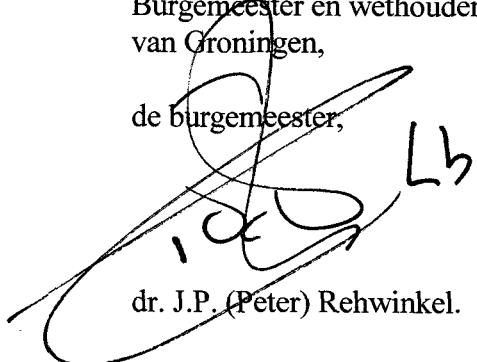
Begrotingswijziging 2011						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Herziene grondexploitatie Kempkensberg					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2010-2016					
Financiële begrotingswijziging				Dotatie	Onttrekking	
	Lasten	Baten	Saldo	- Reserve	+ Reserve	Saldo
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	1.623.000	1.623.000	-			-
<b>Totale begrotingswijziging</b>	<b>1.623.000</b>	<b>1.623.000</b>	-			-

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de totale grondexploitatie Kempkensberg/Engelse Kamp 2010 vast te stellen;
- II. voor de jaren 2010 tot en met 2012 een krediet van € 1.623.000,- beschikbaar te stellen naast het al beschikbare krediet van € 12.733.000,- als onderdeel van een totaalinvestering van € 21.844.000,- met als dekking de volgende middelen:
  - uitgifte grond € 14.310.158,-
  - opbrengstenstijging € 1.223.000,-
  - bijdrage derden € 3.323.000,-
  - ISV-bijdrage € 3.000.000,-
  - Totaal € 21.856.158,-
- III. de gemeentebegroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

 Lb  
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

  
drs. M.A. (Maarten) Ruys.