

Afdeling Bestuursdienst  
Beleid en Programmering  
Steller J. Berends  
Onderwerp Sleutelprojectenrapportage januari t/m april 2012



Bezoekadres  
Waagstraat 1

Postadres  
Postbus 20001  
9700 PB Groningen

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

In uw antwoord  
graag datum en  
kenmerk vermelden

Wij zijn met het  
openbaar vervoer  
bereikbaar,  
buslijnen  
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Telefoon (050) 367 8307

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO 12.3113731

Datum 14 JUN 2012

Uw brief van

Uw kenmerk

Informatie over  
vertrektijden krijgt u  
via telefoon 0900-92 92

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de eerste Voortgangsrapportage Sleutelprojecten van 2012 die terugblijkt op de eerste vier maanden van dit jaar. Volgens vast format beschrijft deze rapportage de door uw raad vastgestelde sleutelprojecten. Bij de bespreking ervan besluit u welke projecten kunnen worden toegevoegd dan wel worden afgevoerd. Wijzigingen en actuele ontwikkelingen ten opzichte van de vorige rapportage zijn als altijd gearceerd in het document weergegeven. Hieronder geven wij de belangrijkste ontwikkelingen weer.

Nederland kampt nog steeds met de gevolgen van de recessie. De crisis zorgt voor vraaguitval naar woningen, kantoren en bedrijventerreinen. We proberen de financiële gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken en beheersbaar te houden. Hiervoor zijn in het MUST al de nodige structuurversterkende maatregelen en verdere oplossingsrichtingen benoemd. Westpoort fase II nemen we voorlopig niet in ontwikkeling. Het financiële effect van 11 miljoen euro hebben we bij de jaarrekening 2011 verwerkt. Ook is een voorziening van in totaal 40 miljoen euro getroffen. Dez is verdeeld over een voorziening van 15 miljoen euro voor woningbouwlocaties (inclusief 2 miljoen euro risico's voor derden) en 25 miljoen euro voor bedrijventerreinen. De voorzieningen fungeren als buffer voor exploitatieresultaten en risico's die zich in de komende periode kunnen voordoen.

Elk jaar herzien we de grondexploitaties van de sleutelprojecten. Voor het einde van 2012 volgen de grexen Ciboga, Oosterhamriktracé, Europapark, Grote Markt, Station Europapark, Westpoort en Zernike.

### **Programma Economie en Werkgelegenheid**

Door de economische recessie blijft de uitgifte van kantoren- en bedrijventerreinen achter bij de prognoses. Voor beide blijkt dat het aanbod van nieuwe locaties in de stad te groot is in relatie tot de verwachte vraag. We stemmen de ontwikkelingen in regionaal verband op elkaar af. Met het Groninger Forum en de aanpassing van de

oostwand krijgt het oostelijk deel van de binnenstad een enorme impuls; de werkzaamheden zijn in volle gang en ronden we in 2017 af.

### **Westpoort**

- De interesse voor vestiging op Westpoort is beperkt. Verwachting is dat we op korte termijn een reservering aangaan over de vestiging van een datacentrum.
- Afhankelijk van de MUST discussie en de uitkomsten van het STEC onderzoek, onderzoeken we of het bestemmingsplan verruimd moet worden. We streven er naar om eind 2012 een nieuw bestemmingsplan door uw raad te kunnen laten vaststellen inclusief een herziene grondexploitatie.

### **Zernike**

- In afwachting van programmatische keuzes over onze bedrijventerreinen en de uitkomsten van het stuurgroeptraject is voorgesteld de herziening van de grondexploitatie uit te stellen. U bent hierover per brief d.d. 10 mei 2012 geïnformeerd. We leggen u de herziene grex uiterlijk december 2012 voor.

### **Grote Markt**

- De aanbestedingsprocedure van de garage, de fietsenstalling en het Forum is bijna doorlopen. Voor de zomervakantie verwachten we het werk te gunnen. In september start de bouw van het nieuwe gebouw van Vindicat.

### **Ebbingekwartier en Bodenterrein**

- In september 2012 organiseert de gemeente Groningen met haar Europese Interreg partners op het Open Lab Ebbinge de eindmanifestatie van *Creative City Challenge* over tijdelijk ruimtegebruik.

### **Programma Verkeer**

De voorbereiding en het in uitvoering brengen van de grote infrastructuurprojecten (de Zuidelijke Ringweg, de RegioTram en de spoorse projecten in RSP-kader) vormen ook in 2012 de kern van het programma verkeer.

### **Zuidelijke ringweg**

- Het projectbureau is vanaf eind 2011 bezig met de uitwerking van het voorlopig ontwerp naar een definitief ontwerp. Ook werkt men aan de MER, die als onderdeel van het ontwerptractébesluit (OTB) de inspraak in zal gaan. Hierin worden de effecten van de weg duidelijk. Vanwege uitkomsten van verkeersberekeningen is de planning hiervoor wat gaan schuiven; het OTB zal nu in december 2012 gereed zijn. Voor het tracébesluit heeft deze verschuiving vooralsnog geen effect, dat is medio 2013 gereed.

### **RegioTram**

- B&W heeft op 26 april 2012 de aanbestedingsdocumenten vastgesteld, nadat deze eerder in de raadscommissie en uw raad aan de orde waren gekomen. Met

die vaststelling startte de Eigenlijke Dialoofase die doorloopt tot 27 juli 2012. Daarnaast is de actualisatie van de businesscase vastgesteld en is de plafondprijs herzien.

#### **Damsterdiep Parkeergarage**

- In het geschil met bouwbedrijf Strukton heeft de Raad van Arbitrage ons in het ongelijk gesteld. Wij informeren uw raad afzonderlijk over de consequenties van deze uitspraak. .

#### **Eemskanaalzone / Sontwegtracé**

- Het schetsontwerp is uitgewerkt naar een definitief ontwerp, inclusief bijbehorende kostenraming. We streven ernaar om in september 2012 het totale pakket aan uw raad ter besluitvorming voor te leggen.
- De toetsingscommissie Regio Specifiek pakket (RSP) heeft een positief advies uitgebracht ten aanzien van de beoogde dekkingsmiddelen van € 18 miljoen. De beschikking hiervan is binnen.

#### **Stationsgebied**

- De ontwikkelingsstrategie voor het Stationsgebied, dat niet zozeer als eindbeeld, maar vooral als beslissingsondersteunend model dient, nadert zijn afronding. Het voorstel willen we in september aan uw raad voorleggen.

#### **Europapark / Station Europapark**

- We hebben de vereiste vergunningen voor de gefaseerde aanleg van de gelijkvloerse aansluiting P3 op de Europaweg verleend. Na realisatie van de aansluiting, beginnen we in 2013 met de doorsteek naar de Bornholmstraat.
- We werken eveneens aan de afronding van het ontwerp voor de busbaan, zodat de busdoorstroming op de Europaweg verbetert, de uitvoering is gepland in 2013.
- De aanleg van het station ligt op schema: de cruciale werkzaamheden in de planning, uitgevoerd tijdens de week buitendienststelling van het spoor, zijn uitstekend verlopen. Eind dit jaar kan het station in gebruik gesteld worden.

#### **Programma Wonen**

In de Regio Groningen-Assen is in 2011 afgesproken om te komen tot regionale woningbouwafstemming. Omdat we constateren dat de woningbouwproductie achterblijft, hebben we op 24 februari 2012 in de Stuurgroep van de Regio woningbouwafspraken vastgesteld. Er is besloten uit te gaan van 1000-1500 woningen per jaar voor de regio als geheel. Dit was ooit 2900 woningen. We verwachten voor de komende jaren een gemeentelijke productie van circa 600 woningen per jaar (exclusief jongerenhuisvesting). Voor de zomer willen we met onze partners definitieve keuzes maken over welke woningbouwplannen door kunnen gaan, welke we gefaseerd uitvoeren en welke worden geschrapt. Om de financiële gevolgen hiervan op te

kunnen vangen, hebben we bij de jaarrekening 2011 een voorziening van 15 miljoen euro voor woningbouwlocaties getroffen.

#### **Meerstad**

- In januari 2012 heeft uw raad de Ontwikkelstrategie Meerstad en de Grondexploitatie Meerstad 2011 vastgesteld als vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van het gebied. In de herziening van de Grondexploitatie Meerstad is een afwaardering van 15 hectare bedrijventerrein verwerkt. In de nieuwe wijze van samenwerking zal de gehele grondexploitatie van Meerstad door de gemeente Groningen worden gevoerd.
- Vanaf maart 2012 zijn ook de eerste vrije kavels in fase 2 van Meeroevers in de verkoop gegaan. Dit betreffen 22 woningen op het Talingeneiland. Hiervan zijn er nu 6 in optie genomen.

#### **Eemskanaalzone**

- De (herziene) integrale grondexploitatie Eemskanaalzone leggen wij uw raad in het derde kwartaal van 2012 voor.
- De visie van het deelgebied Boulevard (bouwstenennotitie) ronden we begin 2013 af en bieden wij uw raad aansluitend aan. Daarna kunnen we starten met de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan en een ontwikkelstrategie in nauw overleg met de ontwikkelende partijen in het gebied.

#### **Europapark**

- De werkzaamheden in het Europapark zijn in volle gang: het Alfacollege is bijna gereed en wat betreft de nieuwbouw voor SoZaWe en het station is veel vooruitgang geboekt. Daarnaast is met Lefier en Architectenbureau Team 4 een akkoord op hoofdlijnen bereikt over de realisatie van een gebouw met kantoren en eenheden voor jongerenhuisvesting. De intentie is om dit najaar te starten. Het gebouw zal deels de kolenmuur overkluizen waardoor de muur – conform wens van de raad- wordt geïntegreerd in het gebouw.

#### **Oosterhamriktracé**

- Het woningbouwcomplex De Groenling met winkel en bedrijfsruimte wordt medio 2012 opgeleverd. We werken aan het herinrichtingsplan van het plein, in overleg met bewoners, winkeliers, ontwikkelaar en belegger.


#### **Ebbingekwartier en Bodenterrein**

- Op schots 8 is interesse een wellnesshotel te realiseren met 130 kamers. De initiatiefnemer heeft eveneens de samenwerking gezocht met Nijestee om het woonproject Buitengewoon Wonen te realiseren. Beide partijen zijn aan het kijken naar een goede projectorganisatie voor deze ontwikkeling.




Deze rapportage is in overeenstemming met eerder gemaakte afspraken, zoals overeengekomen met uw raad. De volgende rapportage beslaat de maanden mei-september 2012 en zal in het najaar met uw raad besproken worden.

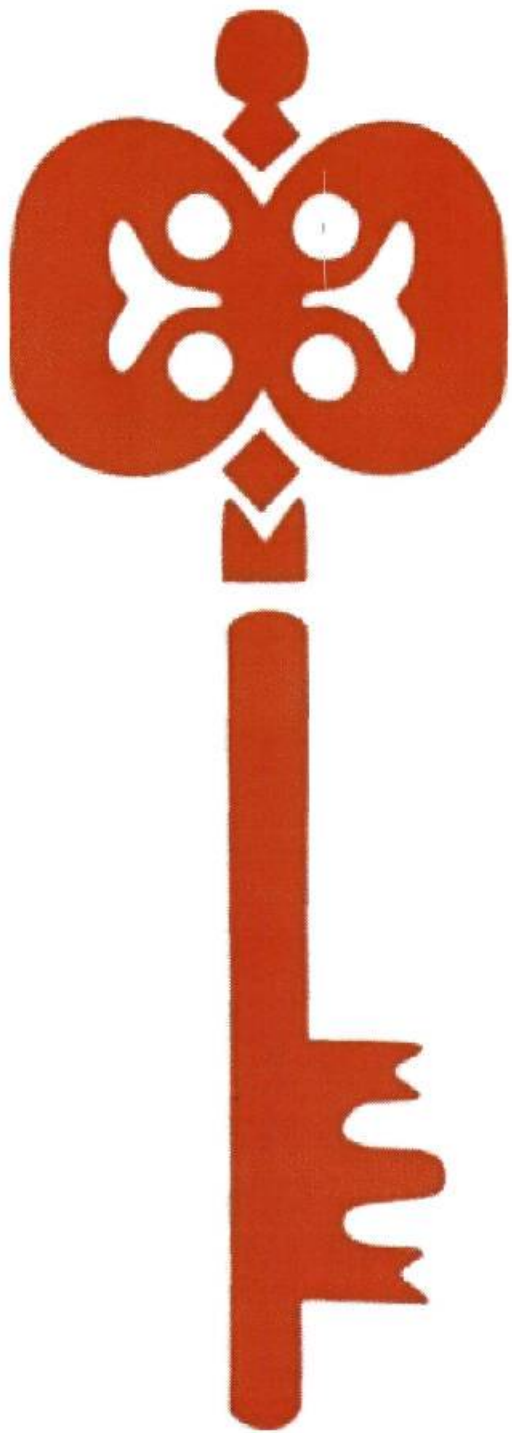
Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J.P. Rehwinkel", with a large "Lb" written to its right.

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

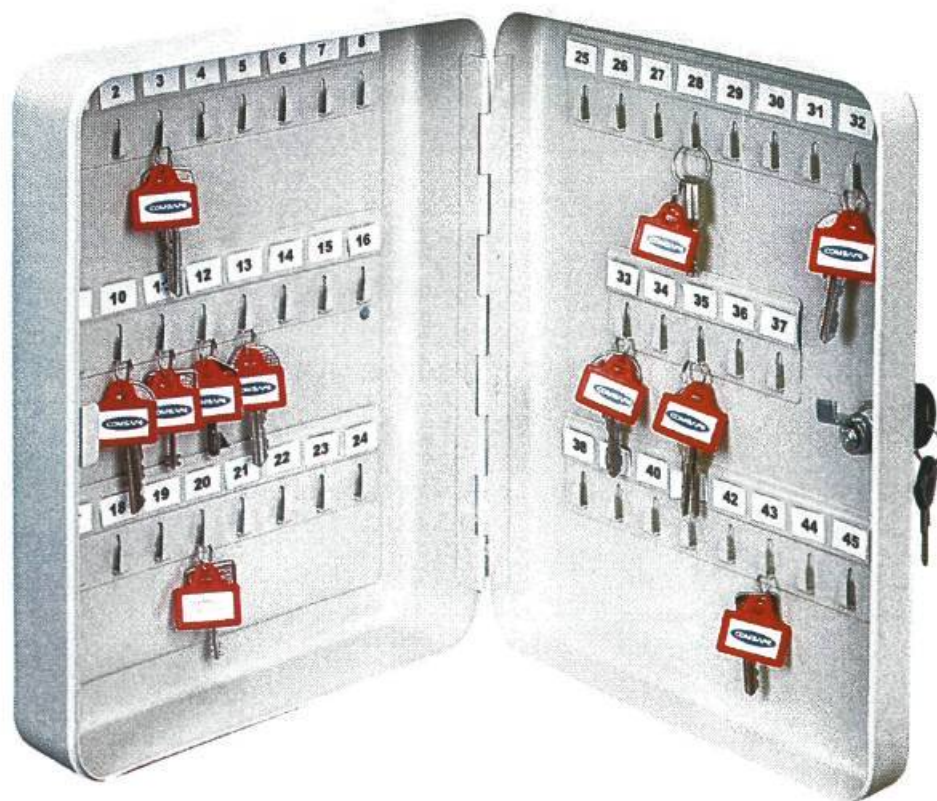
A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M.A. Ruys".

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



# **Sleutelprojectenrapportage**

**januari t/m april 2012**



## Inhoud

Meerstad	pagina	3
Stationsgebied	pagina	9
Eemskanaalzone	pagina	12
Grote Markt Oostzijde	pagina	19
Europapark	pagina	22
Westpoort	pagina	28
Zernike	pagina	30
Ebbingekwartier en Bodenterrein	pagina	33
Oosterhamriktracé	pagina	38
Zuidelijke Ringweg	pagina	41
RegioTram	pagina	44
Damsterdiep Parkeergarage	pagina	50





## 1. Voortgang

### MEEROEVERS

#### **Fase 1: In verkoop 144 woningen**

Van de 64 projectmatige woningen van OCM en VDM zijn per 1 mei 2012 54 verkocht (en gepasseerd) en 9 in optie genomen. Van de 37 vrije kavels van Bureau Meerstad in de verkoop gegaan zijn 13 verkocht, waarvan tien gepasseerd en één in optie genomen. Op de IJsbahnlocatie zijn nog 14 kavels vrij.

Veel optanten zijn serieus bezig met architecten, bouwers en vergunningen. Gelet op de financiering van de kavel en de woning stellen banken tegenwoordig de eis dat eerst een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (voorheen bouwvergunning) verleend moet zijn, voordat overgegaan wordt tot financiering.

Van de energieneutrale woningen zijn vier verkocht, waarvan drie gepasseerd en één onder optie, daarnaast wordt een modelwoning gerealiseerd. Van de 16 waterwoningen is één verkocht (nog niet gepasseerd) en zijn vijf in optie genomen.

#### **Fase 2: In verkoop 22 woningen**

Vanaf maart 2012 zijn ook de eerste vrije kavels in fase 2 in de verkoop gegaan. Dit betreffen 22 woningen op het Talingeneiland. Hiervan zijn er nu zes in optie zijn genomen.

## GRONDEXPLOITATIE EN GEWIJZIGDE SAMENWERKING

Op 22 december 2011 heeft het college besloten de raad voor te stellen:

- de nieuwe 'Ontwikkelstrategie Meerstad' gedateerd december 2011 vast te stellen als vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van Meerstad;
- de grondexploitatie 2011 van Meerstad vast te stellen als vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van Meerstad (mede op basis van de in dit kader opgestelde second opinion van de RebelGroup);
- in te stemmen met een gewijzigde samenwerkingsvorm, waarbij de grondexploitatie van Meerstad voor rekening en risico van de gemeente Groningen wordt gevoerd, de samenwerking met private partijen vorm krijgt via een bouwclaimovereenkomst, de betrokkenheid van de gemeente Slochteren zich richt op realisatie van publieke voorzieningen op haar grondgebied en het beheer van het openbaar gebied (inclusief meer) en de provincie de EHS gelegen buiten het exploitatiegebied zal ontwikkelen;
- een bedrag van € 35 miljoen in te brengen in de grondexploitatie Meerstad, € 4,5 miljoen in te brengen als reservering voor het renterisico, € 4,5 miljoen en € 0,5 miljoen aan te wenden om de vorderingen achtergestelde leningen op GEM Meerstad kwijt te schelden;
- de bestaande opgenomen leningen, totaal € 330 miljoen, van GEM Meerstad over te nemen en (gedeeltelijk) te herfinancieren, waarbij de maximale financieringsbehoefte ca. € 365 miljoen bedraagt.

In de grondexploitatie van 2011 hebben we een aantal forse ingrepen doorgevoerd om de gevolgen van de stagnerende woningmarkt en de veranderde financiële markt op te vangen. De belangrijkste ingrepen zijn van programmatische aard. Het totale woningbouwprogramma wordt teruggebracht van circa 9.100 naar 6.500 woningen (van gemiddeld 405 naar 250 woningen gemiddeld per jaar, en voor de eerste jaren zelfs naar circa 100 woningen). Het aantal hectares bedrijventerrein is teruggebracht van 130 naar 85 hectare.

In de grondexploitatie is daarnaast nog een bezuinigingstaakstelling van € 20 miljoen opgenomen. Belangrijk uitgangspunt in de grondexploitatie is daarnaast de bijstelling van de grex rente naar 3,75%. De verwachting is dat door herfinanciering van een deel van het huidige leningenpakket de gemiddelde grex rente kan worden teruggebracht naar 3,75%. Omdat de herfinanciering zich uitstrekt over een leningperiode van 8 tot 12 jaren treffen we een voorziening van € 4,5 miljoen met het oog op het mogelijke renterisico na circa 10 jaar.

Het halen van de verkoopopbrengsten vormt thans het belangrijkste risico voor de grondexploitatie. Naast de woningverkoop gaat het daarbij specifiek om het risico betreffende de beoogde waardevermeerdering van plandeel Noord, de opbrengsten van de bedrijventerreinen en de gecalculerde subsidie-inkomsten. Het totale risico op deze laatste drie posten bevindt zich tussen € 0 en 42 miljoen.

Het totale risico voor Meerstad is met het oog op het aan te houden weerstandsvermogen berekend volgens de verfijnde boxensystematiek en komt uit op € 93 miljoen. Rekening houdend met de waarschijnlijkheidsfactor van 90% en het ratio weerstandsvermogen van 0,8 is een aanvulling van het weerstandsvermogen voor Meerstad met € 52,5 miljoen euro nodig. We nemen de benodigde aanvulling van het weerstandsvermogen mee in de voorbereiding op de begroting 2013.

De gemeente Slochteren draagt € 3 miljoen bij ten behoeve van de grondexploitatie, de provincie en het Ministerie van EL&I beiden € 6 miljoen. Besluitvorming in zake Meerstad is in de Raad van 25 januari 2012.

Daarnaast hebben de juridische afwikkeling, overdracht van aandelen, etc. op 29 februari 2012 plaatsgevonden, waarmee de financieel en juridische reconstructie van GEM Meerstad zijn beslag heeft gehad.

Op dit moment loopt alleen de nadere uitwerking/afwikkeling van de overname van een deel van de financiering nog. Het afsluiten van de bij de vaststelling van GREX 2011 van de nieuwe langlopende leningen (looptijden 8-12 jaar) ter herfinanciering van € 115 miljoen kasgeldleningen is onlangs geslaagd. Door de gunstige rentestanden zijn de leningen zelfs iets onder het beoogde renteniveau aangetrokken. Hiermee is het renterisico voor de komende 8-12 jaren voor het project beperkt.

De boekwaarde van de grondexploitatie Meerstad Bureau bedraagt per mei 2012 circa € 283 miljoen. De boekwaarde bedroeg voor de herstructurering van Meerstad circa € 330 miljoen en is verlaagd als gevolg van ingebracht kapitaal conform de contractuele afspraken behorend bij de ontvlechting van Meerstad. In de grondexploitatie wordt voor de jaren 2012 -2015 uitgegaan van verkoop van 100 kavels per jaar. Gezien echter de aanwezige voorraad kavels bij zowel de private partijen als ook bij de gemeenten Groningen en Slochteren (als gevolg van de afnameafspraken 2012 en 2011) en de nog steeds stroeve markt, is voor de eerste drie jaren een voorziening getroffen als kavelverkoop uitblijft.

## **PLANOLOGISCHE PROCEDURES**

### ▪ **Bestemmingsplan Meerstad Midden**

Op 23 juni 2010 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Meerstad-Midden' (c.a.). Op een aantal onderdelen na heeft zij zich positief uitgesproken. Goedkeuring is onthouden aan de verkeersbestemming voor de beoogde zuidelijke ontsluitingsweg bij Harkstede. Daarnaast heeft de Raad van State geoordeeld dat er in een straal van 300 meter rondom het 'Grunopark' geen woningen mogen worden gebouwd. Tenslotte is goedkeuring onthouden aan enkele overige -ondergeschikte- onderdelen van het bestemmingsplan.

### ▪ **Vrijstellingsbesluit Deelplan 1 (Meeroevers)**

De Raad van State heeft het vrijstellingsbesluit in stand gelaten. De ingestelde beroepen zijn niet-ontvankelijk verklaard.

### ▪ **Ontgrondingvergunning**

De Raad van State heeft de beroepen van twee appellanten tegen de ontgrondingvergunning voor het graven van het meer gegrond verklaard en de vergunning vernietigd. Voor Meeroevers fase 1 vormt dit geen probleem. Daarnaast is door de provincie een machtigingsbesluit genomen voor fase 2 en 3. In december 2010 is door de provincie een nieuwe ontgrondingvergunning voor het gehele gebied opgesteld, waartegen wederom twee beroepen zijn ingediend. De Raad van State doet hier op 15 mei 2012 uitspraak over.

### ▪ **Uitwerkingsplan Meeroevers I**

Het uitwerkingsplan is in december 2010 onherroepelijk geworden.

### ▪ **Uitwerkingsplan en Beeldkwaliteitsplan Meeroevers fase IIa**

Het uitwerkingsplan is in oktober 2011 vastgesteld door B&W van Slochteren en is onherroepelijk. Parallel hieraan is het beeldkwaliteitsplan door de GR Meerstad vastgesteld.

- **Uitwerkingsplan IJsbaanlocatie**  
Het uitwerkingsplan is in maart 2011 vastgesteld door B&W van Slochteren en is onherroepelijk.
- **Bestemmingsplanwijziging heikikkercompensatiegebied**  
De bestemmingsplanwijziging is door de Raad van Slochteren vastgesteld in november 2010. Het plan is in februari 2011 in werking getreden (onherroepelijk).
- **Partiële herziening Meerstad-Midden**  
Voor enkele gedeeltes van het bestemmingsplan Meerstad Midden is een herziening in procedure. In deze partiële herziening spelen we in op onder meer geluid, aanlegplaatsen en aanpassing aan nieuwe wetgeving. De partiële herziening is in oktober 2011 vastgesteld door de Raad van Slochteren en is onherroepelijk. .
- **Uitwerkingsplan school**  
Het uitwerkingsplan voor de school is in maart 2012 vastgesteld door B&W van Slochteren en zal hoogstwaarschijnlijk 10 mei 2012 onherroepelijk zijn geworden.
- **Uitwerkingsplan Vaarverbinding**  
Een uitwerkingsplan voor de vaarverbinding tussen Slochterdiep en Woldmeer is in voorbereiding.
- **Uitwerkingsplan Meeroevers 2b (Vlek 14)**  
Een uitwerkingsplan voor woonvlek 14 is in voorbereiding.

## 2. Risico's

In onderstaande risicomatrix zijn de belangrijkste risico's vermeld. Een volledige weergave van risico en beheersingsmaatregelen is opgenomen in de grondexploitatie van Meerstad en herijkt in het kader van de grondexploitatie 2011. Op de grondexploitatie 2011 heeft het college een second opinion laten uitvoeren door de Rebel Group.

	Risico	Beheersmaatregel
1. Uitgifte gronden	Vertraging in de uitgifte van kavels heeft grote effecten op de grondexploitatie en vormt daarmee dan ook het belangrijkste risico van de grondexploitatie.	In de grondexploitatie 2011 zijn de programma's bedrijventerreinen en wonen fors neerwaarts bijgesteld.  Voor de eerste drie jaren is een voorziening getroffen in de grex 2011, met het oog op de aanhoudende (woning) marktomstandigheden.
2. Verwerving gronden	Het risico van de verwerving van gronden die nu nog niet in eigendom zijn van de gemeente met een doorleveringsverplichting aan de GEM. Hierdoor kan de uitvoering van de ruimtelijke uitgangspunten van het Masterplan in gevaar komen.  De grondexploitatie gaat uit van realisatie van het gehele Masterplan, waarbij opbrengsten en kosten als geheel worden gecalculeerd. De grondexploitatie is gevoelig voor wijziging in de aannames inzake kosten en momenten van verwerving van gronden.	De neerwaartse bijstelling van het programma, leidt tot een forse reductie van het verwervingsrisico. Daarnaast is de aanname ten aanzien van bijdragen van derden bijgesteld in de grex 2011.

3. Bestuurlijke omgeving	<p>Twee gemeenten, een provincie en het Rijk (Ministerie van EL&amp;I) als publieke deelnemers en 4 marktpartijen maken de ontwikkeling van Meerstad tot een ingewikkeld proces.</p> <p>In juli 2009 is daarnaast de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad (GR) geoperationaliseerd.</p>	<p>De beoogde herijking van de samenwerking rondom Meerstad maakt de overlegstructuren minder ingewikkeld.</p> <p>Het is van belang om met de gemeente Slochteren goede afspraken te maken over de tijdige realisatie van publieke voorzieningen en adequaat beheer van het openbaar gebied.</p> <p>Strikte bewaking van bevoegdheden, verantwoordelijkheden en aansturing van de uitvoering.</p>
4. Subsidies	In de grex wordt rekening gehouden met ca. 22,5 miljoen (nominaal) aan subsidiegelden.	Constante monitoring van kansen betreffende subsidies en daarnaast overleg met provincie.
5. Voorzieningen openbaar gebied	<p>Met betrekking tot eigendom, investeringskosten, beheer en exploitatie van de voorzieningen en het openbare gebied moeten voorafgaand aan de realisatie daarvan sluitende (bestuurlijke) afspraken worden gemaakt met alle (overheids) partijen. Met name de afhankelijkheid van Slochteren inzake tijdige en volledige oplevering van voorzieningen is een aandachtspunt.</p> <p>Tussen planning en realisatie van voorzieningen enerzijds en kaveluitgifte, woningprogramma - en fasering en moment en van oplevering bestaat een directe relatie. programmatische en planningstechnische wijzigingen vragen dan ook telkens herijking van planning en inhoud van het voorzieningenprogramma.</p>	<p>Het programma voorzieningen is in de grex 2011 kwantitatief herijkt op basis van de nieuwe inwoneraantallen.</p> <p>Doordat de gemeente Slochteren in het beoogde nieuwe samenwerkingsmodel de publieke voorzieningen op haar grondgebied zal realiseren is bestuurlijke afstemming op dit punt van belang.</p>
6. Procedurele risico's	<p>Vertragingsrisico door planologische procedures, zoals bestemmingsplan, artikel 19 procedures, externe veiligheid.</p> <p>Actuele risico's zijn: nadere uitwerking van het Bestemmingsplan Meerstad Midden in uitwerkingsplannen, partiele herzieningen door onthouding van goedkeuring van onderdelen van dit bestemmingsplan en het verkrijgen van benodigde ontgrondingsvergunning(en).</p>	<p>Adequate aansturing en afhandeling van publiekrechtelijke procedures, bezwaar en beroep.</p> <p>De uitspraak van de Raad van State is een belangrijke stap ter reductie van de planologische risico's.</p>
7. Woningbehoefte	Er is onderzoek gedaan naar de woningbehoefte rond Groningen voor de komende jaren. De behoefte blijkt minder groot dan een aantal jaren geleden gedacht. Dit vormt een risico voor de afzet.	In de grex 2011 is het programma woningbouw fors neerwaarts bijgesteld.
8. Planontwikkelingsrisico's en ontwikkelingsopgave GEMM Meerstad	<p>Het betreft de risico's die inherent zijn aan dergelijke grootschalige herontwikkelingen en behoren tot de planontwikkelingsopgave van Bureau Meerstad. Enkele hiervan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tijdige realisatie en aansluitingen hoofdinfrastructuur en OV.</li> <li>• Bodemrisico's, archeologie, flora en fauna, milieukwaliteit en obstakels in ondergrond</li> <li>• Omgang met hinderzones, geluid, aanwezige infrastructuur (hoogspanningsleidingen, etc.)</li> </ul>	<p>Belangrijke beheersingsmiddelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volledigheid en actualiteit van onderzoeken</li> <li>• Flexibiliteit in planvorming</li> <li>• Vroegtijdig overleg met toetsende overheden</li> </ul>
9. Financiering	<p>De grex 2011 gaat uit van een rente van 3,75%. Dit moet worden bereikt door een deel van het bestaande leningenpakket te herfinancieren.</p> <p>Het lagere rentepercentage brengt een renterisico met zich mee, enerzijds omdat herfinanciering nog moet plaatsvinden (z.s.m. na besluitvorming gemeenteraad) en anderzijds omdat financiering tegen het beoogde gemiddelde rentepercentage voor een periode van 8 tot 12 jaar mogelijk is. Of na deze termijn ook tegen de beoogde grex rente kan worden gefinancierd zal moeten blijken.</p>	<p>Met het oog op het lagere rentepercentage wordt bij de grex 2011 voorgesteld een voorziening te treffen ter hoogte van € 4,5 miljoen.</p> <p>Monitoring van alternatieve financieringsopties.</p> <p>De beoogde financiering voor de eerste 8-12 jaren is reeds gerealiseerd, het betreft nu alleen nog het risico na circa 10 jaar.</p>

### 3. Financiën

#### Stand van de kredieten (gemeentelijke plankosten en aankoop kavels)

Besluit 26 november 2003, nr. 5c	3.200.000
Besluit 31 oktober 2007	2.800.000
Besluit 17 november 2010, nr. 8j	1.500.000
Besluit 17 februari 2010, aankoop kavels Meeroevers fase I	3.060.000
Besluit 29 juni 2011	550.000
Besluit 26 oktober 2011, aankoop kavels Meerovers fase IIb	4.590.000
Totaal beschikbaar krediet	15.700.000

#### Stand van de uitgaven plankosten

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	6.423.208
--------------------------------------	-----------

#### Stand van de uitgaven Meeroever kavels

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	7.084.554
--------------------------------------	-----------

Totale stand van de uitgaven t/m 30 april 2012	13.507.763
------------------------------------------------	------------

Op grond van de verwachte uitgaven verwachten wij geen kredietoverschrijding. Op basis van de beoogde nieuwe samenwerkingsstructuur, waarbij de grondexploitatie voor rekening en risico van de gemeente Groningen wordt gevoerd, zal organisatorische en financieel administratieve herinrichting van het project plaatsvinden.



Afbeelding: Infocentrum Meerstad, Hoofdweg 143a Harkstede

# STATIONSGBIED



## 1. Voortgang

Uw raad stelde op 20 juli 2011 het voorkeursalternatief voor de lange termijnontwikkeling van het Stationsgebied vast: *Groningen Stationsgebied, Rapportage Voorkeursalternatief, Movares / De Zwarte Hond*. Uw besluit is een uitspraak over de ambitie voor het gebied en komt tot uitdrukking in een zestal kernpunten. Ondertussen zijn we bezig geweest om vanuit deze ambities een ontwikkelingsstrategie op te stellen. Niet zozeer als eindbeeld, maar vooral als beslissingsondersteunend model. Dit instrument nadert zijn afronding en fungeert wat ons betreft als gids bij het nemen van belangrijke besluiten in de nabije en verdere toekomst. Het voorstel daartoe denken we in september aan uw raad ter besluitvorming voor te leggen.



Afbeelding: Stationsgebied vanaf Herewegviaduct

Voor wat betreft uw Motie fietstoegang traverse, eveneens aangenomen tijdens uw raadsvergadering van 20 juli 2011, onderzoeken wij de mogelijkheden.

Parallel daaraan werkt ProRail aan een planstudie voor de spoorgerelateerde infrastructuur op en rond het station (Knoop Groningen). Het gaat hier om projecten die in het kader van het Regio Specifiek pakket (RSP) voor de regionale spoorlijnen en de RegioTram tot stand komen. De planstudie moet inzicht geven in de maatregelen die hiervoor op het station nodig zijn en hoe we deze gefaseerd gaan uitvoeren. We beoordelen en beïnvloeden de voorstellen vanuit de door de raad vastgestelde ambities.

Uit een aantal integrale alternatieven rond de thema's spoorconfiguratie, transfer en opstellen heeft de Stuurgroep Stationsgebied een keuze gemaakt. Dat betekent dat voor de spoorconfiguratie een model overblijft waardoor het mogelijk is het huidige perroneiland te handhaven. De overstap zal dan deels via dit plein verlopen en deels via een passage. Het oorspronkelijke voorstel, het doortrekken van de regionale spoorlijnen over dit perroneiland, is daarmee vervallen. Op deze wijze wordt voorkomen, dat de stationsvoorzieningen het voorplein worden opgeduwd en onderdak moeten krijgen in een nieuwe stationshal. De raad heeft eerder al benadrukt dat een vergaande invloed op de zichtlijnen en de functie van het oude monumentale stationsgebouw geen optie is. Deze opvatting is met dit besluit dus gehonoreerd. Ook het reizigerscomfort is gediend met een overstap die gedeeltelijk nog op maaiveld plaats vindt. Verder is vastgesteld dat geheel of gedeeltelijke uitplaatsing van het opstel terrein vanwege de groeiende opstelbehoefte noodzakelijk is. Dit biedt grotere kansen voor onze ambities voor het stationsgebied, dan we aanvankelijk hebben ingeschat. Binnen dit kader wordt in de vervolgstudie een aantal varianten verder uitgewerkt en op hun financiële haalbaarheid getoetst.



Afbeelding: Stationsgebied



## 2. Risico's

De visieontwikkeling van het Stationsgebied bevindt zich in de beginfase. Ons doel is een integrale lange termijnvisie voor de gebiedsontwikkeling: hoe kunnen we infrastructurele maatregelen en vastgoedontwikkeling optimaal op elkaar afstemmen en hoe laten we ze elkaar versterken? De beantwoording van deze ingewikkelde vragen vergt tijd. Datzelfde geldt des te meer voor de verwerving van de noodzakelijke externe middelen. Daarvoor lopen een aantal initiatieven, vooral gericht op de langere termijn (zie laatste alinea).

Op korte termijn moeten we wel besluiten nemen over een aantal zaken die nu spelen. Maar ook maatregelen met betrekking tot het spoorverkeer, onder andere de doorkoppeling van de regionale lijnen, de daarvoor noodzakelijke nieuwe spoorpassage en eventueel een nieuwe stationshal. Het risico bij deze ontwikkelingen is dat ze uiteindelijk niet, of minder goed passen in het ideale eindbeeld. Deels moeten we dat aanvaarden. Deels kunnen we dat voorkomen door bepaalde maatregelen een tijdelijk karakter te geven en door goed af te stemmen met andere hiermee samenhangende projecten, zoals de RegioTram en de zuidelijke ringweg. Wij zullen deze samenhang nauwgezet bewaken in de bestuurlijke overleggen. Dit risico neemt af, naarmate we meer inzicht krijgen in het ontwikkelingsperspectief van het Stationsgebied. Met het oog daarop hebben we een beslissingsondersteunend instrument ontwikkeld dat zicht geeft op de gevolgen van besluiten op de toekomstige invulmogelijkheden van het Stationsgebied.

Een belangrijk organisatorisch risico is het samenwerkingsrisico. Er zijn immers veel belangen en posities verbonden met de ontwikkeling van het Stationsgebied. Het is zaak al deze belangen goed voor ogen te houden bij het maken van keuzes. Een effectieve samenwerking valt of staat hier mee. De gekozen organisatievorm heeft inmiddels bewezen hieraan een grote bijdrage te leveren.

## 3. Financiën

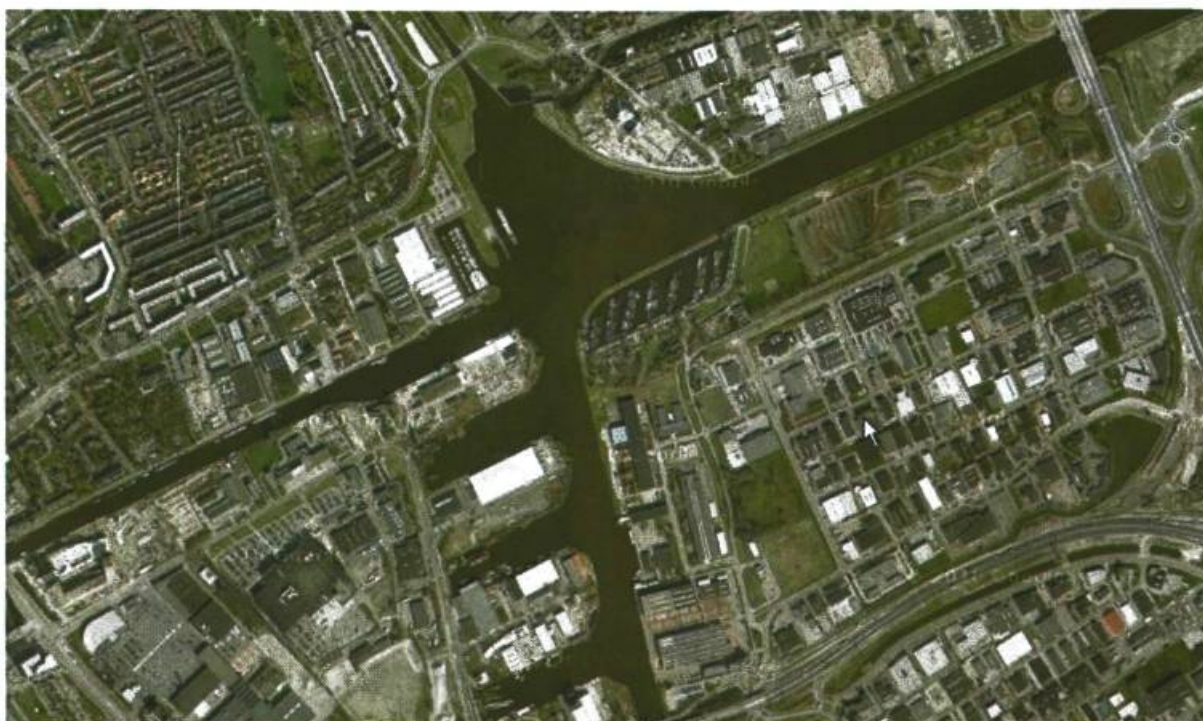
### Stand van de kredieten

Raadsbesluit 17 december 2008, nr. 6 g	300.000
Raadsbesluit 22 april 2009, nr. 412	242.000
Raadsbesluit februari 2010, nr. 603	458.000
Raadsbesluit 17 november 2010, nr. 6g	851.000
Totaal toegestane plankosten	1.851.000

### Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	1.569.223
--------------------------------------	-----------

# EEMSKANAALZONE



## 1. Voortgang

Binnen de Eemskanaalzone (EKZ) onderscheiden we een groot aantal deelgebieden en projecten. De relevante projectonderdelen lichten wij hieronder toe.

### Kop van Oost

Eind januari 2012 heeft Heijmans kenbaar gemaakt de 2<sup>e</sup> fase van de Kop van Oost niet op de eerder voorgestane wijze tot ontwikkeling te zullen brengen en de samenwerking op dit punt met Lefier te beëindigen. Heijmans is in overleg getreden met de gemeente en de bewoners van de Kop van Oost fase 1 over de tijdelijke invulling van de locatie in afwachting van de herontwikkeling van fase 2 van de Kop van Oost.

### Berlagetracé

We werken aan de verkeersontsluiting tussen de Berlagebrug en de toekomstige Sontbrug (Berlageknoop). Op het moment dat we de benodigde percelen hebben verworven (op zeer korte termijn) en het verkeerskundig ontwerp besteksgereed is, kan de aanbesteding en gunning plaatsvinden. We beogen de werkzaamheden binnenkort te starten en deze in de zomer van 2013 af te ronden.

### Sontwegtracé

Op 27 april 2011 heeft uw raad de uitgangspunten vastgesteld voor het Sontwegtracé inclusief brug. Ook het bijbehorende kostenplaatje (65 miljoen) en dekkingsvoorstel (Meerstad, FES en RSP) voor het Sontwegtracé zijn vastgesteld. Tevens is er een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 720.000.

Uitgangspunt is: Er komt één brug over het Winschoterdiep. De brug krijgt een doorvaarthoogte van 3,80 meter en een doorvaartbreedte van 18 meter. Het basisprofiel van de brug is toekomstbestendig en heeft gescheiden infrastructuur voor fiets, auto en bus.

Het schetsontwerp is nu uitgewerkt naar een definitief ontwerp (DO), inclusief bijbehorende kostenraming. Deze kostenraming laten we doorrekenen door een bureau als *second opinion*. We streven ernaar om in september 2012 het totale pakket aan uw raad ter besluitvorming voor te leggen.

De toetsingscommissie RSP heeft een positief advies uitgebracht ten aanzien van de beoogde RSP HOV dekkingsmiddelen (€ 18 miljoen). De beschikking is ook binnen.

### **Woonschepenhaven**

In december 2011 besloot uw raad € 5 miljoen beschikbaar te stellen voor de revitalisering van de woonschepenhaven (Kredietaanvraag Woonschepenhaven, d.d. 21-12-2011).

In het eerste kwartaal zijn door de gemeente vijf woonschepen aangekocht. De aankoop kan een positieve impuls geven aan de revitaliseringsopgave. We willen in de eerste helft van 2012 in overleg met de bewoners een inrichtingsontwerp voor de haven uitwerken en dat opvolgend uw raad ter besluitvorming voorleggen.



Afbeelding: Eemskanaal vanaf Oosterhavenbrug

### **Visie Eemskanaalzone – deelgebied Boulevard**

In de Visie EKZ is ook het deelgebied Boulevard gedefinieerd: het gebied tussen Oosterhavenbrug, Damsterdiep, Waterknoop en Sontweg. In de visie geven we voor dit deelgebied aan, dat hier een hoogwaardige stedelijke woonlocatie moet ontstaan. Waarbij de noord- en zuidzijde van het Eemskanaal zeer verschillend, maar toch complementair aan elkaar zijn. In december 2011 heeft u de projectofferte ontvangen, waarin we aangeven hoe we de inrichting van de openbare ruimte in dit deelgebied, als raamwerk voor verdere invullingen, vorm willen gaan geven. Wij nemen ook de langzaamverkeer-verbinding tussen de noord- en zuidzijde (tussen Sontweggebied en binnenstad) mee binnen deze visie. De visie op de openbare ruimte vormt tegelijkertijd een noodzakelijk onderdeel van de Ontwikkelvisie voor het Sontweggebied. En zij geeft invulling aan de openbare ruimte als onderdeel van de Sontwegverbinding naar Meerstad en van de verbinding van de Eemskanaalzone (noord en zuid) richting de binnenstad. Het doel van de visie Eemskanaalzone Boulevard is om een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkmilieu in dit

deelgebied van de Eemskanaalzone te realiseren, waarbinnen ook de interne en externe ontsluiting, alsmede de gewenste interwijk-verbindingen voor langzaam verkeer door het gebied op aantrekkelijke wijze vormgegeven kan worden. Enerzijds kan daarvan een stimulerende werking uitgaan op initiatieven vanuit de markt. Anderzijds wordt daarmee duidelijk hoe vanuit de projectontwikkeling kan worden ingespeeld op en bijgedragen aan onze wensen ten aanzien van de openbare ruimte.

Deze visie (bouwstenennotitie) willen we begin 2013 afronden en aansluitend uw raad aanbieden. Daarna kunnen we starten met de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan en een ontwikkelstrategie in nauw overleg met de ontwikkelende partijen in het gebied.

### **Overige onderdelen**

- Voor P+R Driebond beogen we in 2012 te komen tot een projectaanpak en een locatie. De aansluiting met Meerstad zal hierbij centraal staan. Realisatie is afhankelijk van de toekenning van RSP-middelen en de politieke wenselijkheid.
- In november 2011 hebben wij u per brief geïnformeerd over de ontwikkelingsstrategie van de Eemskanaalzone, waarbij een totaaloverzicht is gegeven van alle locaties en onderdelen.

## **2. Risico's**

### **Woningbouwlocaties algemeen**

De financiële risico's betreffen de grondposities die wij hebben ingenomen en de potentiële opbrengstwaarde. We beogen de aankopen ten behoeve van woningbouw via locatieontwikkeling te compenseren. Op het moment dat de individuele ontwikkellocaties nader zijn uitgewerkt, kunnen adequate (deel)exploitaties worden opgezet.

### **Woonschepenhaven**

- De woonschepenbewoners hebben via de ligplaatsvergunning het recht op een ligplaats in de haven. De gemeente is eigenaar van de haven (ondergrond/water/steigers) en kan waar nodig verwijdering vorderen van terrassen, schuurtjes en overige bouwsels, voor zover sprake is van een redelijke compensatie. Dit sluit echter niet uit dat juridische procedures worden aangespannen door bewoners, wat doorgaans tijdrovend en kostbaar is.
- De lange voorgeschiedenis maakt dat er sprake is een breed gevoel van wantrouwen tegenover de gemeente, wat vraagt om een heldere lijn en keuzes, met zicht op uitvoering.
- De gemêleerde samenstelling van de woonschepenbewoners, de uiteenlopende individuele belangen en de reikwijdte van het Comité Woonschepenhaven als vertegenwoordigend platform vraagt om een individuele benadering en maatwerk, wat tijdrovend is.
- De veelal als autonoom ervaren leefstijl maakt dat het verbeteren van de beeldkwaliteit door het ordenen van bouwwerken en terrassen, evenals het herverkavelen van ligplaatsen tot weerstand zal leiden.
- Het gevraagde krediet van € 5 miljoen vloeit voort uit een tentatieve raming en wordt aangemerkt als taakstellend.

### **Infrastructuur**

- Het project Sontwegtracé bevindt zich nog in het stadium van voorlopig ontwerp. Het schetsontwerp is inmiddels uitgewerkt naar een definitief ontwerp (DO), inclusief bijbehorende kostenraming. De verwachting is dat we binnen de € 65 miljoen blijven. Risico's zijn bijvoorbeeld verwervingen, bodem- en saneringskosten, ed.

- De toetsingscommissie RSP heeft een positief advies uitgebracht ten aanzien van de beoogde RSP HOV dekkingsmiddelen (€ 18 miljoen). De beschikking is hiervan binnen.

### 3. Financiën

De ontwikkelingen van de deelgebieden binnen de EKZ strekken zich uit over een groot aantal jaren, waarbij we in grote mate afhankelijk zijn van marktinvesteringen. Om de risico's te beperken houden we de programma's zo flexibel mogelijk; aanpassingen kunnen worden ingezet om de tekorten te verminderen. Door flexibiliteit en fasering binnen de visie kunnen we maximaal op de marktomstandigheden inspringen en dit risico zoveel mogelijk beperken.

Voor het Sontwegtracé is in april 2011 een investeringsbegroting door de gemeenteraad vastgesteld, ter hoogte van € 65 miljoen.

Als dekking beogen we:

▪ Bijdrage Meerstad	€ 30 miljoen
▪ RSP-overig	€ 18 miljoen
▪ Bijdrage FES	€ 12 miljoen
▪ Bijdrage structureel nieuw beleid – risicobuffer 2014	€ 5 miljoen

#### Openbare ruimte

Voor de aanpak van de openbare ruimte, zoals beoogd in de visie en verwerkt in de FES - subsidieaanvraag, gaan we uit van een taakstellend investeringsniveau van ca. € 5 miljoen. De projectofferte van de visie Openbare Ruimte Eemskanaalzone-Boulevard is door het College vastgesteld en heeft voor uw Raad ter inzage gelegen in de visietrommel. Het gaat hierbij om de kosten van de 'boardwalk' langs de noordzijde van het Eemskanaal, de groenimpuls in het projectgebied (voor zover niet meegenomen in Sontwegtracé) en de aanpak van de openbare oevers (deels al invulling aan gegeven bij de Kop van Oost). De genoemde investeringsraming is niet gebaseerd op concrete ontwerpen, maar betreft een tentatieve berekening op basis van civieltechnische aannames (geïndexeerd vanaf 2006).

#### Loop/fietsbrug

In de visie gaan we uit van een langzaamverkeer-verbinding tussen het Sontweggebied die de daar gevestigde detailhandel verbindt met het centrum. Vooralsnog hanteren we een taakstellende investeringsraming van ca. € 4 miljoen euro. Bepalend voor de uiteindelijke kosten zijn: de gewenste hoogte, de mogelijkheden voor inpassing en positionering van hellingbanen (mede met het oog op eigendomsposities, kabels en leidingen, nautische aspecten en eisen van de vaarwegbeheerder) en de economische functie van de kades en de eisen die dit met zich meebrengt. Ook dit project is in de FES-subsidie opgenomen. Dit projectonderdeel wordt meegenomen in de visie EKZ, deelproject boulevard.

#### P+R Driebond

De visie voorziet in een transferium op Driebond. In het vigerende Meerjarenprogramma Verkeer en Vervoer is het taakstellende budget verlaagd van €4,5 miljoen naar €2,8 miljoen. Als dekkingsbron wordt €1,8 miljoen uit RSP en €1,0 miljoen uit BDU voorzien. De verlaging van het budget van de P+R Driebond stelt mogelijk de oorspronkelijke uitgangspunten ter discussie. Uiteindelijke kosten hangen af van de positionering en vormgeving.

Het totale investeringsniveau voor de hierboven beschreven aanpak begroten we daarmee taakstellend op ca. € 11,8 miljoen. Potentiële dekkingsbronnen zijn onder andere FES € 4,0 miljoen en RSP en BDU (gelabeld voor transferium) ad. € 2,8 miljoen.

Voor een bedrag van € 5 miljoen euro zal nog nadere dekking moeten worden gezocht. Tevens zal de politieke afweging gemaakt moeten worden of de P+R Driebond gerealiseerd zal worden.

Al deze ontwikkelingen krijgen samen met een andere reeks ontwikkelingen een financiële vertaling binnen de (herziene) integrale grondexploitatie Eemskanaalzone. In de komende periode werken we aan deze integrale grondexploitatie. Hierbij gaan we in op de investeringen en dekking voor de volgende reeks deelgebieden binnen het totale gebied van de Eemskanaalzone:

- Sontwegtracé (Europaplein t/m Oostelijke ringweg)
- Berlagetracé
- Houtunie (Kop van Oost)
- Containerterminal
- Woonschepenhaven
- Eemskanaal noordzijde, 1e fase
- P+R Driebond
- Openbare ruimte
- Loop-/fietsbrug

De onderlinge verwevenheid van de diverse deelgebieden met elkaar zorgt ervoor dat het sturen op de afzonderlijke gebieden grote financiële onzekerheden en risico's met zich meebrengt. Door het als een gebiedsontwikkeling te benaderen wordt de samenhang bewaakt, kunnen de voor- en nadelen van de diverse keuzes en ontwikkelingen integraal afgewogen worden en kunnen diverse ontwikkelingen op elkaar afgestemd worden.

Een integrale grondexploitatie is noodzakelijk om de financiële verwevenheid en afhankelijkheid van de onderliggende deellooties inzichtelijk te maken en op elkaar af te stemmen. De verwachting is dat de ontwikkeling van de deelgebieden in de Eemskanaalzone marktconform en elkaar opvolgend zal verlopen. Bij veranderende (markt)omstandigheden kan dan op eenvoudige wijze inzicht worden verkregen in de consequenties van de ontwikkelingen en kunnen – indien nodig – adequate bijsturingmaatregelen worden getroffen.

We beogen deze (herziene) integrale grondexploitatie Eemskanaalzone in het derde kwartaal van 2012 aan uw raad voor te leggen.

## **EEMSKANAALZONE**

### **Stand van de kredieten**

Besluit 25 januari 2005, nr. 180	1.455.000
Totaal beschikbaar voorbereidingskrediet	1.455.000

### **Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2012	94.637
---------------------------------------------	--------

## **BERLAGETRACE**

### **Stand van de kredieten**

Berlagetracé; besluit 24 november 2004, nr. 5h	838.000
Berlagetracé besluit 19 oktober 2005 nr. 9	23.162.000
Totaalkrediet Berlagetracé	24.000.000

### **Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2012	15.479.810
---------------------------------------------	------------

## **SONTBRUG**

### **Stand van de kredieten**

Sontbrug en verbinding tussen Berlagebrug en Oostelijke Ringweg; besluit 19 december 2007, nr. 134	1.280.000
Schetsontwerp Sontwegtracé; besluit 27 april 2011, nr. 8f	720.000
Totaal beschikbaar voorbereidingskrediet	2.000.000

### **Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2012	1.153.376
---------------------------------------------	-----------

## **KOP VAN OOST**

### **Stand van de kredieten**

Houtunielocatie / Kop van Oost; Besluit 27 september 2006, nr. 6a	887.000
Besluit 25 maart 2009, 6b	60.000
Totaal toegestane kosten van het plan	947.000

### **Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2012	793.399
---------------------------------------------	---------

## **WOONSCHEPENHAVEN**

### **Stand van de kredieten**

Projectplan, SDC Noorddijk (10-04-2003)	40.000
Architectuurnota (13-11-2006)	40.000
Overbruggingskrediet ISV III (26-04-2010)	80.000
Besluit 27 april 2011, 8b, punt V	34.000
Besluit 21-12-2011, 6i	5.000.000
Totaal toegestane kosten van het plan	5.194.000

### **Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2012	537.754
---------------------------------------------	---------

## VISIE EEMSKANAALZONE BOULEVARD

### **Stand van de kredieten**

Besluit 25 januari 2012, 6c	100.000
Totaal toegestane kosten van het plan	100.000

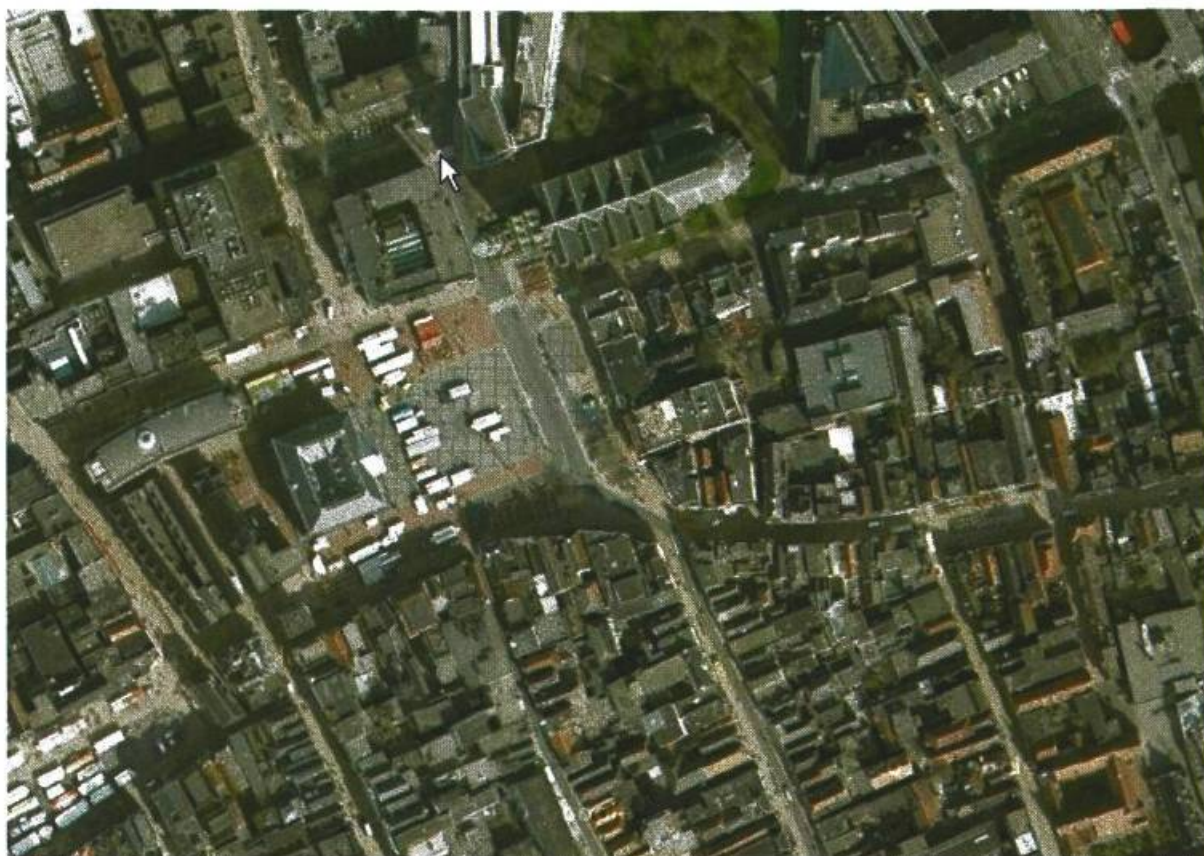
### **Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2012	21.638
---------------------------------------------	--------

Het krediet van 330.000 euro voor EKZ 32/32a, vastgesteld door uw raad op 28 september 2011, valt buiten de scope van de sleutelrapportage EKZ.

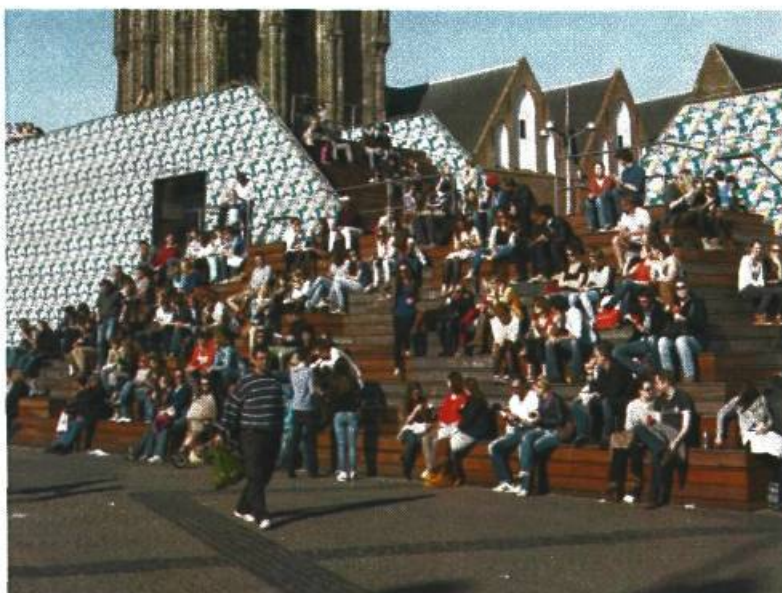


# GROTE MARKT OOSTZIJDE



## 1. Voortgang

De sloop ter voorbereiding op de bouw is nagenoeg afgerond. De drie bestemmingsplannen Grote Markt-Oostwand, Forum en Poelestraat-achterzijde zijn afgerond. In november 2011 had uw raad deze bestemmingsplannen, evenals de geactualiseerde 'bouw en grondexploitatie Grote Markt oostzijde' vastgesteld. De bezwaarprocedure bij de Raad van State is niet ontvankelijk verklaard waarmee de bestemmingsplannen een formele juridische status hebben gekregen. Het tijdelijk informatiecentrum op de Grote Markt trekt veel belangstellenden. Inmiddels hebben meer dan 50.000 mensen er een bezoek gebracht.



Afbeelding: Informatiecentrum

### **Groninger Forum**

De aanbestedingsprocedure van de garage, de fietsenstalling en het Forum is bijna doorlopen. Eind mei/begin juni verwachten we het werk te kunnen gunnen.



Afbeelding: Groninger Forum

### **Nieuwbouw Vindicat**

Voor de nieuwbouw voor Vindicat is de aanbestedingsprocedure opgestart. We verwachten dat vlak voor de bouwvak de gunning plaats vindt. In september staat de start van de bouwwerkzaamheden gepland.



Afbeelding: Nieuwbouw Vindicat

### **Uitvoering**

Slopers hebben na de panden van de VVV en Frieslandbank nu ook nagenoeg het gehele middengebied gesloopt en afgevoerd. Na afronding van het archeologisch onderzoek, dat loopt tot september 2012, zal gestart worden met het graven van de diepwand van de parkeergarage.

## 2. Risico's

De belangrijkste risico's waaruit financiële tegenvallers kunnen voortvloeien zijn:

- De mogelijkheid dat er te weinig financiële reserve is gebudgetteerd voor tegenvallers tijdens de uitvoering van vooral de parkeergarage en het Forum;
- Financiële gevolgen voortvloeiend uit mogelijke vertragingen;
- De mogelijkheid van onvoldoende afstemming tussen deelprojecten en deelprocessen, waardoor kosten tussen wal en schip raken;

## 3. Financiën

### Stand van de kredieten

<b>Plankostenkrediet</b>	
Besluit 30-12-2002, nr. 15	500.000
Besluit 29-01-2003, nr. 13	420.000
Besluit 28-04-2004, nr. 6	1.580.000
Besluit 25-02-2006, nr. 8	2.500.000
Besluit 28-03-2007, nr. 8	2.500.000
Besluit 18-06-2008, nr. 5q	1.250.000
Besluit 29-10-2008, nr. 6k	500.000
Besluit 26-11-2008, nr. 8	2.000.000
Besluit 17-06-2009, nr. 8	2.500.000

<b>Uitvoeringskrediet</b>	
Besluit 17-06-2009, nr. 8	15.000.000
Besluit 23-06-2010	40.000.000
Besluit 30-11-2011	115.000.000

Totaal plankosten en uitvoeringskrediet	183.750.000
-----------------------------------------	-------------

### Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	55.338.147
--------------------------------------	------------

# EUROPAPARK



## 1. Voortgang

### Alfacollege

Geplande oplevering: najaar 2012.



Afbeelding: Impressie Alfa Collega aan de Boumaboulevard

### Kolencafé

De gesprekken over de vestiging van een horecavoorziening langs de kolenmuur aan de Euroborgkant, zijn afgerond. We wachten op de definitieve ondertekening van het contract, waarna de gemeente de kavel bouwrijp kan maken ten behoeve van de bouw. De bouw van het Kolencafé, dat door de kolenmuur heen wordt gebouwd, zal naar verwachting eind dit jaar starten. Het betreft een prefab bouwsysteem, zodat het gebouw vrij snel gerealiseerd en in gebruik genomen kan worden. Met de afronding van de bouw van het Alfacollege en het Kolencafé komt aan alle bouwactiviteiten rondom het stadion definitief een einde.

### **Noorderpoort**

We zijn in gesprek met het Noorderpoort over de vestiging van een sporttheater op het Europapark: een centrum voor sport en bewegen. Hierbij kijken we nadrukkelijk ook naar de wijkgerichte functie van een dergelijke voorziening. Met het Noorderpoort is afgesproken dat zij ten behoeve van de ontwikkeling een programma van eisen gaan op stellen. Op basis daarvan kan het plan, in overleg met de gemeente, programmatisch, financieel en ruimtelijk uitgewerkt worden.

### **Jongerenhuisvesting**

Met woningcorporatie Lefier en Architectenbureau Team 4 hebben we op hoofdlijnen een akkoord bereikt over de realisatie van een gebouw met kantoren en eenheden voor jongerenhuisvesting. We werken aan de definitieve contractering (kavelverkoop) en aan de verlening van de bouwvergunning. De intentie is om dit najaar te starten met de bouw. Het pand zal worden gebouwd tegenover het Kolencafé, langs de Boumaboulevard, op de huidige parkeerplaats P5. Het gebouw zal deels de kolenmuur overkluizen waardoor de muur – conform wens van de raad- wordt geïntegreerd in het gebouw.

### **Boumaboulevard**

Dit najaar starten we met het herinrichten (aanleg boulevard met bomen) van de Boumaboulevard en het doortrekken van deze weg naar de Duinkerkenstraat (langs het spoor). Hierdoor wordt de ontsluiting van het Helperpark verder geoptimaliseerd en krijgen de bewoners van de Stoker en Brander hun beoogde ontsluiting op hun eigen privé parkeergarage. Dit betekent dat de bewoners dan niet langer door P1 hoeven te rijden om in hun eigen garage te kunnen komen. Met het doortrekken van de Boumaboulevard vergroten en verbeteren we de bereikbaarheid van het gebied aanmerkelijk.

### **Vergroenen**

Met het SITE advies in combinatie met een groenvisie op het gebied bekijken we hoe we het gebied op korte termijn een meer parkachtige uitstraling kunnen geven. Eén van de maatregelen is de Boumaboulevard bij de entree van het park een meer boulevardachtig karakter te geven met een boomlaanstructuur. Zie hiervoor.

### **Brander en Stoker**



Afbeelding: De Stoker en De Brander, gezien vanaf de Helperzoom

Met de aanleg van het openbaar gebied rondom de Stoker en Brander is een eind gekomen aan alle bouwactiviteiten. Wat nog rest is het aanbrengen van taludbekleding nabij de Stoker en Brander. Het gaat dan om het plaatsen van een hekwerk bovenlangs de omloop en de plaatsing van leuning. Daarnaast is een voorstel uitgewerkt voor de realisatie van een aantal invalidenparkeerplaatsen en is de discussie over het bezoekersparkeren afgerond. De openbare parkeerplaats wordt definitief gesloten. Besloten is dat het bezoekersparkeren eveneens in de Euroborggarage zal moeten plaatsvinden.

Met de G4 hebben we alle nog openstaande hangpunten tot een goed einde gebracht. Er zijn bindende (financiële) afspraken gemaakt over de afronding van de aanleg van de bewonersgarage en het openbaar gebied. Daarmee is aan de samenwerking met de G4, op de verkoop van de bouwkaavel voor het Kolencafé na, definitief een eind gekomen. Dit betekent ook dat we – nu het gebied is ontwikkeld en afgerond – het gebied aan Stadsbeheer overgedragen. De procedure hiervoor is gestart.

### **Euroborg**

Vanuit het collegeprogramma “Groningen geeft Energie” participeert de gemeente in de Energy Valley Topclub. Deze club is momenteel bezig met het opstellen van een uitvoeringsplan om de Euroborg verder te verduurzamen. Energiebesparing speelt hierbij een grote rol.

### **P+R Europapark (P3)**

We hebben de vereiste vergunningen voor de gefaseerde aanleg van de gelijkvloerse aansluiting P3 op de Europaweg verleend. Omdat de engineering van dit project en de voorbelasting van het terrein (veel) meer tijd met zich meebrengt, zal de realisatie niet eerder te verwachten zijn dan in het najaar van 2012. Eerder gingen we uit van voorjaar 2012. Na realisatie van de aansluiting, beginnen we in 2013 met doorsteek naar de Bornholmstraat. We werken eveneens aan de afronding van het ontwerp voor de busbaan P+R Europapark - UMCG, zodat de busdoorstroming op de Europaweg verbetert. Om zicht te krijgen op de gemeentebegroting 2013 en de definitieve aansluitingen van de Zuidelijke ringweg op het Europaplein, hebben we besloten het uitvoeringskrediet voor de aanleg van de busbaan te knippen. Dit voorjaar hebben we bij uw raad een plankostenkrediet aangevraagd (raadsvoorstel 30 mei 2012) voor de engineering om de aanleg van de busbaan besteksgereed te kunnen maken. Eind dit jaar zal besluitvorming plaatsvinden voor het uitvoeringskrediet voor de aanleg, welke in 2013 is gepland. Vervolgens kan in het voorjaar van 2013 gestart worden met de werkzaamheden. Mocht het zo zijn dat de stichting "Flyover Groningen" voor december een sluitende businesscase presenteert dan heeft dit mogelijk consequenties. De uitvoering zal tot ongeveer eind 2013 duren.

### **Station Europapark**

Gelijktijdig met de vaststelling van de grondexploitatie Europapark is in januari 2012 eveneens de grondexploitatie Station Europapark door uw raad vastgesteld. Beide zijn in één raadsvoorstel behandeld, vanwege de nauwe verbondenheid tussen de grondexploitaties en de samenhang van deze exploitaties in de ontwikkeling van het gebied. Het positieve resultaat van 8 miljoen euro dat de aanbesteding van het station opleverde, hebben we verwerkt in de begroting 2012.

De exploitatie van de fietskelder willen we dekken met het binnenhalen van subsidies. We verkennen de mogelijkheden hiertoe. In de herziene grondexploitatie die in januari door uw raad is vastgesteld, hebben wij hier rekening mee gehouden.



Afbeelding: Station Europapark in aanbouw, vanaf de Helperzoom

Op 4 oktober 2011 is het startsein gegeven voor de aanleg van het station. De cruciale werkzaamheden in de planning, uitgevoerd tijdens de week buitendienststelling van het spoor, zijn uitstekend verlopen, waardoor de aanleg van het station op schema ligt. Eind dit jaar kan het station in gebruik gesteld worden. Goede omgevingscommunicatie in combinatie met een aantal maatregelen zoals een 24 uren klachtenloket, webcams en een tribune hebben er toe geleid dat tijdens deze week slecht één klacht is ingediend over een inschijnende bouwlamp.

Momenteel treffen we voorbereidingen over de overdracht van het station wat betreft beheer en ingebruikname. Daarnaast analyseren we in overleg met deskundigen de resultaten van de bemaling. Zoals eerder aangegeven hadden we te kampen met bemalingsproblemen. Om de aanleg van het station op de planning te kunnen houden hebben we – naast het aanstellen van een watermanager - moeten besluiten de bemalingscapaciteit van SoZaWe te knijpen waardoor SoZaWe in de planning van aanleg iets vertraging heeft opgelopen. De verwachting is dat deze vertraging de komende periode nog weer kan worden ingelopen.

### **Helperpark en Kantorenkwartier**

De uitkomst van het onderzoek van SITE - Urban Development om tot een gebiedsconcept te komen, kon op breed draagvlak in uw raad rekenen. De gevolgen hiervan hebben we vertaald naar een nieuwe herziene grex, die u in januari 2012 vaststelde. Daarbij kunnen we niet uitgaan van een vaststaand programma, zoals we gewend waren. Maar zullen we uitgaan van aannames voor wat betreft het programma, omdat we flexibel willen inspelen op toekomstige vragers.

Momenteel werken we aan een nieuw bestemmingsplan, waarin we de uitgangspunten van het nieuwe gebiedsconcept zullen verwerken. Dit nieuwe bestemmingsplan zal uiterlijk 1 juli 2013 door de raad moeten worden vastgesteld.

Om de door SITE teweeggebrachte energie te behouden, hebben we een klankbordgroep opgezet, die in oktober 2011 voor het eerst bijeen kwam. Het aanvullend budget van € 200.000,- dat is bedoeld voor een extra kwaliteitsimpuls, hebben we onder andere ingezet

voor een buurtpark, dat met input van de bewoners is opgeleverd. Daarnaast zetten we in op maatregelen die het water in het gebied toegankelijker maakt. De planvorming voor een loop/fietsroute is afgerond, zodat we ook deze impulsmaatregel binnenkort zullen gaan aanleggen.

### **Energievisie**

Momenteel wordt gewerkt aan de verdere uitwerking van een energievisie voor het gebied. Het gaat dan om de implementatie van WKO clusters en voor de langere termijn om een studie naar de mogelijkheden voor de invoering van een restwarmtesysteem. Wij zullen u hierover met een separate brief binnenkort informeren.

## **2. Risico's**

De herziene grondexploitaties voor het Europapark en het Station Europapark zijn in januari 2012 door uw raad vastgesteld. De belangrijkste reden hiervoor is dat door de crisis de marktomstandigheden fors zijn veranderd. Het programma dat ooit is gemaakt voor het Europapark sluit daar niet meer op aan. We passen het daarom aan de nieuwe omstandigheden aan. Dat betekent onder andere meer openbare ruimte en groen. En het betekent meer ruimte voor functies die minder opbrengsten genereren (zoals scholen en wonen), maar waar wel vraag naar is. Een eerste ruwe kostenraming van deze aanpassing (inclusief de tot nu toe geleden renteverliezen) komt uit op een tekort van 12 miljoen euro. In de meerjarenbegroting in 2012 is al een bedrag van € 6 miljoen voor dit tekort gereserveerd.

Uw raad heeft op 30 mei 2012 de Gemeenterekening 2011 vastgesteld. Middels de bestemmingsvoorstellen bij de Gemeenterekening 2011 is van het tekort 8,8 miljoen euro ten laste van de reserve Grondzaken gebracht die hiermee uitgeput is. Daarom is er conform het raadsbesluit van januari 2012 bij de herziening van de grondexploitatie 3,2 miljoen ten laste van de Algemene Egalisatiereserve (AER) gebracht.

Europapark bevat naast de normale risico's ten aanzien van grondexploitaties een aantal bijzondere risico's:

- De omvang van de boekwaarde in relatie tot de begrote grondopbrengsten.
- De fasering van de gronduitgifte.
- Subsidiebeheer, te noemen valt: SNN, EFRO, ISV, BDU, BIRK, Kompas. Voorwaarden subsidies staan soms haaks op gemeentelijk beleid of het door de gemeente gewenste uitvoeringsniveau.

## **3. Financiën**

### **EUROPAPARK**

#### **Stand van de kredieten:**

Besluit 05-11-1998, nr.5e	6.909.000
Besluit 27-01-1999, nr.12	681.000
Besluit 22-12-1999, nr.18	13.296.000
Besluit 21-11-2001, nr.11	23.716.000



Besluit 31-03-2004, nr. 8	4.922.000
Besluit 23-05-2007, nr. 7	43.700.000
Totaal krediet	93.224.000
Correctie	-/ - 24.000
Grex 2012, 25-01-2012	-/ 1.200.000
Totaal toegestane kosten van het plan	92.000.000

**Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	88.133.326
--------------------------------------	------------

**STATION EUROPAPARK**

**Stand van de kredieten**

Besluit 28-05-2008, nr.12	2.200.000
Besluit 27-05-2009	41.900.000
Besluit 23-06-2010	2.000.000
Besluit 27-4-2011 (fietskelder)	3.016.000
Grex 2012, 25-01-2012	10.819.000
Totale toegestane kosten van het plan tot en met 2011	59.980.000

**Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	15.617.041
--------------------------------------	------------

# WESTPOORT



## 1. Voortgang

Het totale bestemmingsplan Westpoort kan in drie deelgebieden worden onderscheiden. Uitsluitend het eerste deelgebied (= Westpoort – fase 1) is opgenomen in een grondexploitatie. Dit deelgebied omvat van noord naar zuid het gebied tussen het Hoendiep en de A7 en van oost naar west het gebied tussen de Roderwolderdijk – parallel aan het Koningsdiep – en volgt grotendeels de gemeentegrens tussen gemeente Groningen en gemeente Leek.

Westpoort – fase 1 ontwikkelen we in drie deelfasen. Fase 1A is in uitgifte (27 hectare uitgeefbaar). Fase 1B (18 hectare uitgeefbaar) is nog niet bouwrijp, zetting heeft al wel plaatsgevonden. De riolering en weg moeten ook nog aangelegd worden. Deze worden pas aangelegd op het moment dat het noodzakelijk is. Fase 1C hebben we momenteel “on hold” gezet.. Dit is mede ingegeven door de zwakke economie. Ook de verwerving van gronden voor 1C is uitgesteld, zo hebben we de voormalige CSM-gronden nog niet aangekocht.

De interesse voor vestiging op Westpoort is momenteel beperkt. Mogelijk vestigen één of meerdere DC's (datacentrum) op Westpoort. Momenteel zijn er twee bedrijven gevestigd op Westpoort (LCW en Pipelife) goed voor 4,2 ha. We zijn in gesprek met een aantal gegadigden. Dit heeft geleid tot één optie. Verwachting is dat met één partij (DC) op korte termijn een reservering aangegaan wordt.

Pipelife, het tweede bedrijf dat zich op Westpoort heeft gevestigd op een kavel van 2.000 m<sup>2</sup> (0,2 ha), is inmiddels geopend. Voor 2011 was in de huidige grondexploitatie voor de uitgifte 1 ha geprognosticeerd. Dit is niet gerealiseerd (0,2ha Pipelife). De gevolgen zullen worden meegenomen in de volgende herziening van de grondexploitatie.

We onderzoeken momenteel of het bestemmingsplan verruimd moet worden. Dit is ook afhankelijk van de MUST discussie en de uitkomsten van het STEC onderzoek. We streven er naar om eind 2012 een nieuw bestemmingsplan door uw raad te kunnen laten vaststellen inclusief een herziene grondexploitatie.

De foutief gelegde kabels en leidingen zijn verplaatst in het juiste profiel. Alleen de hoofdtransportleiding van het Waterbedrijf ligt nog op twee plekken 10 cm in uitgeefbaar gebied. Dit pakken we rond de zomer van 2012 aan.

## 2. Risico's

Naast de algemene risico's die zich kunnen voordoen is het volgende risico specifiek van toepassing. In de laatst vastgestelde grondexploitatie staat een bepaald gronduitgifte-tempo begroot. Dit uitgiftetempo loopt op van 1 hectare in 2011 richting 5 tot 5,5 hectare structureel vanaf 2016. Wanneer deze prognose niet wordt gerealiseerd, lopen bij verder ongewijzigde uitgangspunten de rentelasten op en ontstaat er een tekort. De gehele MUST discussie en de uitkomsten van het STEC onderzoek leveren belangrijke input voor de insteek van de volgende herziening van de grondexploitatie. Eind 2012 komen wij hier op terug.

## 3. Financiën

### Stand van de kredieten

Besluit 19-07-2000, nr. 5h	14.521.000
Besluit 27-02-2002, nr. 5 <sup>c</sup>	750.000
Besluit 28-01-2004, nr. 8	500.000
Besluit 22-12-2004, nr. 10	2.750.000
Besluit 19-10-2005, nr. 7	96.329.000
Besluit 20-02-2008, nr. 7	5.614.000
Besluit 27-01-2010, nr. 7e	-/- 2.022.000
Besluit 30-11-2011, nr. 6h	-/- 47.690.000
Totale toegestane kosten (= opgeknipt uitvoeringskrediet t/m 2012)	70.752.000

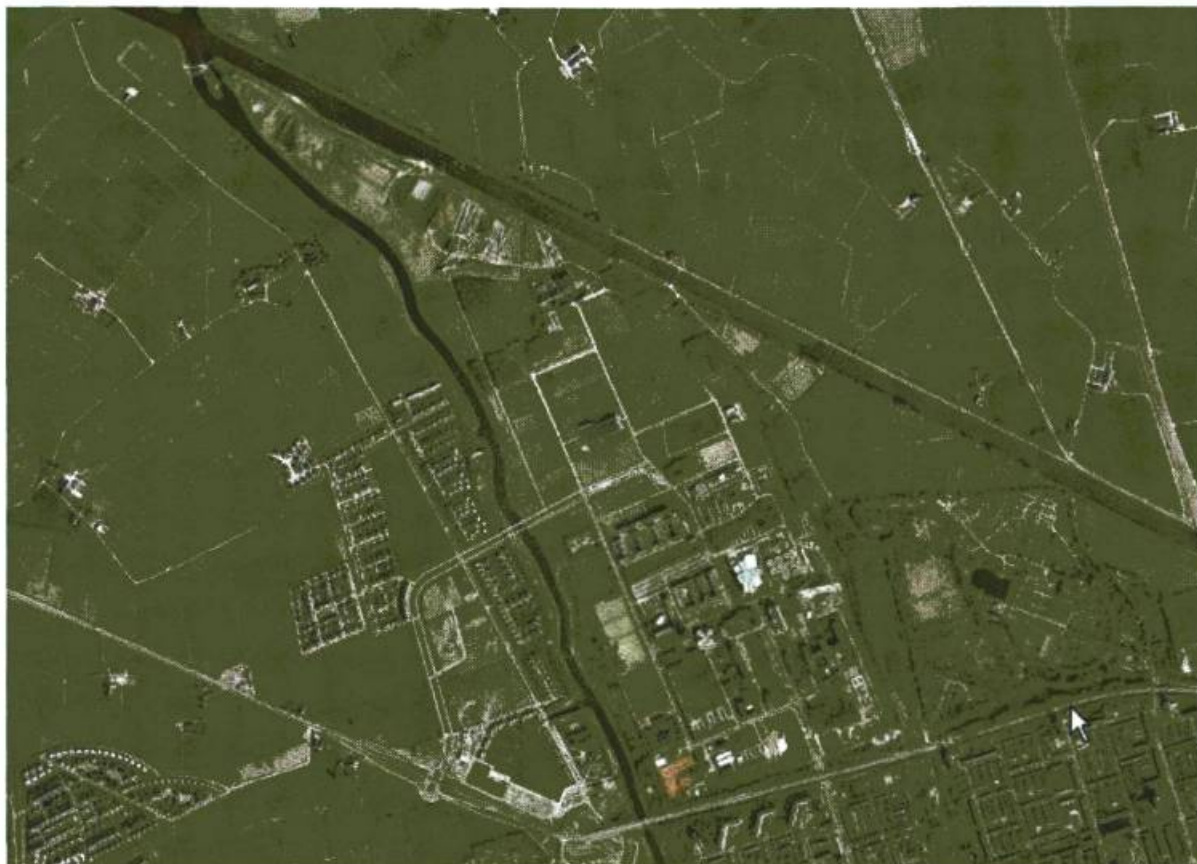
### Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	64.998.149
--------------------------------------	------------

Bij de vaststelling van de laatste herziene grondexploitatie heeft uw raad de totale kosten bepaald op € 119.153.000. Deze kosten worden gedekt uit:

1. Opbrengst kaveluitgifte bedrijventerrein	€ 97.753.000
2. Opbrengst uitgifte overige gronden	€ 3.608.000
3. Nieuw beleid	€ 9.077.000
4. Externe subsidie	€ 8.664.000
5. Overige (externe) bijdragen	€ 212.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 119.314.000</b>

# ZERNIKE



## 1. Voortgang

Het Zernikegebied bestaat uit het bedrijventerrein Zernike Science Park in het noordelijk deel en een (onderwijs) campus aan de zuidkant. Binnen het *Akkoord van Groningen 2.0* is de ontwikkeling van Zernike een belangrijke opgave. We willen Zernike verder uitbouwen tot een toplocatie waar kennisinstellingen en bedrijfsleven stevig met elkaar verbonden zijn.

### **Stuurgroep Zernike**

De Stuurgroep Zernike heeft afgelopen anderhalf jaar gewerkt aan een nieuw ontwikkelmodel voor het Zernikegebied. Daarvoor zijn gesprekken gevoerd met geïnteresseerde partijen uit de vastgoedsector en is een interviewronde gehouden onder de beoogde doelgroepen. Ook is een intentieovereenkomst opgesteld, waarin de inzet en inbreng van de betrokken partijen is geformuleerd. Deze overeenkomst was gericht op het faciliteren en uitwerken van een vastgoedconcept voor Zernike en het management van het gebied. In dat kader zijn in de zomer van 2011 gesprekken gevoerd door de stuurgroepleden van de RUG, Hanzehogeschool en gemeente. Conclusie is dat de vastgoedmarkt wel degelijk kansen ziet voor het gebied, maar onvoldoende voor een prominente rol in de ontwikkeling. Daar spelen de huidige economische en financiële omstandigheden een belangrijke rol bij. Op basis hiervan heeft de stuurgroep besloten om voor Zernike in de verdere uitwerking twee sporen te bewandelen:

1. Profilering als Energy Campus (in directe relatie met de plannen voor de Energy Academy Europe)
2. Het opzetten van een gezamenlijk parkmanagement.

De afgelopen maanden zijn in dat kader diverse stappen gezet en is in de stuurgroepvergadering van 30 maart 2012 een besluit genomen over de daadwerkelijke realisatie van parkmanagement. Ook is besloten om de intentieovereenkomst te herzien op basis van de huidige omstandigheden en in deze overeenkomst de afspraken en ambities voor Zernike vast te leggen.

### **Herziene exploitatiebegroting Zernike Science Park**

Op 25 mei 2011 is de laatste herziene grondexploitatie Zernike Science Park door uw raad vastgesteld. Uitgangspunt hierbij: niet alle beschikbare kavels in het gebied zullen we verkopen binnen de exploitatieperiode. Eerder gingen we uit van een gemiddelde verkoop van meer dan één hectare (10.000 m<sup>2</sup>) per jaar, gedurende de hele exploitatieperiode (20 jaar). De afgelopen jaren maakten duidelijk dat dit scenario niet erg waarschijnlijk is. De jaarlijkse grondverkoop is nu gefaseerd en loopt in stappen op van circa 2.300 m<sup>2</sup> in de eerstkomende jaren tot circa 8.100 m<sup>2</sup> aan het eind van de exploitatieperiode. Zo zal circa 13 hectare worden verkocht binnen de exploitatieperiode en zal ongeveer 10 hectare resterend. Dit is rekenkundig verwerkt in de grondexploitatie. Er is geen nieuw ontwerp voor het gebied gemaakt, waarin deze consequentie is verwerkt. Voor het resterende deel is de economische waarde in 2030 nihil geschat. De verwachting is dat er geen vraag meer is naar gronden voor bedrijfsmatig gebruik.

In afwachting van programmatische keuzes over onze bedrijventerreinen (als gevolg van de huidige economische recessie en het onderzoek naar toekomstige ontwikkelingen) en de uitkomsten van het stuurgroeptraject is voorgesteld de herziening van de grondexploitatie uit te stellen. We leggen u dit uiterlijk december 2012 voor. Hierover hebben we uw raad per brief d.d. 10 mei 2012 geïnformeerd.

### **P+R en Infrastructuur**

Voor de realisatie van de P+R is in 2011 een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor multifunctioneel ruimtegebruik in het kwadrant tussen de Plataanlaan (noordelijke ringweg), de Zernikelaan, de Nijenborgh en het verlengde van het Blauwbörgje. Tevens is een verkenning uitgevoerd naar welke ontsluitingsvarianten bijdragen aan een goede doorstroming en verkeersveiligheid, waarbij we ook een andere aansluiting op de noordelijke ringweg onderzoeken. We stemmen de vervolgfases af op de tramplannen. De afronding van deze verkenning en de stap naar een concreet ontwerp voor de P+R en de verkeersinfrastructuur bij de entree nemen we momenteel mee in de totstandkoming van een integraal verkeersplan voor Zernike.

## **2. Risico's**

In de herziene grondexploitatie gelden naast de algemene risico's de volgende risico's:

- Definitieve besluitvorming over de tram moet nog plaatsvinden, dus ook over de verkoop van de grond voor de tramremise. Vertraging in de verkoop levert een nadelig resultaat op voor de grondexploitatie.
- Door de lange looptijd van het project is het geraamde resultaat zeer gevoelig voor schommelingen in de parameters (rentestijging, kosten- en opbrengstenstijging). Een vertraging in de fasering van de grondverkoop heeft ook nadelige gevolgen voor het geraamde resultaat.

Hoewel er gesprekken zijn geweest met gegadigden, zijn er geen verkopen geweest in 2011 en het eerste kwartaal van 2012. Indien dit ook het geval is in de komende jaren, nemen de rentelasten toe ten opzichte van de raming en verslechtert het geraamde resultaat. De verkoop van grond in het gebied loopt al enige jaren achter op de verwachtingen. Een visie op de ontwikkeling, uitgifte en het vermarkten van het bedrijventerrein is daarom dringend gewenst. In dat kader zal afstemming plaats vinden met het visiedocument dat binnen de stuurgroep Zernike ontwikkeld wordt. Als aangegeven vindt herziening van de grondexploitatie plaats na afronding van dit proces (najaar 2012).

### 3. Financiën

#### Stand van de kredieten

Besluit 23-20-1996, nr. 5f	3.857.000
Besluit 26-05-1999, nr. 5k	4.538.000
Besluit 17-10-2001, nr. 9	406.000
Besluit 18-10-2006, nr. 6c	14.940.000
Besluit 27-09-2007, nr. 6g	3.256.000
Besluit 25-05-2011, nr. 8 <sup>e</sup>	-/- 8.747.000
Totaal toegestane kosten van het plan	18.250.000

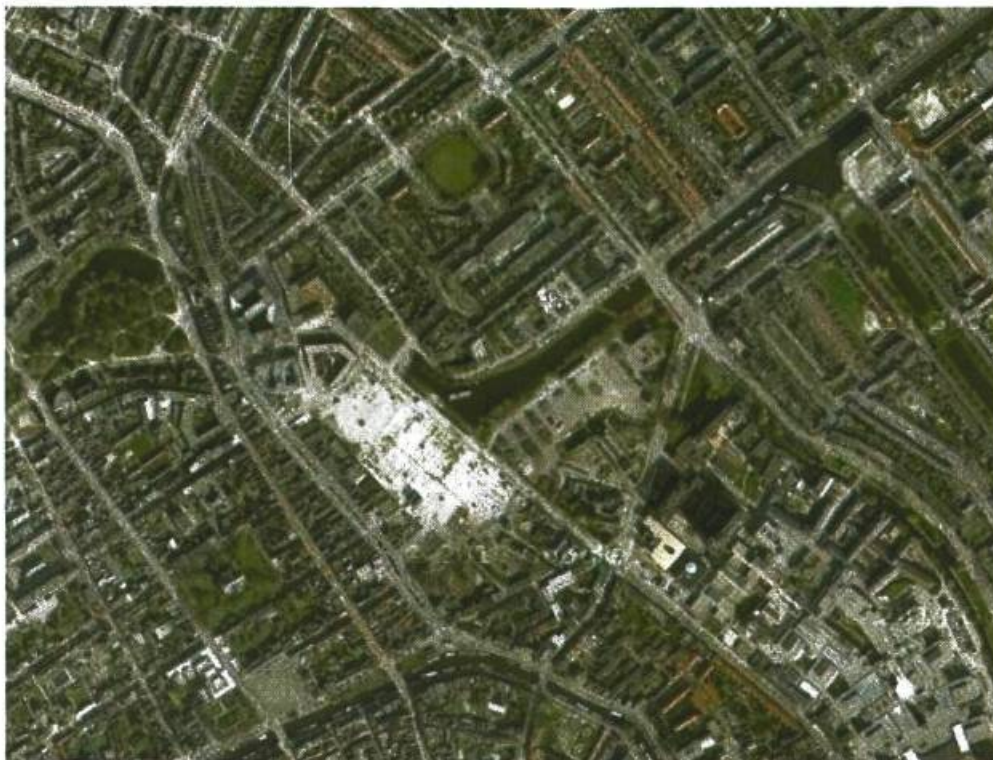
#### Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	16.731.139
--------------------------------------	------------



Afbeelding: Instituut voor Life Science & Technology van de Hanze Hogeschool

## EBBINGEKWARTIER EN BODENTERREIN



### 1. Voortgang

#### WONINGBOUW

**Schots 4A, 4B en 6B, Woningbouwproject 'De Touwbaan', 51 koopwoningen van AM**  
De eerste 20 woningen van De Touwbaan (20 woningen) aan de Korenmolendrift zijn in maart/april 2012 opgeleverd en bewoond. De tweede fase, de bouw van 13 grondgebonden woningen, is in december 2011 gestart.



Afbeelding: woningen De Touwbaan

### **Schots 5 / Courtine, Woonproject Schots & Scheef**

De bouw van de 63 woningen is in december 2011 gestart. De woningen zijn in het geheel afgenomen door Nijestee. Eind 2011 zijn hiervoor de contracten getekend. Oplevering van de woningen is in de zomer van 2013.

### **Schots 8, hotel en buitengewoon wonen**

Op deze plek zijn plannen voor een wellnesshotel met 130 kamers. De initiatiefnemer heeft eveneens de samenwerking gezocht met Nijestee om het woonproject 'Buitengewoon Wonen' te realiseren. Beide partijen zijn momenteel aan het kijken naar een goede projectorganisatie voor deze ontwikkeling. In de plint aan de voetgangersentree van de parkeergarage wordt gedacht aan winkelvoorzieningen/bedrijfsruimten.

### **Dubbele bedrijfshal (silo/loods)**

Het casco van de loods is gerestaureerd door NV Groninger Monumentenfonds. De Loods zal in het voorjaar van 2013 in gebruik worden genomen als horecavoorziening. Tussentijds (en in samenspraak met stichting Open Lab Ebbinges) kunnen incidentele gebeurtenissen, zoals evenementen en bijeenkomsten gebruik maken van De Loods.

## **TIJDELIJKE INRICHTING**

### **Schots 6 / Grutmolen, schots 7 / Fitterij en schots 8 / Jacobijnerhof**

Het gehele gebied is beschikbaar als evenemententerrein en is toegankelijk doormiddel van wandelroutes en fietspaden. Zo heeft er in 2011 een openlucht bioscoop plaatsgevonden. Het onderhoud en het beheer zijn overgedragen aan stadsbeheer en de milieudienst.

### **Schotsen 9, 10 / Open Lab Ebbinges**

De officiële opening van het Open Lab Ebbinges (OLE) is op 22 september 2012, dan zijn ook de laatste tijdelijke bouwwerken gereed. Op de speelweide van het OLE is de eerste legale graffitiplek van Groningen in gebruik genomen. Op elke tweede zaterdag van de maand zal vanaf mei tot en met oktober de Ommelander Markt (streekproducten) op het Ebbingekwartier neerstrijken.

Uiteindelijk zal op de schotsen 9 en 10 een school, bedrijfsruimtes en woningen gerealiseerd worden.

In januari maakte de Europese Commissie bekend dat het OLE genomineerd is voor de *RegioStars Awards* 2012. Het project behoort tot de 24 finalisten uit 107 inzendingen. Samen met projecten uit Malmö (Zweden), Bratislava (Slowakije) en Vila do Condo (Portugal) is OLE kanshebber in de categorie Citystar: *'integrated development of deprived urban areas'*. De bekendmaking van de winnaars is gepland in juni 2012.

## **OVERIG**

### **Parkeergarage Boterdiep/Vrydemalaan**

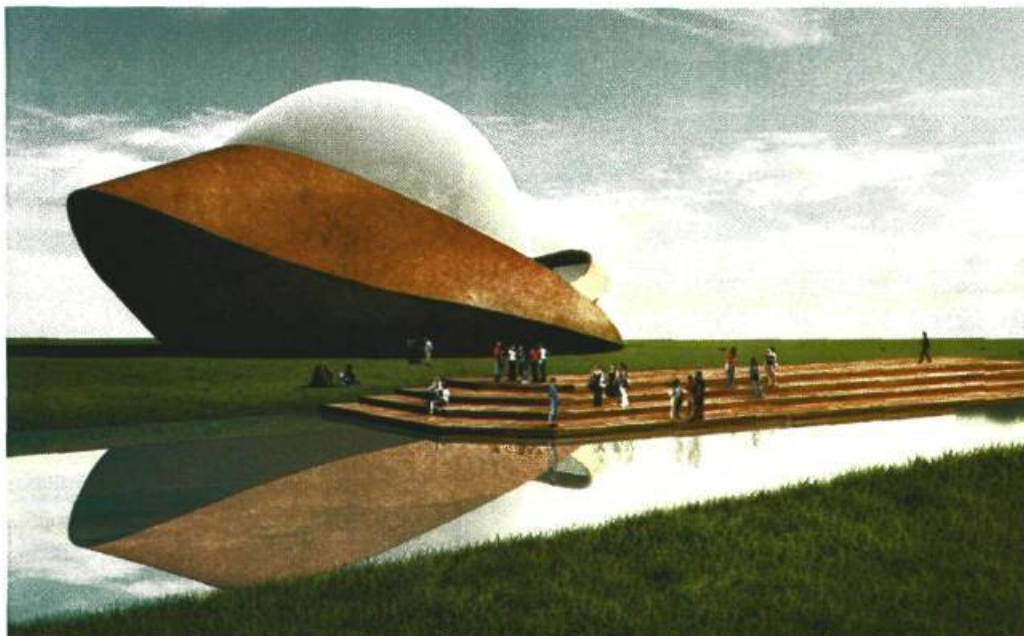
De ingebruikname van de tweede ingang van de Boterdiepgarage aan de Bloemsingel vindt halverwege 2012 plaats. Met de vaststellingsnota Parkeren met Perspectief heeft uw raad ingestemd de Boterdiepgarage voor een periode van 10 jaar (2012-2021) onder te brengen in de grex CiBoGa.



Een groot deel van de Vrydemalaan die aansluiting heeft met de nieuwe in- en uitgang van de Boterdiepgarage zal in de tweede helft van 2012 eveneens gebruikt kunnen worden. We verwachten de gehele Vrydemalaan begin 2013 in gebruik te nemen. De Anthonius Deusinglaan zal dan buiten gebruik gesteld worden en als onderdeel van het ziekenhuis functioneren. De knip in de Bloemsingel, ten behoeve van het doorgaande autoverkeer, voeren we zo spoedig mogelijk daarna in.

### **Bodenterrein-UMCG**

- De tweede fase van het wetenschappelijk topinstituut ERIBA (European Research Institute on the Biology of Ageing) van het UMCG en de RUG is vervroegd gestart. De oplevering verwachten we medio 2012.
- De nieuwbouw voor volwassen- en kinderpsychiatrie is nog in voorbereiding.
- Het UMCG is in afwachting van het Rijksbesluit om een Partikeltherapie (zeer precieze bestraling) faciliteit te mogen realiseren.
- Triade heeft de nieuwbouw voor een kantoorgebouw van 20.000 m<sup>2</sup> in voorbereiding als onderdeel van de Healthy Ageing Campus.
- Voor de realisatie verstrekken we een lening van € 2.500.000 aan de stichting Infoversum. Hierover bent u per raadsbrief d.d. 26 april 2012 geïnformeerd.



Afbeelding: Impressie Infoversum

## **2. Risico's**

Naast de algemene risico's zijn de volgende in de grondexploitatie benoemde risico's nog steeds geldend:

- Risico op lagere opbrengsten uit grondverkoop van woningen doordat de grondprijzen voor de schotsen 6 tot en met 11 residueel worden bepaald. Een deel van dit risico is opgenomen in box 2 middels een verrekening. Indien het programma volledig overeind blijft dan betekent dit financieel een kans.
- Risico op stagnatie van de woningmarkt. Dit kan betekenen dat de looptijd langer wordt, en in een uiterste geval wellicht een volledige herziening van programma's als

de markt daar om vraagt. Dat is ook wat op dit moment gebeurt. Het risico is echter beperkt zoals het er nu voorstaat omdat de gedachte opbrengsten ook in de huidige markt haalbaar moeten zijn.

- Risico op hogere kosten (rente, planontwikkeling en prijsontwikkeling) door stagnatie van het proces met de ontwikkelaar;
- Risico op oplopende kosten van bouw- en woonrijp maken door noodzakelijke tijdelijke voorzieningen in uitvoeringsfase;
- Er is een subsidieaanvraag in het kader van de MKBA. Een mogelijke subsidie zou betekenen dat interne middelen die al in dit complex ingezet zijn anders besteed kunnen worden. Ook is bijvoorbeeld subsidie aangevraagd voor mogelijke onrendabele toppen van de parkeervoorzieningen in het Bodenterrein. De subsidieaanvraag is op dit moment nog te weinig concreet om deze op te nemen in een box 2 van de exploitatie. Het toekennen van subsidie is dus een mogelijke kans.
- ontwikkelingen in de economie met als gevolg wijzigende parameters; De economie heeft een belangrijke invloed op de resultaten. De renteparameter kan wijzigen, kostenstijging en opbrengstenstijging kan wisselen en afhankelijk van de economie zijn partijen meer dan wel minder bereid om risico's te nemen.  
Aanbestedingsresultaten zijn hiervan afhankelijk en looptijden kunnen daardoor beïnvloed worden. In deze exploitatie hebben de parameters een behoorlijke invloed. Dat komt omdat de looptijd relatief lang is tot eind 2025. Afwijkingen in de parameters werken daardoor behoorlijk door op eindwaarde. Maar omdat de looptijd wat langer is kan er veelal ook beter gestuurd worden op het resultaat. Dit kan zowel een risico vormen maar zeker ook een kans.
- Het Oosterhamrikkanaal moet nog uitgewerkt worden. Of beoogde programma's en normatieve berekeningen afdoende zijn moet blijken hoewel daar natuurlijk volledig op gestuurd kan worden.
- Effecten tracé tram; met de tram zijn wel afspraken gemaakt over een aantal zaken die stagnerend hebben gewerkt en waarvoor we de kosten bij het trambureau neerleggen. Niet alles is echter op geld te zetten of op dit moment concreet te benoemen. Een voorbeeld is de oversteek van de tram vanaf de Oosterhamrikkade naar het Gasfabriekterrein toe. Dit gaat over een brug en als gevolg daarvan zal het op die plek doodlopende Oosterhamrikkanaal een totaal andere uitstraling krijgen. Dit kan nadelige effecten hebben op de ontwikkeling en verkoopbaarheid planonderdelen die aan deze zone liggen. Dit is en zal een aandachtspunt blijven en waar mogelijk zal de schade zoveel mogelijk in beeld worden gebracht en bespreekbaar worden gemaakt met de initiator van de plannen, het trambureau. Het principe: "de veroorzaker betaalt" staat voorop.
- De kosten die gemaakt zijn voor derden (UMCG, Nijestee) worden verhaald. Strikt genomen is dit een risico omdat niet alles juridisch is afgedekt middels contracten.
- De eventuele komst van het Infoversum is een waardevolle aanvulling voor het Ebbingekwartier. In combinatie met het stadsstrand en het Open Lab Ebbinge zijn dit ontwikkelingen die het gebied aantrekkelijk maken, wat ook weer zijn uitwerking zal hebben op de marktpotentie van de toekomstige woningbouw. De grond kan tijdelijk gebruikt worden, mede omdat Nijestee daar ook zijn tijdelijke studentenhuisvesting heeft, en de vertraging van de definitieve uitgifte van de locatie is afgedekt. De grond is in erfpacht uitgegeven. Inmiddels is duidelijk dat de gemeente een lening verstrekt voor de ontwikkeling van het Infoversum van € 2,5 miljoen. De lening wordt vanuit andere middelen dan de lopende grondexploitatie gefinancierd. Het risico van het eventueel niet kunnen aflossen van deze lening wordt wel in de herziene grondexploitatie Ciboga opgenomen. Het Infoversum kan uiterlijk tot 2024 blijven.

Enige voortvarendheid om het Infoversum te ontwikkelen is dus noodzakelijk omdat anders de minimale exploitatietermijn van het Infoversum te kort wordt wat weer een risico voor die partij is. Blijven ze langer dan wordt de grond later uitgegeven. Dit heeft een negatief rente-effect. Hier zal op gestuurd moeten worden, dan wel door een aanvullende bijdrage om de rentenadelen te compenseren danwel door het handhaven van de termijnen.

### 3. Financiën

#### Stand van de kredieten

Totaal beschikbaar krediet grex per 17-12-2008	93.639.000
Raadsbesluit 17-02-2010, besluitnr. 6b	2.090.000
Raadsbesluit 30-11-2011, kredietverlaging	-9.634.000
Totaal beschikbaar krediet	86.095.000

#### Stand van de uitgaven

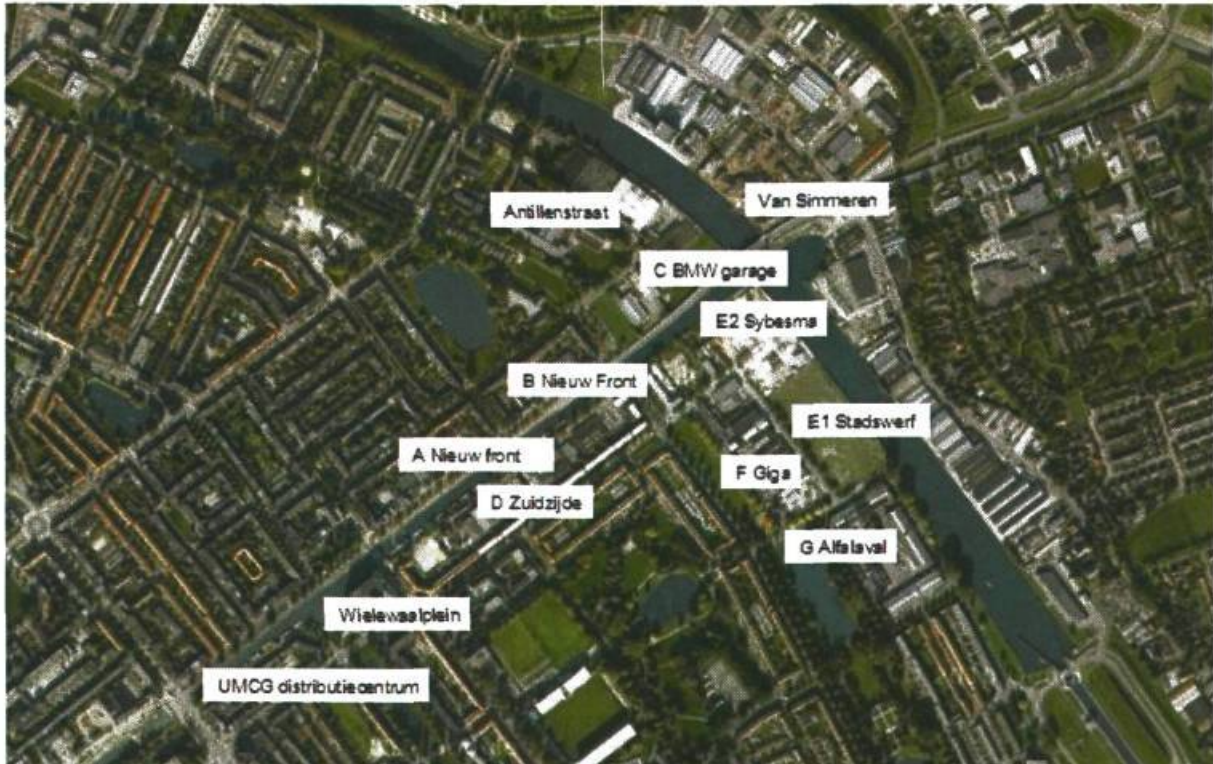
Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	71.982.217
--------------------------------------	------------



Afbeelding: Open Lab Ebbinge

# OOSTERHAMRIKTRACE

## 1. Voortgang



Afbeelding: ontwikkellocaties Oosterhamriktracé

Ten behoeve van het verkrijgen van nieuw elan in de Oosterhamrikzone heeft in het voorjaar van 2012 een projectleiderwisseling plaatsgevonden. Het opzetten van een nieuwe ontwikkelingsstrategie en het duurzaam herstellen van het vertrouwen zijn de belangrijkste opdrachten.

Begin mei heeft een interactieve dag plaatsgevonden waar vrijwel alle belanghebbenden en participanten aan hebben deelgenomen. Deze succesvolle dag krijgt een vervolg wat moet samenkomen in de presentatie van het plan van aanpak voor de ontwikkelingsstrategie van de Oosterhamrikzone die uw raad naar verwachting in september wordt aangeboden.

Met het besluit van uw raad op 20 oktober 2010 waarbij de keuze is gemaakt voor de tramlijn 2-variant, waarbij de tram over het Oosterhamriktracé en de bestaande busbaan over het Van Starckenborghkanaal (i.p.v. de Vinkenstraat) gaat rijden, is een belangrijke nieuw kader vastgesteld voor de Oosterhamrikzone. Dit kader wordt meegenomen in de nieuw op te zetten ontwikkelingsstrategie.

Op gezette tijden communiceren we met direct belanghebbende partijen, zoals Nijestee, Lefier, UMCG, Provincie, RUG en met bewonersvertegenwoordiging van de aan het Oosterhamrikkanaal gelegen wijken en/of buurten. Een participatieplan is in voorbereiding.

### **Oosterhamrikkade nz “Nieuw Front” (deelgebieden A en B)**

De ontwikkelaars KUUB, Nijhuis & Jurriëns hebben een startmanifestatie georganiseerd voor deelgebied B. Zij gaan hier 20 grondgebonden woningen realiseren met parkeren (via een achteromgang) op eigen erf. Het betreft een CPO. In samenspraak met ontwikkelaars wordt een plan gemaakt voor het bouwrijp maken van de kavels.

Direct naast deelgebied A liggen een aantal particuliere kavels. Deze kavels komen in ontwikkeling. Op de locatie van de voormalige drukkerij van Denderen is een bouwplan ingediend voor jongerenhuisvesting. Daarnaast zijn gesprekken gaande over de ABN-Amro locatie. U ontvangt binnenkort per brief meer informatie.

### **Oosterhamriktracé Noordzijde BMW-garage (deelgebied C)**

We onderzoeken de mogelijkheden om tijdelijke studio's voor jongerenhuisvesting door Nijestee te realiseren (conform manifestatie "Bouwjong"). De projectofferte hiervoor is in voorbereiding.

### **Wielewaalplein**

Het woningbouwcomplex "de Groenling" met winkel en bedrijfsruimte wordt medio 2012 opgeleverd. We werken aan het herinrichtingsplan van het plein. In overleg met bewoners, winkeliers, ontwikkelaar en belegger is al een ontwerp gemaakt. Dit ontwerp wordt in juni voor inspraak vrijgegeven. Uw raad wordt vervolgens geïnformeerd over het ontwerp. Na oplevering van het woningbouwcomplex en in afstemming met de wegwerkzaamheden aan het Wouter van Doeverenplein wordt de start van de uitvoering begin 2013 verwacht.

### **UMCG Distributiecentrum**

De herontwikkeling van het voormalig UMCG-distributiecentrum (een gemeentelijk monument) begint vorm te krijgen. Een bouwplan voor jongerenhuisvesting in combinatie met een aantal grondgebonden woningen is ingediend.

### **Siebesma (deelgebied E2), voormalig shell-terrein (deelgebied E1) en de deelgebieden D en F**

De ontwikkelingsactiviteiten en die van de bouw zijn opgeschort c.q. vertraagd in afwachting van de nieuwe ontwikkelingsstrategie Oosterhamriktracé.

## **2. Risico's**

Naast de algemene risico's zijn de volgende risico's specifiek van toepassing:

- Ten aanzien van de locatie Van Simmeren speelt nog een aanvullend risico met betrekking tot de kosten van saneren in verband met de asbestverontreiniging.
- Belangrijk risico is de uitgifte van woningbouw en bedrijfsterreinen. Als gevolg van de huidige economische omstandigheden stagneert de marktvraag. De beheersbaarheid hiervan voor de woningbouw is gering. Hoelang dit gaat duren is moeilijk in te schatten, vandaar dat dit een groot risico is.
- Voor zowel bodemsanering als sloopkosten geldt een hoog risico. Voor de sanering weten we dat er vervuiling is maar niet de mate waarin. Voor sloopkosten is een m<sup>3</sup>-prijs neergezet die kan fluctueren afhankelijk van wel of geen asbest.
- Voor de Oosterhamrikzone geldt het risico van leegstand en verpaupering. Hiervoor wordt een actieplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van de nieuwe ontwikkelingsstrategie.

## **3. Financiën**

De herziene integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé 2011 is in januari 2012 door uw raad vastgesteld.

**Stand van de kredieten**

Besluit 27-02-2002, nr. 196	1.706.599
Besluit 29-01-2003, nr. 199	1.127.000
Besluit 17-12-2003, nr. 175	175.000
Besluit 17-12-2003, nr. 153	14.700.000
Besluit 31-05-2006, nr. 34	5.461.000
Besluit 28-06-2006, nr. 6g	1.236.000
Besluit 20-06-2007, nr. 12	5.430.000
Besluit 28-05-2008, nr. 6g	179.000
Besluit 26-08-2008, nr. 6h	399.000
Besluit 28-10-2009, nr. 61	46.000
Besluit 29-9-2010, nr. 6c	231.000
Besluit 15-12-2010, nr. 6e	9.275.000
Besluit 30 maart 2011, nr. 7c	102.700
Besluit 25 januari 2012	-/- 519.000
Totaal toegestane kosten van het plan	39.551.000

**Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	30.719.119
--------------------------------------	------------



Afbeelding: Impressie Stadswerf, Casanova Hernandez Architecten

## 10. ZUIDELIJKE RINGWEG



### 1. Voortgang

In 2009 is met Rijkswaterstaat en de provincie een Bestuurlijke Voorkeursalternatief (BVA) overeengekomen en vertaald in een getekende bestuursovereenkomst met de minister van Verkeer en Waterstaat. De minister heeft in december 2009 een aanvangsbeslissing genomen, waarmee formeel de planstudie is gestart. Voor deze planstudie is een PVA (plan van aanpak) opgesteld en een daarop afgestemde projectorganisatie gevormd. De werkzaamheden voor de planstudie worden net als in de verlengde verkenning in een samenwerking tussen Rijkswaterstaat, provincie en gemeente verricht. Dit plan is eind 2010 door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgesteld.

Eind 2010 is de Kennisgeving gepubliceerd. Hiermee is het voornemen voor het opstellen van een milieueffectrapportage (MER), waarin de effecten voor de omgeving en het milieu beschreven gaan worden, bekend gemaakt. Deze kennisgeving is feitelijk de start van de formele planprocedure om de voorkeursoplossing, die naar voren gekomen is uit de verlengde verkenning Zuidelijke Ringweg Groningen, fase 2 daadwerkelijk uit te werken naar een Tracébesluit in het kader van de Tracéwet. In de kennisgeving staan de aanleiding, het doel, de te onderzoeken oplossing en de daarbij te volgen werkwijze beschreven.

In januari 2011 is gestart met het uitwerken van het Bestuurlijk Voorkeursalternatief (BVA). Deze uitwerking betreft in de eerste plaats het opstellen van een schetsontwerp, vervolgens is een voorlopig ontwerp opgesteld wat 28 oktober 2011 is vastgesteld in de Stuurgroep Aanpak Ring Zuid.

Het projectbureau is vanaf eind 2011 bezig met de uitwerking van het voorlopig ontwerp verder uit te werken naar een definitief ontwerp. Ook werkt men aan de MER, die als onderdeel van het ontwerptractébesluit (OTB) de inspraak in zal gaan. Hierin worden de effecten van de weg duidelijk. Vanwege uitkomsten van verkeersberekeningen is de planning hiervoor inmiddels iets gaan schuiven; het OTB zal nu in december 2012 gereed zijn. Voor het tracébesluit (TB) heeft deze verschuiving vooralsnog geen effect, dat is medio 2013 gereed.

Daarnaast is het projectbureau bezig met het uitwerken van de marktbenadering, de manier waarop de aanbesteding straks geregeld moet worden.

De GGD gaat in opdracht van de gemeente een Gezondheids Effect Screening (GES) maken, waarbij de effecten op de gezondheid van luchtvervuiling, geluidoverlast en externe veiligheid in beeld worden gebracht. Dit moet gereed zijn als het OTB klaar is.



afbeelding: impressie zuidelijke ringweg

## 2. Risico's

Ten behoeve van deze risicobeheersing zijn de belangrijkste risico's van het project in beeld gebracht, en zijn beheersmaatregelen benoemd. Deze risico's verschuiven gedurende het proces en worden dan ook continue geactualiseerd. De belangrijkste risico's van de planstudiefase zijn hieronder benoemd:

- *Spanning tussen de wensen van de regionale partners in de stuurgroep en de taakstellende kaders van het Bevoegd Gezag (ministerie van I&M)*

Het Rijk is het bevoegde gezag. Besluiten in het kader van de Tracéwetprocedure dienen door het Bevoegd Gezag te worden genomen. De stuurgroep kan dus geen finale besluiten nemen.

- *(Financieel) gat tussen ambitie en taakstellend budget*

Het BVA vertegenwoordigt een overeengekomen ambitieniveau. Ramingen geven aan dat het beschikbare budget voor deze ambitie niet voldoende is. In de bestuursovereenkomst is vastgelegd hoe de ambitie en het beschikbare budget in overeenstemming kunnen worden



gebracht. Dit betreft achtereenvolgens optimalisatie, fasering, scopewijzigingen en/of additionele, regionale middelen. Alvorens de planuitwerking te starten is het van belang te weten of middelen optimalisaties het BVA binnen het beschikbare budget kan worden gebracht. Dit blijkt, met behoud van het ambitieniveau mogelijk.

- *Vertraging door beroepsprocedures*

Bezwaar- en beroepsprocedures kunnen vertraging veroorzaken door de tijd die de Raad van State kan nemen om een uitspraak te doen (maximaal 6 maanden). Vervolgens is er ook een mogelijkheid dat de Raad van State negatief oordeelt.

- *Beïnvloeding door belangengroeperingen*

Belangengroepen kunnen zich onvoldoende gehoord voelen en versterken hun geluid via politiek en/of media. Hierdoor kan één of meerdere van de samenwerkende overheden deze wensen (mogelijk afwijkend van de scope) inbrengen in het project.

### 3. Financiën

Voor de zuidelijke ringweg is een budget beschikbaar van € 624 miljoen euro (€ 424 mln. RSP gelden, € 200 mln. MIRT gelden). De samenwerkende partijen betalen de kosten van inzet van mensen en middelen ten behoeve van de planfase en realisatie uit dit bovenstaande budget. Voor de kosten van de voorbereiding van het in 2009 gepresenteerde BVA voor de Zuidelijke Ringweg Groningen heeft u op 17 december 2008 (€ 400.000) en 25 november 2009 (€ 500.000) kredieten beschikbaar gesteld, totaal € 900.000. Dit betreft zowel de kosten voor de projectorganisatie als ook interne uren en kosten. Bij deze laatste gaat dan om het beoordelen van de producten van de projectorganisatie, ambtelijke en bestuurlijke advisering, strategische adviezen en proceskosten. Voor de voorbereiding tot en met eind 2010 heeft u op 20 oktober 2010 een krediet van € 500.000 beschikbaar gesteld, waarmee het totaal aan voorbereidingskosten op € 1,4 miljoen euro komt. Het benodigd aantal uren voor beoordeling en advisering bleek in 2010 echter lager dan geprognosticeerd, waardoor er voldoende krediet resteerde voor beoordeling en advisering voor het grootste gedeelte van 2011.

Nu het Plan van Aanpak door het Rijk is vastgesteld, en er duidelijkheid over de projectorganisatie is, zijn er financiële afspraken met het Rijk gemaakt, en heeft een verrekening plaatsgevonden. Daarnaast zijn op basis van het vastgestelde Plan van Aanpak en de projectorganisatie, de intern benodigde uren en kosten voor het beoordelen van de producten van de projectorganisatie en de ambtelijke en bestuurlijke advisering, voor de gehele planstudiefase in beeld gebracht. Voor deze kosten heeft uw raad in januari 2012 een krediet van €250.000 beschikbaar gesteld.

#### Stand van de kredieten (gemeentelijke plankosten)

Besluit 17-12-2008	400.000
Besluit 25-11-2009	500.000
Besluit 20-10-2010, nr. 6g	500.000
Besluit 25-01-2012	250.000
Totale toegestane kosten	1.650.000

#### Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	1.628.313
--------------------------------------	-----------

# REGIOTRAM



afbeelding: tracé lijn 1 en 2

## 1. Voortgang

### Besluitvorming

B&W heeft op 26 april 2012 de aanbestedingsdocumenten vastgesteld, nadat deze eerder in raadscommissie en raad aan de orde waren gekomen. Met die vaststelling startte de Eigenlijke Dialoof fase. Daarnaast is de actualisatie van de businesscase vastgesteld en is de plafondprijs herzien (en vastgesteld op € 452,5 miljoen).

Het bestemmingsplan voor tracédelen I en II is nog niet aan de raad ter vaststelling aangeboden, omdat de consequenties van de afspraken met de RUG nog moeten worden verwerkt. Het bestemmingsplan voor tracédelen III en IV gaat voor de zomer in procedure.

### Aanbesteding

De Eigenlijke Dialoof fase loopt door tot 27 juli 2012, waarna uiterlijk op 30 juli 2012 de uitnodiging tot inschrijving verstuurd kan worden. Volgens de huidige planning dienen de deelnemende gegadigden op 17 september van dit jaar hun bieding in en kan het besluit tot gunning in de B&W-vergadering van 30 oktober en vervolgens in de Raadsvergadering van november 2012 worden genomen. De uitvoering van het werk start dan in de loop van 2013, waarna de tramlijnen 1 en 2 in de zomer van 2016 in gebruik kunnen worden genomen. Tijdens de Eigenlijke Dialoof fase is het nog mogelijk de aanbestedingsdocumenten op technische punten aan te passen als dit noodzakelijk is.

Voor de uitnodiging tot inschrijving (30 juli 2012) wordt de businesscase opnieuw geactualiseerd en dan wordt de plafondprijs als nodig nog beperkt bijgesteld. In deze actualisatie voor 30 juli 2012 wordt ook het financiële gevolg van de aanpassing van het Referentieontwerp Hoofdstation verwerkt. De definitieve afspraken over de hoogte en het prijspeil van de initiële bijdrage aan Tramlijn 1 krijgen hierin ook een plek. Wij gaan in het raadsvoorstel van 13 oktober 2010 uit van € 50 miljoen prijspeil 2014. De provincie gaat uit van € 42 miljoen prijspeil 2008. In de business case is vooralsnog uitgegaan van € 42 miljoen voor zowel gemeente als provincie. Wij streven naar definitieve besluitvorming hierover voorafgaand aan het oprichten van de Gemeenschappelijke Regeling. Dat geldt ook voor de nadere uitwerking van de afspraken tussen gemeente en provincie over de risicoverdeling tussen de opdrachtgevers. Hier wordt de komende periode nog verder aan gewerkt.

Voor de volledigheid verwijzen we naar de diverse brieven die we de voorbije periode over de diverse tramonderwerpen aan u hebben gestuurd. Deze brieven lichtten bijvoorbeeld de aanbestedingsdocumenten toe en gaven een schriftelijke reactie op door u in commissies gestelde vragen. Daarnaast hebben we u ook geïnformeerd over een aantal specifieke onderwerpen als social return/ buspersoneel en over de afspraken met de RUG.

## 2. Risico's

### Risicoanalyses

Het project RegioTram heeft diverse risicoanalyses uitgevoerd en laten uitvoeren en stuurt actief op het beheersen van de geconstateerde risico's. De uitkomsten zijn verwerkt en meegenomen in de besluitvorming over het project RegioTram.

In de afspraken tussen de Gemeente Groningen en de Provincie Groningen uit september 2010 is vastgelegd dat voor de twee onderstaande posten nog dekking dient te worden gevonden:

1. in het budget voor de eerste twee lijnen van de RegioTram was rekening gehouden met ingeboekte marktvoordelen (€ 25 mln.) en Regiovisiemiddelen (€ 5 mln.). Deze mogelijkheid doet zich nog steeds voor (bij een gunstige aanbesteding), maar inmiddels wordt in de plafondprijs geen rekening gehouden met de marktvoordelen van € 25 miljoen. Wanneer deze bijdragen niet vrijkomen, moet hier alternatieve dekking voor komen;
2. de inpassing van tram en spoor in het stationsgebied vraagt niet alleen technisch-infrastructurele investeringen, maar ook investeringen die uit hoofde van de functie van vervoersknooppunt nodig zijn. Deze (niet binnen de scope van de RegioTram vallende) additionele investeringen zijn geraamd op maximaal € 20 mln.

Het maximale bedrag voor deze twee posten bedraagt € 50 mln. Voor de dekking van dit bedrag zijn de volgende bronnen beschikbaar:

1. € 30 mln. RSP-middelen voor het stationsgebied (de resterende RSP-middelen voor het stationsgebied van € 163 mln. worden ingezet voor de overcommitting van het RSP);
2. bijdragen van de markt (aanbestedingsvoordelen) en regio.

Wanneer de som van de hierboven genoemde bronnen minder is dan het bedrag wat benodigd is voor de hiervoor genoemde investeringen onder 1 en 2 (met een maximum van € 50 mln.), is met de provincie afgesproken de volgende financieringsbronnen aan te wenden (in volgorde):

- a. externe subsidiebronnen;
  - b. een bijdrage van gemeente en provincie in de verhouding 50/50.
- De bijdrage van de gemeente bedraagt in het uiterste geval maximaal € 10 mln.

Wanneer de som van de RSP-middelen voor het stationsgebied en de bijdragen van markt en regio groter is dan het bedrag wat benodigd is voor de hierboven genoemde investeringen (met een maximum van € 50 mln.) wordt het vrijgevalLEN bedrag ingezet voor:

- 1. de eventueel door gemeente en provincie, in de eerste vijf exploitatiejaren, te fourneren aanvullende exploitatiemiddelen (als bedoeld in afspraak 3 van de afspraken uit september 2010);
- 2. na aftrek van de eventuele bovengenoemde aanwending zullen (na genoemde 5 jaar) restantmiddelen worden verdeeld over de categorieën:
  - a. een algemene (uitvoerings-)risicobuffer voor generieke restrisico's, onder meer voor mogelijke indexeringsrisico's;
  - b. een buffer voor de specifieke restrisico's;
  - c. een reservering ten behoeve van de dekking van de realisatie van de rest van het RegioRail-concept.



Afbeelding: Artist Impression RegioTram Oostersingel

### Juridische risico's

Op grond van de afspraken met de provincie uit september 2010 komen de zogenaamde specifieke risico's tijdens de realisatiefase ten laste van de gemeente. Een en ander betekent dat als zich dan situaties voordoen die leiden tot meerkosten voor het consortium dat als opdrachtnemer fungeert, en welke niet zijn toe te rekenen aan het consortium (bijvoorbeeld door vertraging in de uitvoering ten gevolge van overmachtsituaties) deze meerkosten ten laste van de gemeente zullen komen.

Momenteel worden de afspraken uit september 2010 en februari 2009 tussen de provincie en de gemeente nader uitgewerkt tot overeenkomsten van de gemeenschappelijke regeling.

### **Exploitatie**

Op grond van de huidige aannames schat het project RegioTram dat, rekening houdend met de (positieve) effecten van de tram op de exploitatie van enkele buslijnen, de exploitatie budgettair neutraal kan geschieden. Wel dient te worden onderkend dat een afwijking in de reizigersgroei c.q. een reizigersfluctuatie invloed heeft op de exploitatie. De aannames en uitgangspunten worden in de komende periode constant getoetst en indien nodig geactualiseerd.

### **Resterende gemeentelijke risico's**

De keuze van de aanbestedingsvorm is vooral ingegeven om zoveel mogelijk risico's bij de opdrachtnemer neer te kunnen leggen. Hiervoor zijn situaties benoemd, die leiden tot risico's voor de gemeente, daarbij kan gedacht worden aan situaties als:

- \* onvoorziene omstandigheden gedurende de bouw- en realisatiefase. Het kan gaan om zaken waar nu nog geen rekening mee is gehouden, omdat ze nog niet zijn voorzien (een zekere onvolkomenheid in de ramingen). Bijvoorbeeld door extra aanpassingen zoals nadere stedenbouwkundige eisen, aanvullende verkeerskundige aanpassingen of extra weg- en/of rioleringswerkzaamheden. Op grond van de afspraken met de provincie uit september 2010 zullen deze moeten worden opgevangen via versoberingen;
- \* tegenvallers zoals een hogere nadeelcompensatie dan verwacht. Ook hiervoor is afgesproken dit op te vangen via versoberingen;
- \* (bouw) planningsrisico's.

## **3. Financiën**

### *Investing*

De kosten van de RegioTram vallen uiteen in de investering en de exploitatie. De investeringsraming sloot in de eerste kostenraming uit 2008 op € 299 miljoen, op prijspeil 2008. Dat komt overeen met een deterministische raming € 307,7 miljoen op prijspeil 2010. Daarmee blijven de investeringskosten binnen het beschikbare budget. Ook de geactualiseerde kostenraming ad € 296,9 miljoen o.b.v. het vastgestelde voorlopig ontwerp van de tracédelen 3 en 4 en de nadere uitwerkingen van de tracédelen 1 en 2, blijft binnen het beschikbare investeringsbudget. De raming is nog niet op alle punten aangepast. Over onder andere het Hoofdstation, compensatie betaald parkeerplaatsen, Kardinges en Brugbediening moeten nog besluiten vallen met mogelijk financiële gevolgen.

De exploitatie van de RegioTram is opgebouwd uit verschillende onderdelen. Gehanteerd uitgangspunt voor de invoering van de RegioTram is dat dit niet mag leiden tot hogere exploitatiekosten voor de overheden. De exploitatie is sluitend.

### *Voorbereidingskosten*

Over de dekking van de voorbereidingskosten ten behoeve van de projectorganisatie RegioTram zijn eind 2007 in het Portefeuillehouderoverleg van de Regio Groningen-Assen en de Stuurgroep RegioTram nadere afspraken gemaakt. Afgesproken is dat de partijen elk 1/3 deel van de kosten dragen.

Van de totale voorbereidingskosten is het volgende overzicht te geven:

Voorbereidingskosten		
	Totaal	Aandeel gemeente
Fase 1	5.345.000	1.782.000
Fase 2 (tot 1 juli 2010)	8.170.000	2.440.000 <sup>1</sup>
Fase 3 en 4 (tot dec. 2012)	18.180.000	6.060.000
<b>Totaal</b>	<b>31.695.000</b>	<b>10.282.000</b>

Fase 3 en 4 staat in het teken van (het starten van) de aanbestedingsfase. Deze periode is gestart na 1 juli 2010 en loopt tot december 2012. Voor deze periode is € 18.180.000,-- begroot, het gemeentelijk aandeel (1/3 deel) bedraagt € 6.060.000,--.

Naast de kosten voor het projectbureau zijn er kosten voor de inzet van personele capaciteit binnen de ambtelijke diensten. Deze hangen samen met het borgen van de gemeentelijke belangen, bestuurlijke advisering en control. De gemaakte kosten hiervoor bedragen per 30 april 2012 € 1.450.000,- en vormen een onderdeel van de totale planvoorbereidingskrediet (zie onder).



Afbeelding: Artist impression RegioTram op de Grote Markt

### Dekking

De dekking van de aanlegkosten van de twee tramlijnen maakt onderdeel uit van het bredere pakket van (oorspronkelijk) € 702 miljoen aan investeringen in het regionale openbaar vervoer tot 2020: het Raamwerk RegioRail. Over de dekking van dit totale investeringspakket, waar de RegioTram onderdeel van uitmaakt, zijn met de provincie Groningen afspraken gemaakt. De gemeente draagt hierin € 89 miljoen bij aan de dekking. Daarnaast was er sprake van een tekort op de businesscase van € 17,4 miljoen. Hierover zijn in augustus 2010 afspraken gemaakt met de provincie, wat erin heeft geresulteerd dat de gemeente € 11,6 miljoen van het tekort dekt. Tenslotte is rekening gehouden met enkele investeringen buiten de directe scope van het project RegioTram. Deze investeringen zijn noodzakelijk voor een goede inpassing van de tram in de stad, en zijn geraamd op ca. € 2,5

<sup>1</sup> Tevens is € 850.000,-- gedekt uit vrijval fase 1

miljoen. Hiermee komt de totale gemeentelijke bijdrage aan de dekkingsmiddelen op € 103,1 miljoen.

**Stand van de kredieten**

Raadsbesluit 27 april 2005, nr. 6H	€ 320.000
Raadsbesluit 21 februari 2007	€ 3.000.000
Raadsbesluit 17 juni 2009, nr. 6f, planvoorbereidingskrediet lijn1	€ 1.956.000
Raadsbesluit 17 juni 2009, nr. 6f, voorfinancieringskrediet lijn 2	€ 484.000
Raadsbesluit 17 februari 2010, nr. 6j. verwervingskrediet	€ 4.440.000
Raadsbesluit 23 juni 2010, nr. 6k, planvoorbereidingskrediet fase 3	€ 2.484.000
Raadsbesluit 25 januari 2012, nr. 6h	€ 3.580.000
Totaal beschikbaar krediet	€ 16.264.000

**Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	€ 10.440.000
--------------------------------------	--------------

# DAMSTERDIEP PARKEERGARAGE



## 1. Voortgang

Op 10 december 2011 is de garage in gebruik genomen. Vooralsnog alleen de -1 vloer met ruim 200 parkeerplaatsen. Tegelijkertijd is de noordzijde van het Damsterdiep vanaf het kruispunt met de Petrus Campersingel opengesteld voor het inkomende autoverkeer. Ook de Nieuweweg is weer autotoegankelijk vanaf het Damsterdiep. Deze maatregelen hebben na een jarenlange stremming een ingrijpende verbetering van de bereikbaarheid tot gevolg. Het nieuwe beeld van het Damsterdiep wordt ook steeds duidelijker doordat na de afwerking van het plein en de bestrating van de trottoirs, nu met het verwijderen van de steigers ook de gevels van het kantoorgebouw meer in het zicht komen.



Afbeelding: Damsterplein met herplaatste knotlindes



We hebben beroep aangetekend tegen het tussenvonnis van de Raad van Arbitrage voor de Bouw dat de gemeente Groningen in het ongelijk stelde in het geschil met bouwbedrijf Strukton. U bent daarover door ons in de raadscommissie B&V mondeling geïnformeerd en per brief van 21 april 2011 (RO 11.2592283).

Inmiddels is het vonnis over deze kwestie bekend. De Raad van Arbitrage heeft ons, op enkele nuanceringen na, in het ongelijk gesteld zijn. Weliswaar zijn ook enkele ingebrachte bezwaren gehonoreerd, maar die hebben niet geleid tot een wijziging van het oorspronkelijke vonnis. Geen uitspraak wordt gedaan over de financiële schade die daarmee annex is. Daarover vinden in het vervolgtraject de gesprekken met de aannemer plaats. Daaruit moet een vergelijk komen. Zo niet, dan komt de Raad van Arbitrage weer in beeld.

## 2. Risico's

### **Uitvoeringsrisico's**

- Bij de afwerking van de garage is vastgesteld dat de -2 vloer nog water doorlaat. Deze wordt bestreden met een injectiemethode ter plaatse van de aansluiting van de vloer op de damwanden. De extra kosten hiervoor bedragen minimaal 800.000 euro. Hierover is discussie met de aannemer over de aansprakelijkheid: oorzaak in ontwerp of in uitvoering? Dit brengt een overeenkomstig financieel risico met zich mee. We hebben onder protest een aanbetaling verricht voor deze werkzaamheden om stilleggen te voorkomen. We hebben TNO een onderzoek laten verrichten naar de oorzaken. Dit rapport wordt door externe adviseurs van beide partijen beoordeeld. Een gezamenlijk aan te wijzen derde zal dan het eindoordeel vellen. Deze discussie valt daarmee buiten het bovenvermelde vonnis van de Raad van Arbitrage.
- We gaan er vanuit dat het Damsterdiep eind dit jaar ook aan de zuidzijde voor het gemotoriseerde verkeer, waaronder de bus, weer toegankelijk is. De planning van Nijestee van de afbouw van het kantoor is daarop ook gericht. Als hierbij tegenslagen optreden, zal ook de openstelling van de zuidelijke route later plaats vinden.

### **Financiële risico's**

Tegen het tussenvonnis van de Raad van Arbitrage over de vertraging in 2008, hebben we beroep aangetekend. In dat verband heeft de aannemer een schadeclaim van € 3,4 mln ingediend. Over de verantwoordelijkheid is inmiddels een uitspraak gedaan door de Raad van Arbitrage. Over de omvang van de schade gaan we in gesprek met de aannemer. We hebben nog steeds een verschil van mening over de lekkage. Tot dusver is daarvoor zeker € 0,7 mln voor rekening van de aannemer gekomen. Over de aansprakelijkheid moet een geschillencommissie nog uitspraak doen.

De oorspronkelijke claim van € 3,4 mln euro, de lekkage, de rentekosten over de claims en mogelijke aanvullende claims schatten we veiligheidshalve in op totaal € 6 mln. In de gemeenterekening 2011 is in de paragraaf weerstandsvermogen een bedrag van 6 mln opgenomen voor het "juridisch geschil vertragingskosten bouw parkeergarage Damsterdiep". De kans van optreden is ingeschat op 50%. Nu dit risico zich feitelijk voordoet moet in 2012 dekking worden gevonden voor de kosten. Opgemerkt moet worden dat de reserve grondzaken en de reserve parkeren ontoereikend zijn om deze kosten te kunnen dekken. De feitelijke kosten zijn op dit moment nog onzeker. Als de feitelijke kosten bekend zijn moet daarom een definitief dekkingsvoorstel worden geformuleerd.

### 3. Financiën

#### GRONDEXPLOITATIE DAMSTERDIEP

##### Stand van de kredieten

Raadsbesluit 20 september 2004, nr. 96	600.000
Raadsbesluit 25 april 2007, nr. 9	8.008.000
Raadsbesluit 20 juni 2007, nr. 34	400.000
Raadsbesluit 26 september 2007, nr. 53	395.850
Raadsbesluit 23 juni 2010, nr. 8a	2.770.000
Raadsbesluit 28 maart 2012, nr. 8d	1.498.317
Totaal toegestane kosten van het plan	13.672.167

##### Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	10.460.197
--------------------------------------	------------

#### BOUWEXPLOITATIE PARKEERGARAGE

##### Stand van de kredieten

Besluit 25-05-2005, nr. 29, planvoorbereidingskrediet	2.200.000
Besluit 25-04-2007, nr. 9, uitvoeringskrediet parkeergarage	32.397.000
Besluit 17-11-2010, nr. 7b, uitvoeringskrediet parkeergarage	1.900.000
Besluit 28-03-2012, nr. ..., uitvoeringskrediet parkeergarage	284.954
Totale toegestane kosten van het plan	36.781.954

##### Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	35.955.578
--------------------------------------	------------



Afbeelding: kantoor Nijestee in aanbouw gezien vanuit Steentilstraat