

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 83 07/ Jeroen Berends
Onderwerp Sleutelprojectenrapportage mei-aug 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

Datum (050) 367 8307

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO12.3316140

Uw brief van - 1 NOV 2012

Uw kenmerk

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de tweede Voortgangsrapportage Sleutelprojecten van 2012 die terugblijkt op de periode mei tot en met augustus 2012. Omdat er voor het project Regiotram een nieuwe situatie is ontstaan na augustus is geen sleutelrapportage Regiotram opgenomen.

In de raadscommissie Beheer en Verkeer van 4 september 2012 heeft de commissie ingestemd de parkeergarage Damsterdiep van de lijst met sleutelprojecten af te voeren: het project maakt geen deel meer uit van deze rapportage.

Zoals altijd zijn wijzigingen en actuele ontwikkelingen ten opzichte van de vorige periode gearceerd in het document weergegeven. Hieronder geven wij de belangrijkste ontwikkelingen weer.

Programma Economie en Werkgelegenheid

Door de economische ontwikkeling van de afgelopen jaren is er sprake van een fors overaanbod van kantoren- en bedrijvenlocaties in de stad en regio. In het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie 2011-2014 gaven we aan dat we de ontwikkelingen op dit gebied nader gingen analyseren. Het resultaat daarvan, de onderzoeksuitkomsten en marktanalyse van de bedrijvenlocaties in stad en regio uitgevoerd door de STEC Groep en Bureau Louter, hebben we u in juni voorgelegd. Daarbij heeft u de voorgestelde strategie op hoofdlijnen voor de verschillende bedrijventerreinen en de gemeentelijke inbreng voor de uitwerking van de afspraken met betrekking tot de bedrijventerreinen in regionaal verband vastgesteld. Om de financiële gevolgen op te vangen, hebben we bij de jaarrekening 2011 een voorziening van 40 miljoen euro getroffen, waarvan 25 miljoen euro ter afdekking van het risico dat we bij bedrijventerreinen lopen.

Westpoort

- Eind 2012 bieden we een herziene grondexploitatie ter besluitvorming aan.
- We onderzoeken, ook in relatie met nieuw op te stellen bestemmingsplan, hoe we beter kunnen aansluiten bij de "toekomstige" vraag naar bedrijventerreinen.

Zernike

- Voor Zernike focussen we voor de verdere ontwikkeling op de aansluiting bij de planontwikkeling rond de Energy Academy en EnTranCe.
- De Stuurgroep streeft ernaar de ambities en afspraken voor Zernike vast te leggen in een convenant welke we vervolgens uitwerken tot een nieuw plan voor Zernike Science Park (inclusief een nieuwe grondexploitatie). Het convenant kan naar verwachting eind 2012 worden ondertekend.

Grote Markt

- De aanbesteding voor het Forum, de garage en de fietsenstalling is gegund aan BAM Utiliteitsbouw. Aannemingsbedrijf H.J. Jurriëns B.V. bouwt het Vindicat pand.
- Het tijdelijke informatiecentrum voorziet in een behoefte en trekt veel belangstellenden: op 20 september werd de 100.000ste bezoeker verwelkomd.

Programma Verkeer

Een goede bereikbaarheid van onze (binnen)stad is van levensbelang voor het functioneren van de stad en de regio. Onder het motto Groningen Bereikbaar! gaan gemeente en provincie Groningen, ProRail, Rijkswaterstaat en Groninger werkgevers samenwerken in één bereikbaarheidsorganisatie.

De voorbereiding en het in uitvoering brengen van de grote infrastructuurprojecten (Aanpak Ring Zuid en spoorse projecten) vormen de kern van het programma verkeer. Essentieel daarbij is dat benodigde omrijroutes en begeleidende maatregelen tijdens de aanleg van de zuidelijke ringweg klaar moeten zijn voor het werk in 2015 begint. De aanpak van de oostelijke ringweg, inclusief het omhoog brengen van de Noordzeebrug en een voortvarende aanpak van de Sontwegverbinding dragen daaraan bij. Naast de inhoudelijke meerwaarde van de grote projecten zelf heeft ook een gedegen financiering onze continue aandacht. In overleg met de provincie zullen we de beschikbare regionale RSP en BDU middelen zo strategisch en effectief mogelijk inzetten, zodat de bereikbaarheid van stad en regio blijft gewaarborgd.

Aanpak Ring Zuid

- Vanwege uitkomsten van verkeers- en effectberekeningen is de planning voor het ontwerp-tracébesluit (OTB) gaan schuiven; vooral omdat we over de uitkomsten zorgvuldig met omwonenden willen communiceren. In de planning, waarover het ministerie beslist, schuift het OTB daarom door naar begin 2013. Voor het tracébesluit heeft deze verschuiving vooralsnog geen effect, dat zou medio 2013 gereed moeten zijn.

Eemskanaalzone / Berlage- en Sontwegtracé

- We beogen de werkzaamheden voor het Berlagetracé eind 2012 op te starten en een jaar later af te ronden. De benodigde gronden hebben we verworven van Arriva.

- We hebben het Definitief Ontwerp voor het Sontwegtracé en de bijbehorende exploitatiebegroting aan uw raad voorgelegd.

Europapark / Station Europapark

- Naar verwachting wordt het station Europapark in het weekend van 8 en 9 december 2012 in gebruik genomen.
- We dekken de exploitatie van de fietskelder vanuit de middelen van het Parkeerbedrijf.
- De afronding van de gelijkvloerse busaansluiting en de doorsteek naar de Bornholmstraat voorloopt voorspoedig en is naar verwachting 2012 eind gereed.
- De aanleg van de busbaan kan in het voorjaar van 2013 starten, nadat u eind dit jaar het uitvoeringskrediet heeft toegekend. Mocht het zo zijn dat de stichting "Fly-over Groningen" voor december een sluitende businesscase presenteert dan heeft dit mogelijk consequenties.

Ebbingekwartier en Bodenterrein

- De tweede ingang van de Boterdiepgarage aan de Bloemsingel is in juni geopend. Een groot deel van de Vrydemalaan die aansluiting heeft met de nieuwe in- en uitgang van de Boterdiepgarage is in de tweede helft van 2012 eveneens in gebruik genomen.

Programma Wonen

Het Meerjarenprogramma Wonen (MJP) leggen wij u aansluitend in de MUST- en Begrotingscyclus in januari 2013 voor. We monitoren de ontwikkelingen op het gebied van jongerenhuisvesting nauwkeurig en hebben u per brief van 14 juni 2012 de monitor Jongerenhuisvesting voorgelegd. Wij informeren uw raad binnenkort over de mogelijkheden voor tijdelijke jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein. Met de Regio Groningen Assen hebben we afgesproken om te komen tot regionale woningbouwafstemming. Met onze partners in de regio hebben we afgelopen oktober een regionaal instemmingsmodel vastgesteld en keuzes gemaakt over welke woningbouwplannen door kunnen gaan, welke we gefaseerd uitvoeren en welke worden geschrapt. Deze keuzes zijn, voor zover er een grondexploitatie is, daarmee in overeenstemming. Om de financiële gevolgen hiervan op te kunnen vangen, hebben we bij de jaarrekening 2011 een voorziening van 40 miljoen euro getroffen, waarvan 15 miljoen euro voor woningbouwlocaties.

Meerstad

- De nieuwe ontwikkelingsstrategie van Meerstad gaat niet meer uit van een vastgelegd eindbeeld. Veel meer zal Meerstad stapsgewijs en organisch worden ontwikkeld in kleinere eenheden of eilanden die elk op zichzelf alle basiskwaliteiten van Meerstad in zich hebben. In 2013 gaan we verder met het

ontwikkelen van nieuwe kleinschalige en marktgerichte concepten. Maar ook met de start van de vaarverbinding tussen het meer en het Slochterdiep.

- Bij de aanbidding van de herziene grondexploitatie begin 2013 zullen wij u ook de marketingstrategie aanbieden en een kredietaanvraag voorleggen voor de realisatie van de vaarverbinding. We streven naar de realisatie van in totaal 100 nieuwe woningen, waaronder de eerste waterwoningen en het restant van de energieneutrale woningen. En bieden daarbij ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Eemskanaalzone

- De bouwstenennotitie voor het deelgebied Boulevard willen we afhankelijk van de vorderingen van twee woningbouwprojecten: Kop van Oost II (Heijmans) en het EKZ NZ Balkgat-locatie (AM) voor de zomer 2013 afronden en aansluitend uw raad voorleggen.
- Uit de gesprekken die we in 2012 met bewoners van de Woonschepenhaven en eigenaren van woonschepen die niet in de haven wonen, willen wij een ontwerp voor de haven uitwerken, die wij vervolgens uw raad ter besluitvorming voorleggen.

Europapark

- Aan de Boumaboulevard verrijst een multifunctioneel gebouw met 132 wooneenheden voor jongeren en kantoorfuncties in de plint. De karakteristieke Kolenmuur is, conform de wens van uw raad, integraal onderdeel van het gebouw.
- Voor het Europapark hebben we een nieuw flexibel bestemmingsplan gemaakt. Hiermee creëren we de noodzakelijk geachte flexibiliteit om beter in te kunnen spelen op de marktvrage. Het concept voorontwerp bestemmingsplan geven we binnenkort vrij voor de inspraak.

Oosterhamriktracé

- Om de korte, middellange en lange termijn voor de Oosterhamrikzone in beeld te brengen maken we een plan van aanpak in de vorm van een Routekaart voor het gebied. We hebben uw raad daarover per brief van 20 juli 2012 geïnformeerd.
- Over de ontwikkelingen aan Oosterhamrikkade nz "Nieuw Front" is uw raad per brief van 15 juni en 28 september 2012 geïnformeerd. Het betreft onder meer plannen voor jongerenhuisvesting op de locaties van de voormalige drukkerij van Denderen en de ABN-Amro.

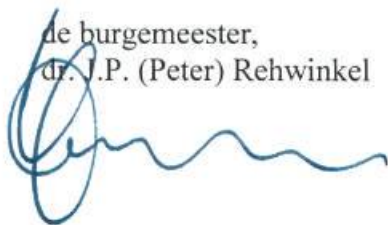
Ebbingekwartier en Bodenterrein

- De festiviteiten rondom de officiële opening van het Open Lab Ebbinge (OLE) met onder meer het succesvol verlopen Europese congres van Creative City Challenge zijn afgerond.
- De bouw van het Infoversum zal dit jaar nog starten.

Deze rapportage is in overeenstemming met eerder gemaakte afspraken, zoals overeengekomen met uw raad. De volgende rapportage beslaat de laatste vier maanden van 2012 en zal in februari 2013 met uw raad besproken worden.

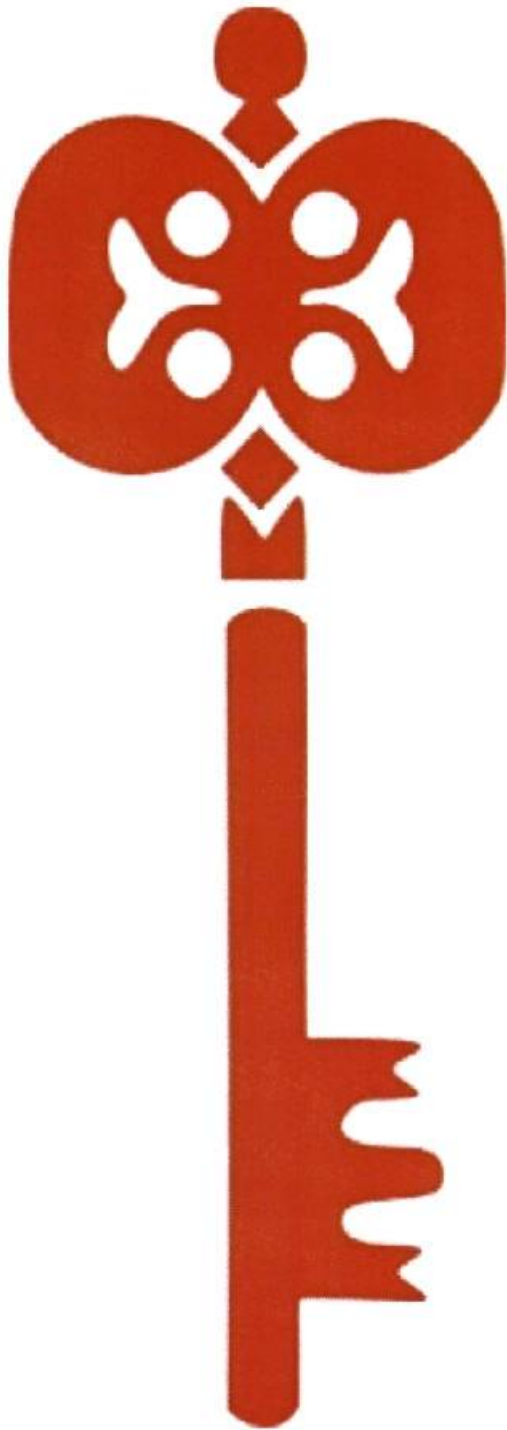
Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a wavy line.

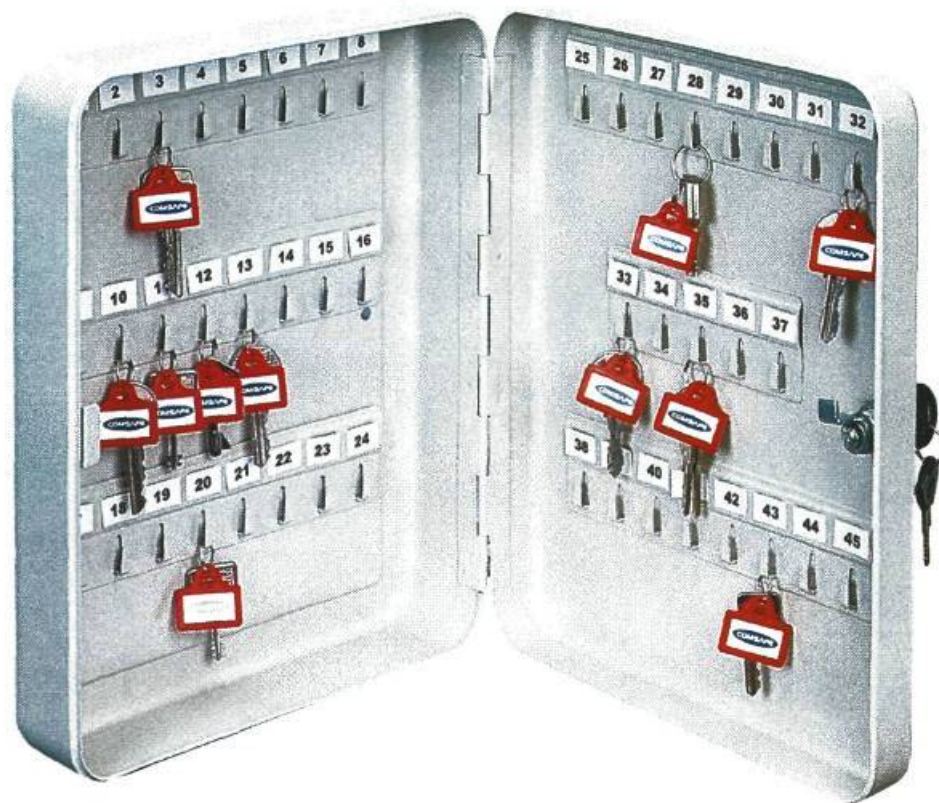
de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a horizontal line.



Sleutelprojectenrapportage

Mei t/m augustus 2012



Inhoud

Meerstad	pagina	3
Stationsgebied	pagina	9
Eemskanaalzone	pagina	11
Grote Markt Oostzijde	pagina	17
Europapark	pagina	21
Oosterhamriktracé	pagina	26
Westpoort	pagina	29
Zernike	pagina	31
Ebbingekwartier en Bodenterrein	pagina	34
Aanpak Ring Zuid	pagina	38

MEERSTAD



1. Voortgang

MEEROEVERS

Van de 79 projectmatige woningen van OCM en VDM zijn per 1 september 2012 61 verkocht (waarvan 60 gepasseerd) en nog 2 in optie. Ten opzicht van de stand per 1 mei 2012 zijn er 7 verkocht. Van de 59 vrije kavels van Bureau Meerstad die in de verkoop zijn gegaan, zijn er per 1 september 2012 14 verkocht (waarvan 10 gepasseerd) en 11 onder optie genomen. Per 1 mei was er nog maar één kavel onder optie. Deze toename is volledig toe te wijzen aan het in de verkoop brengen van de kavels op Talingeneiland. Deze veelal wat kleinere kavels blijken voorsnog goed aan te sluiten bij de behoefte in de huidige woningmarkt. Alle opties zijn betaalde opties, het geen aangeeft dat ze serieus zijn. Naast deze kavels in Meeroevers heeft Bureau Meerstad op de IJbaanlocatie nog 14 kavels vrij.

Veel optanten zijn serieus bezig met architecten, bouwers en vergunningen. Gelet op de noodzakelijke financiering van de kavel om tot daadwerkelijke koop/aktepassering over te gaan en de bouw van 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. Dit is ten opzichte van 1 mei niet veranderd. Van de 16 waterwoningen zijn er vijf (1 mei was dat er één) verkocht (nog niet gepasseerd) en resteert er nog één optie genomen (dat waren er per 1 mei nog 5).

Sinds 1 mei is nu ook KUUB met 10 woningen voor CPO op de markt gekomen. Hier zijn er nu 3 onder optie.

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 (zowel in volume als prijzen) vormt thans het belangrijkste risico voor de grondexploitatie. Naast de beoogde opbrengsten uit de woningverkoop gaat het daarnaast ook 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.

In de achterliggende periode heeft ook de nadere uitwerking/afwikkeling van de overname van een deel van de financiering plaatsgevonden. 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 was eind april al geslaagd. Door de gunstige rentestanden zijn de leningen toen zelfs iets onder het beoogde renteniveau aangetrokken. Hiermee is het renterisico voor de komende 8-12 jaren voor het project beperkt. Zeer recent is ook met de banken overeenstemming bereikt de bestaande langlopende leningen van € 160 miljoen van GEMM over te laten nemen door de gemeente. Hierbij is tevens de rente met 0,1% verlaagd en is de bankborgstelling komen te vervallen. Hiermee is de gemiddelde rente over de bestaande leningen voor een totaal bedrag van € 275 miljoen net onder de in de GREX beoogde 3,75% gefixeerd.

De boekwaarde van de grondexploitatie Meerstad Bureau bedraagt per augustus 2012 circa € 281 miljoen (per mei was dat circa € 283 miljoen). Door de afwikkeling van enkele verkopen en afrekening van voorschotten, in combinatie met het niet meer per kwartaal te hoeven betalen van de rente, is de ontwikkeling van de boekwaarde gunstig. 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 heeft hier in de zomer van 2012 een uitspraak op gedaan en deze zijn voor Meerstad positief aangezien ze ongegrond zijn verklaard. Hiermee is de weg voor verdere ontgronding vrij.

- **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 ligt op dit moment ter inzage.
- **Uitwerkingsplan Meeroevers 2b (Vlek 14)**
Een uitwerkingsplan voor woonvlek 14 ligt op dit moment ter inzage.

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	<p>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.</p> <p>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.</p>	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&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.	Constance 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. Vooral 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"> • Tijdige realisatie en aansluitingen hoofdinfrastructuur en OV. • Bodemrisico's, archeologie, flora en fauna, milieukwaliteit en obstakels in ondergrond • Omgang met hinderzones, geluid, aanwezige infrastructuur (hoogspanningsleidingen, etc.) 	<p>Belangrijke beheersingsmiddelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volledigheid en actualiteit van onderzoeken • Flexibiliteit in planvorming • Vroegtijdig overleg met toetsende overheden

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 al 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 31 augustus 2012	6.569.263
---	-----------

Stand van de uitgaven Meeroever kavels

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2012	7.156.669
---	-----------

Totale stand van de uitgaven t/m 31 augustus 2012	13.725.932
---	------------

Met ingang van deze sleutelrapportage verschaffen we ook inzicht in de ontwikkeling van de (plan-)kosten van GEMM. Vanaf 2014 zal er een integrale rapportage komen van zowel de oorspronkelijke gemeentelijke kredieten als de budgetten van GEMM. Dit kan nadat bij de herziening van de GREX deze budgetten in één zijn gevoegd.

Stand van de (plan-)kosten GEMM (per 1 oktober 2012)

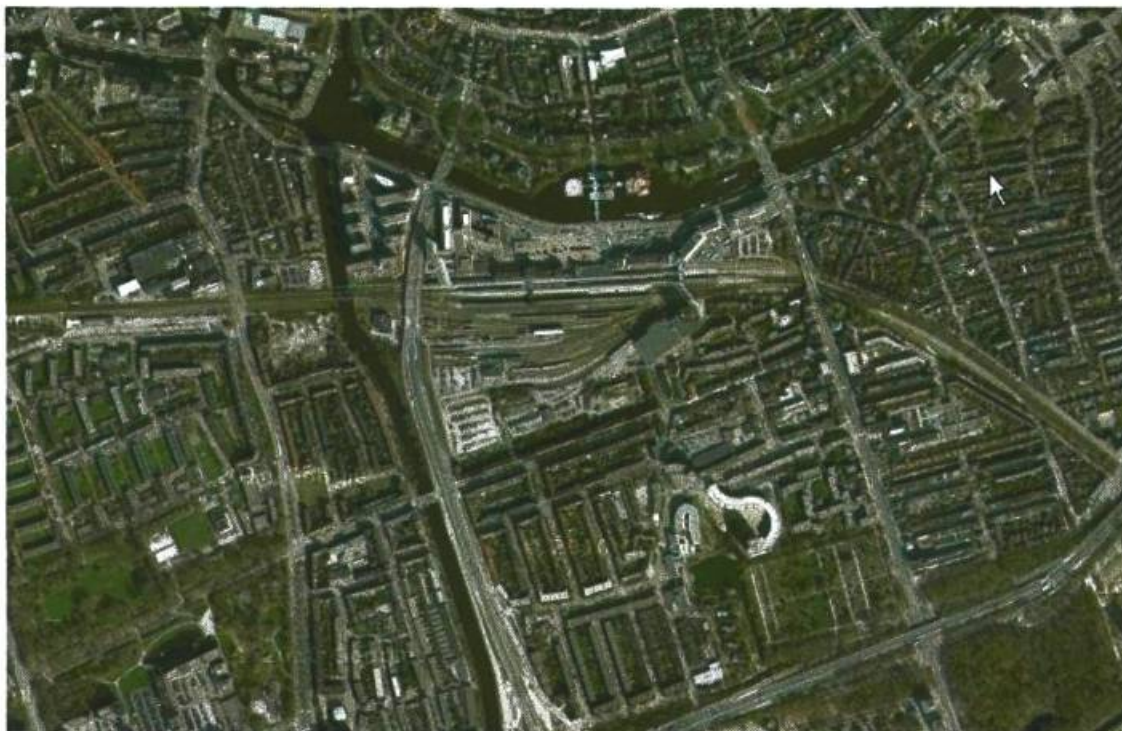
	Budget	Besteed	Verplicht	Vrije ruimte
Organisatie/algemeen	1.064.518	625.171	198.504	240.843
Communicatie/marketing	417.500	201.760	9.338	206.402
Projecten	1.124.100	479.858	203.509	440.733
	2.606.118	1.306.789	411.351	887.978

Zoals gesteld is de gemiddelde rente net onder de in de GREX beoogde 3,75% gefixeerd en is daarmee het rentebudget ad. € 11,5 miljoen voor 2012 ook toereikend.

Herziening grondexploitatie

Januari 2013

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.

Vanuit deze ambities hebben we een ontwikkelingsstrategie opgesteld. Niet zozeer als eindbeeld, maar vooral als beslissingsondersteunend model. Dit instrument fungeert wat ons betreft als gids bij het nemen van belangrijke besluiten in de nabije en verdere toekomst.

Parallel daaraan werkt ProRail aan een planstudie voor de spoorgerelateerde infrastructuur op en rond het station (Knoop Groningen). 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 huidige perroneiland te handhaven. 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 dachten. Binnen dit kader wordt in de vervolgstudie een aantal varianten verder uitgewerkt en op hun financiële haalbaarheid getoetst. Door ProRail is de planuitwerkingsfase voor de Knoop gestart. Onderdeel daarvan is de keuze voor een linker of een rechter variant voor de traverse. Aan de hand van een presentatie bent u geïnformeerd over de besluitvormingsmomenten in deze fase.

2. Risico's

De gevolgen van de besluitvorming over de RegioTram voor de visievorming zijn nog niet in te schatten. In het algemeen geldt dat de visie in zijn voorliggende vorm niet staat of valt met het besluit over de tram. Een alternatief vervoersconcept kan zelfs een vliegwieleffect hebben op de keuzes die nu nog in de verre toekomst lijken te liggen (o.a. verplaatsen busstation).

Een belangrijk organisatorisch risico is het samenwerkingsrisico. Belangrijk voor de gebiedsontwikkeling is, dat we aangehaakt blijven aan de planvorming op het spoor en het station. 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 bewezen hieraan een grote bijdrage te leveren.

3. Financiën

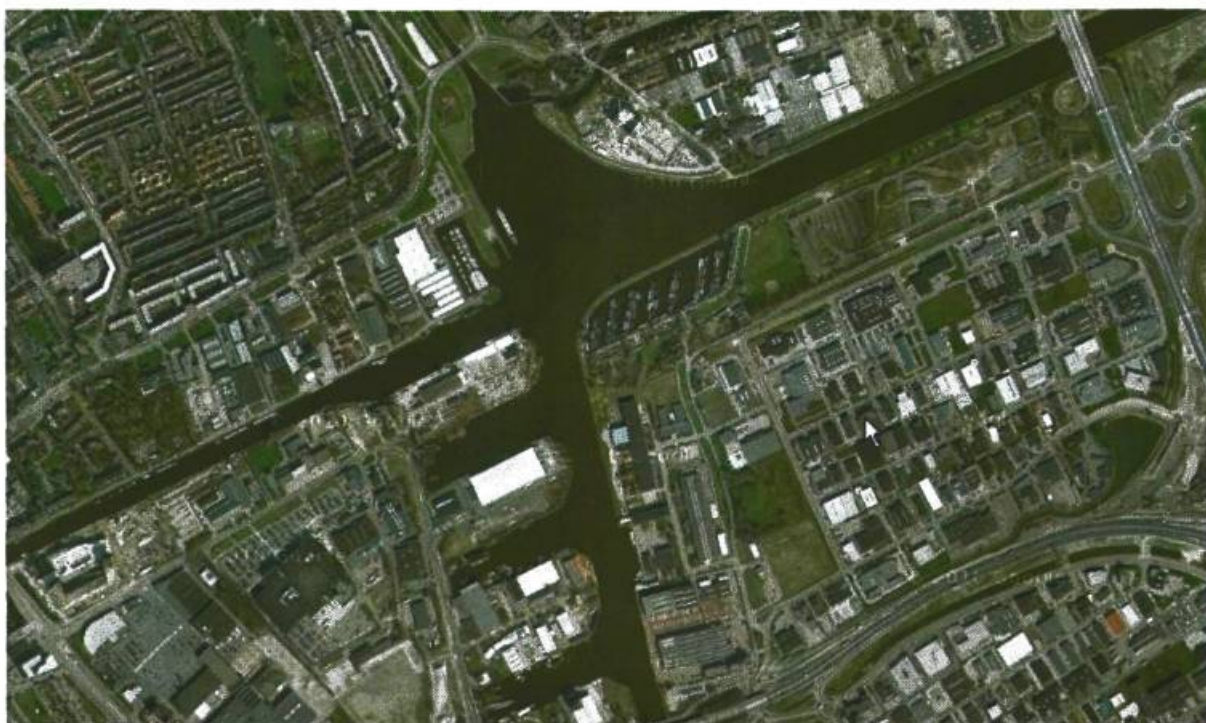
Stand van de kredieten

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 31 augustus 2012	1.644.698
---	-----------

EEMSKANAALZONE



1. Voortgang

De ontwikkeling van de Eemskanaalzone is van belang voor Groningen als uitbreiding van het centrumstedelijk wonen en als motor van de Groninger economie. 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^e 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. Per brief van 27 september 2012 hebben wij u geïnformeerd over de verwerving van gronden van Arriva. Als het verkeerskundig ontwerp besteksgereed is, kan de aanbesteding en gunning plaatsvinden. We beogen de werkzaamheden eind 2012 op te starten en een jaar later af te ronden.

Sontwegtracé

Op 27 april 2011 heeft uw raad de uitgangspunten vastgesteld voor het Sontwegtracé inclusief brug. Ook de bijbehorende financiering (65 miljoen) en dekkingsvoorstel (Meerstad, FES en RSP) voor het tracé 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 hebben we laten doorrekenen door een bureau als second opinion. Het DO en de exploitatiebegroting zijn aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.

Woonschepenhaven

In december 2011 besloot uw raad € 5 miljoen beschikbaar te stellen voor de revitalisering van de woonschepenhaven.

In de eerste helft van 2012 zijn er individuele gesprekken met bewoners van de Woonschepenhaven gevoerd. Eigenaren van woonschepen die niet in de haven wonen, krijgen ook de gelegenheid in gesprek te gaan over de plannen. Uit deze gesprekken willen wij een ontwerp voor de haven uitwerken, die wij vervolgens uw raad ter besluitvorming voorleggen.

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 aan dat hier een hoogwaardige stedelijke woonlocatie moet ontstaan, waarbij de noord- en zuidzijde zeer verschillend, maar toch complementair aan elkaar zijn. Momenteel is dit project 'on hold' gezet gezien mogelijke ontwikkelingen op de Kop van Oost II (Heijmans) en op het EKZ NZ Balkgat-locatie (AM). Pas wanneer duidelijkheid is over het programma kunnen we deze meenemen in de uitgangspunten.

In het deelgebied Boulevard willen we een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkmilieu realiseren, waarbinnen de interne en externe ontsluiting en de gewenste interwijk-verbindingen voor langzaam verkeer door het gebied op aantrekkelijke wijze vormgegeven wordt. Daarvan kan een stimulerende werking uitgaan op initiatieven vanuit de markt. De visie (bouwstenennotitie) willen we afhankelijk van de vorderingen van de twee genoemde woningbouwprojecten voor de zomer 2013 afronden en aansluitend uw raad aanbieden.

Overige onderdelen

- Voor P+R Driebond willen we in 2013 komen met een projectaanpak en locatie. De aansluiting met Meerstad zal hierbij centraal staan. Realisatie is afhankelijk van de toekenning van RSP-middelen en politieke wenselijkheid.

2. Risico's

Woningbouwlocaties algemeen

De financiële risico's betreffen de ingenomen grondposities en de potentiële opbrengstwaarde. We streven ernaar de aankopen voor woningbouw via locatieontwikkeling te compenseren. Op het moment dat de individuele ontwikkellocaties nader zijn uitgewerkt, kunnen we adequate (deel)exploitaties opzetten.

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 bewoners juridische procedures aanspannen, 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 kan leiden.
- Het gevraagde krediet van € 5 miljoen vloeit voort uit een tentatieve raming en wordt aangemerkt als taakstellend.

Infrastructuur

- Risico's voor het Sontwegtracé zijn bijvoorbeeld verwervingen en bodem- en saneringskosten.
- De toetsingscommissie RSP heeft een positief advies uitgebracht ten aanzien van de beoogde RSP HOV dekkingsmiddelen (€ 18 miljoen). De beschikking is 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; we kunnen aanpassingen inzetten om tekorten te verminderen. Door flexibiliteit en fasering binnen de visie kunnen we maximaal op de marktomstandigheden insprijngen en dit risico zoveel mogelijk beperken.

Voor het Sontwegtracé is in april 2011 een investeringsbegroting van € 65 miljoen door de gemeenteraad vastgesteld. 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 voorzien in de visie en verwerkt in de FES - subsidieaanvraag, gaan we uit van een taakstellend investeringsniveau van circa € 5 miljoen. De projectofferte van de visie Openbare Ruimte Eemskanaalzone-Boulevard is door het college vastgesteld. 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 het 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 is een tentatieve berekening op basis van civieltechnische aannames (geïndexeerd vanaf 2006).

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.

Loop/fietsbrug

In de visie hebben we de ambitie geuit een langzaamverkeer-verbinding te realiseren tussen het Sontweggebied en de binnenstad. Zo verbinden we de twee belangrijkste winkelgebieden van de stad. Vooralsnog hanteren we een taakstellende investeringsraming van circa € 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.

Het totale investeringsniveau voor de hierboven beschreven aanpak (openbare ruimte, P+R en fiets/voetgangersbrug) begroten we taakstellend op circa € 11,8 miljoen. Potentiële dekkingsbronnen zijn onder andere FES € 4,0 miljoen en RSP en BDU (gelabeld voor transferium) ad. € 2,8 miljoen. Het resterende bedrag van € 5 miljoen euro is nog onderwerp van nadere verkenning.

Openbare ruimte en de verbinding Sontplein met de binnenstad, evenals de dekking daarvan, vormen tevens onderdeel van de lopende visieontwikkeling voor het Sontpleingebied. Deze fiets/voetgangersverbinding als onderdeel van de gewenste kortsluiting met de binnenstad is in het Perspectief Binnenstad Oost (zie p.15) opgenomen. Dit Perspectief is door uw Raad in juni 2012 vastgesteld.

Al deze ontwikkelingen krijgen samen met een andere reeks ontwikkelingen een financiële vertaling binnen de (herziene) integrale grondexploitatie Eemskanaalzone. Hierbij gaan we in op investeringen en dekking voor de volgende reeks deelgebieden:

- 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 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, bewaken we de samenhang, kunnen we de voor- en nadelen van de diverse keuzes en ontwikkelingen integraal afwegen en de diverse ontwikkelingen op elkaar afstemmen.

Een integrale grondexploitatie is noodzakelijk om de financiële verwevenheid en afhankelijkheid van de onderliggende deellocaties 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 we – indien nodig – adequate bijsturingmaatregelen treffen. We beogen deze (herziene) integrale grondexploitatie Eemskanaalzone eind 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 31 augustus 2012	-35.375
--	---------

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 31 augustus 2012	15.550.078
--	------------

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 31 augustus 2012	1.326.065
--	-----------

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 31 augustus 2012	792.920
--	---------

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 31 augustus 2012	563.102
--	---------

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

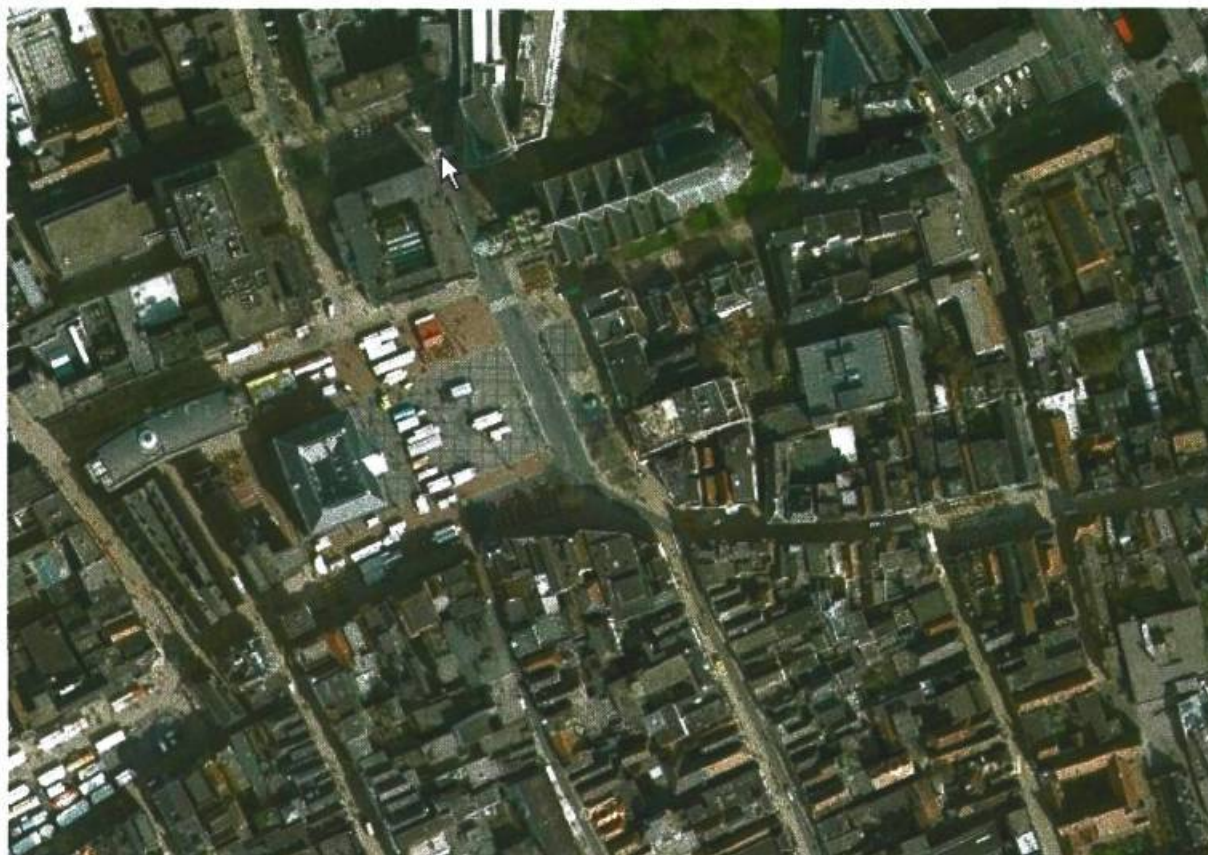
Totaal verantwoord tot en met 31 augustus 2012	24.677
--	--------

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

Herziening grondexploitatie

Integrale grondexploitatie december 2012
--

GROTE MARKT OOSTZIJDE



1. Voortgang

De sloop en het archeologische onderzoek ter voorbereiding op de bouw van het Forum/garage/fietsenstalling en Vindicat zijn afgerond en de aanbestedingsprocedures zijn gunstig verlopen. In september hebben we de bouwrijpe grond aan de aannemers overgedragen. Het tijdelijke informatiecentrum op de Grote Markt voorziet in een behoefte en trekt veel belangstellenden: op 20 september werd de 100.000ste bezoeker door wethouder Schroor verwelkomd.

Groninger Forum

Het afgelopen jaar is de aanbestedingsprocedure van het Forum, de garage en de fietsenstalling doorlopen. In tegenstelling tot traditionele aanbestedingen is in dit geval niet primair ingezet op gunning aan de laagste inschrijver, maar aan de economisch meest voordelige inschrijving. Deze is bepaald door een waardering van de scores op prijs, bouwtijd en de kwaliteit van het Plan van Aanpak. In juni 2012 is besloten het werk definitief te gunnen aan BAM Utiliteitsbouw, uw raad is hierover per brief van 13 juni geïnformeerd.



Afbeelding: Groninger Forum

Nieuwe Oostwand (incl. Vindicat)

Eind 2011 startten we de Europese aanbestedingsprocedure voor de nieuwbouw van Vindicat. Eind augustus 2012 is besloten het werk te gunnen aan aannemingsbedrijf H.J. Jurriëns B.V: uit de beoordeling kwam naar voren dat zij de economisch meest voordelige inschrijving hadden gedaan.



Afbeelding: Nieuwbouw Vindicat

In overleg met VolkerWessels Vastgoed hebben we een stappenplan opgesteld met als doel de inwoners van Groningen te betrekken bij de ontwerpen voor de nieuwe Oostwand. Het stappenplan bestaat uit vijf onderdelen:

1. Presentatie architecten nieuwe Oostwand (eind 2011);
2. Architecten laten zich inspireren door de Stad (maart 2012);
3. Online schetsboek (zomer 2012);
4. Architecten lichten concept toe (begin 2013);
5. Presentatie definitieve ontwerpen (2013).

Nieuwe Markt

Nadat de panden van de Naberpassage en Vindicat gesloopt zijn, zal een groot deel van deze locatie niet weer bebouwd worden. De ruimte tussen de Schoolstraat en de achterzijde van de panden die de nieuwe Oostwand vormen biedt straks de mogelijkheid voor de realisatie van een derde stadsplein, de 'Nieuwe Markt'. De Nieuwe Markt is een waardevolle en hoogwaardige uitbreiding van de openbare ruimte van de stad.

Begin 2012 heeft het college van B&W de basisuitgangspunten voor het ontwerp van de Nieuwe Markt vastgesteld. Het gaat daarbij om zaken als maaiveldverloop, afwateringssystematiek, openbare verlichting, materialiseringsconcept, etc. Deze basis dient als uitgangspunt voor het verdere ontwerp van het plein. Binnen het totale project vinden de uitvoeringswerkzaamheden met betrekking tot de Nieuwe Markt plaats vanaf voorjaar 2015, na de bouw van de ondergrondse Forumgarage en de fietsenkelder.



Afbeelding: basisontwerp Nieuwe Markt

Nieuwe Markt zuidzijde

De ontwikkeling aan de Nieuwe Markt zuidzijde omvat verschillende deelprojecten. Het meest in het oog springend is de herontwikkeling van enkele gemeentelijke panden (Poelestraat 16, 18, 24, 26, 28) met tussenliggende panden (Poelestraat 20, 22) die in eigendom zijn van een derde. Met Vastgoed Horeca Groningen (VHG) voeren we gesprekken om ook de achterzijde van de Poelestraat 20 en 22 in de ontwikkeling te betrekken. Een aantal particuliere eigenaren is bezig met het realiseren van verbouwplannen aan de randen van het projectgebied.

Uitvoering

De gronden voor de bouw van het Forum en Vindicat zijn bouwrijp opgeleverd. In september heeft de overdracht richting aannemers plaatsgevonden. Daarna is gestart met het graven van de diepwand van de parkeergarage en het aanbrengen van de kelderwanden voor de nieuwbouw van Vindicat.

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;
- De mogelijkheid dat de geraamde grondopbrengsten, mede gezien de marktontwikkelingen, niet worden gehaald;
- Subsidierisico.

3. Financiën

Stand van de kredieten

Plankostenkrediet	
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

Uitvoeringskrediet	
Besluit 17-06-2009, nr. 8	15.000.000
Besluit 23-06-2010	40.000.000
Besluit 30-11-2011	115.000.000
Besluit 27-06-2012, nr. 6i (Vindicat)	905.612

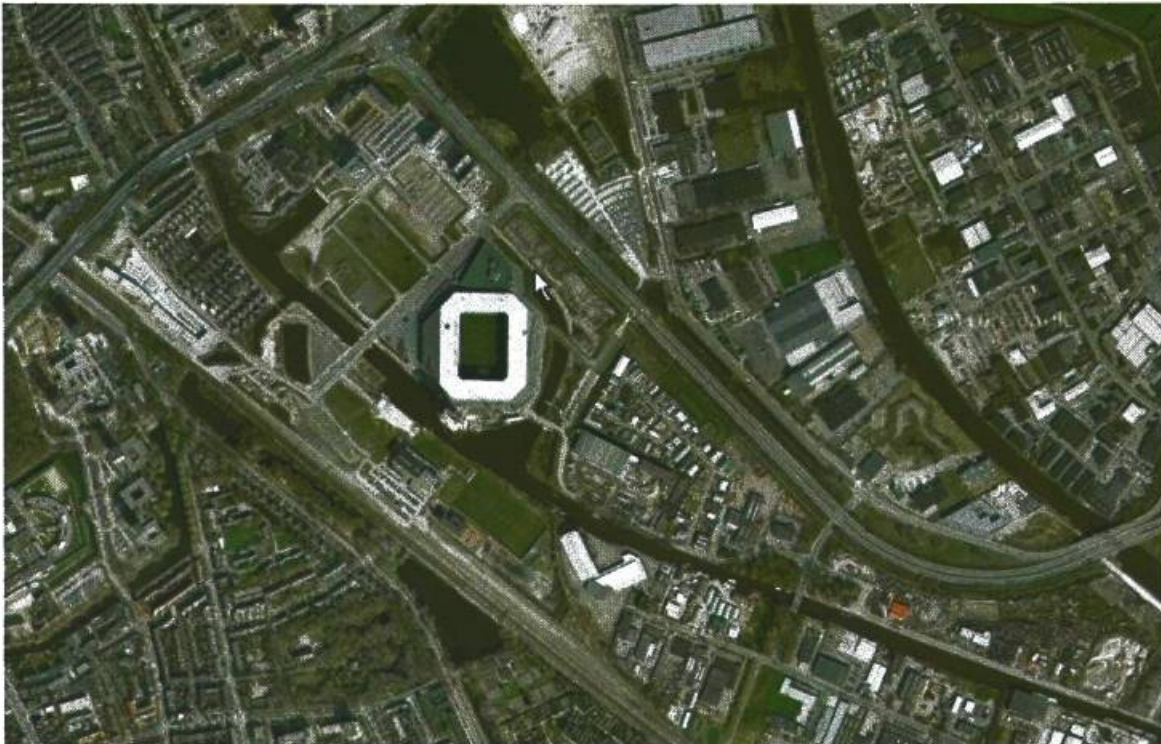
Totaal plankosten en uitvoeringskrediet	184.655.612
--	--------------------

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2012	57.216.713
--	-------------------

Deel van de dekking van het Informatiecentrum komt uit de grex Grote Markt maar het Informatiecentrum valt buiten de strekking van deze sleutelprojectenrapportage.

EUROPAPARK



1. Voortgang

Alfacollege

Volgens planning wordt het schoolgebouw in de zomer van 2013 in gebruik genomen. In de vorige rapportage stond vermeld najaar 2012.



Afbeelding: Impressie Alfa Collega aan de Boumaboulevard

Kolencafé

Naar alle waarschijnlijkheid gaat de realisatie van het Kolencafé niet door. Op het laatste moment is één van de investeerders in het project afgehaakt, waardoor de aankoop van de

kavel en de investering in het gebouw niet door konden gaan. Wij hopen dat een nieuw initiatief zich zal aandienen waardoor deze locatie toch ontwikkeld kan worden.

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. We zijn met het Noorderpoort in overleg over het opstellen van een concept Programma van Eisen (PvE). Zo brengen we in beeld welke gebruikers en partijen van de hal gebruik zullen gaan maken. Ook kijken we nadrukkelijk naar de buitenruimte en de functies die daarin geprojecteerd kunnen worden, met het uitgangspunt dat het gebied openbaar blijft. Op basis van het PvE kan het plan programmatisch, financieel en ruimtelijk uitgewerkt worden. Om het Noorderpoort op de beoogde locatie van het Europapark te kunnen huisvesten, is het noodzakelijk dat het trainingveld van de A-selectie van FC Groningen wordt verplaatst. We werken de plannen hiervoor uit.

Jongerenhuisvesting: locatie Kolenkade

Met woningcorporatie Lefier en Architectenbureau Team 4 is overeenstemming bereikt over de realisatie van een multifunctioneel gebouw met 132 wooneenheden voor jongeren en kantoorfuncties in de plint. De Welstand is akkoord en de bouwvergunning is ingediend. Het gebouw wordt gesitueerd langs de Boumaboulevard, op de huidige parkeerplaats P5. De karakteristieke Kolenmuur is, conform de wens van uw raad, integraal onderdeel van het gebouw.



Afbeelding: Impressie jongerenhuisvesting aan de Boumaboulevard (Team 4 Architecten)

Boumaboulevard en Helperparkweg

Dit najaar starten we met het herinrichten (aanleg boulevard met bomen) van de Boumaboulevard en het doortrekken van deze weg naar de Helperparkweg en vervolgens

langs het spoor naar de Duinkerkenstraat. Hierdoor optimaliseren we de ontsluiting van het Helperpark en krijgen de bewoners van de Stoker en Brander hun beoogde ontsluiting op hun eigen privé parkeergarage. Met het doortrekken van de Boumaboulevard vergroten en verbeteren we de bereikbaarheid van het gebied aanmerkelijk.

Vergroenen

We werken aan het opstellen van een groenvisie voor het totale gebied en onderzoeken hoe we het gebied een meer parkachtige uitstraling kunnen geven. Eén van de maatregelen die we op korte termijn al treffen, is de Boumaboulevard bij de entree van het park een meer boulevardachtig karakter te verlenen met een boomlaanstructuur. Ook gaan we het gebied tegenover het station richting de mediacentrale herinrichten. Hierin komen de circa vijftig tijdelijke parkeerplaatsen voor het station. Daarnaast knappen we het gebied achter parkeerplaats P5 op en gaan we in samenwerking met Menzis een herinrichtingsplan maken om het gebied te verfraaien. In dit gebied zal zich tijdelijk de “tandartsenpraktijk Europapark” huisvesten die op termijn zich definitief in het hiervoor beschreven pand van Team 4/Lefier zal vestigen.

Energievisie

We werken aan de verdere uitwerking van een energievisie voor het gebied. Het gaat dan om de implementatie van Warmte Koude Opslag (WKO) en voor de langere termijn om een studie naar de mogelijkheden voor de invoering van een restwarmtesysteem. Eerste analyses wijzen uit dat het toepassen van WKO in het Europapark kansrijk is. Wij hebben u hierover per brief geïnformeerd. Vanuit het collegeprogramma “Groningen geeft Energie” participeert de gemeente in de Energy Valley Topclub die een uitvoeringsplan opstelt de Euroborg verder te verduurzamen. Energiebesparing speelt hierbij een grote rol.

P+R Europapark (P3)

We werken aan de afronding van de gelijkvloerse busaansluiting en de doorsteek naar de Bornholmstraat. Aangezien de werkzaamheden voorspoedig verlopen is de verwachting dat voor het einde van het jaar het werk, dus inclusief de doorsteek naar de Bornholmstraat gereed is.

Om de busdoorstroming op de Europaweg te verbeteren, bestaat het voornemen om op de Europaweg een busbaan aan te leggen. Het ontwerp hiervoor is door uw raad vastgesteld. Op 30 mei 2012 heeft uw raad een plankostenkrediet beschikbaar gesteld. Eind 2012 leggen we u een voorstel voor het uitvoeringskrediet voor. Vervolgens kan in het voorjaar van 2013 gestart worden met de werkzaamheden die tot ongeveer eind 2013 duren. Mocht het zo zijn dat de stichting "Fly-over Groningen" voor december een sluitende businesscase presenteert dan heeft dit mogelijk consequenties.

Bestemmingsplan.

Op basis van het advies van Site en de vertaling daarvan in een nieuw programma, hebben we voor het Europapark een nieuw flexibel bestemmingsplan gemaakt. Om beter op de vraag vanuit de markt te kunnen inspelen hebben we daar waar mogelijk ontwikkelvlekken van een “dubbele” bestemming voorzien. Hiermee creëren we de noodzakelijk geachte flexibiliteit om beter in te kunnen spelen op de marktvrage. Het concept voorontwerp bestemmingsplan geven we binnenkort vrij voor de inspraak.

Station Europapark

De bouw van het station ligt op planning. Naar verwachting kan het station in het weekend van 8 en 9 december 2012 in gebruik genomen worden. Onderdelen in het openbaar gebied

rondom het station zullen dan nog afgebouwd worden. We bereiden met de toekomstige beheerders van het station de overdracht voor. Daarnaast analyseren we in overleg met deskundigen de resultaten van de bemaling. We dekken de exploitatie van de fietskelder vanuit de middelen van het parkeerbedrijf.

2. Risico's

De herziene grondexploitaties voor het Europapark en het Station Europapark zijn in januari 2012 door uw raad vastgesteld. Door de crisis zijn de marktomstandigheden fors veranderd: het programma dat we ooit maakten sluit niet meer aan. We passen het daarom aan de nieuwe omstandigheden aan. Dat betekent onder andere meer openbare ruimte en groen en 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. Met 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
Besluit 25-01-2012, nr. 7c	- / - 1.200.000
Totaal toegestane kosten van het plan	92.000.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2012	87.626.168
---	------------

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
Besluit 25-01-2012, nr. 7c	10.819.000
Totale toegestane kosten van het plan tot en met 2011	59.980.000

Stand van de uitgaven

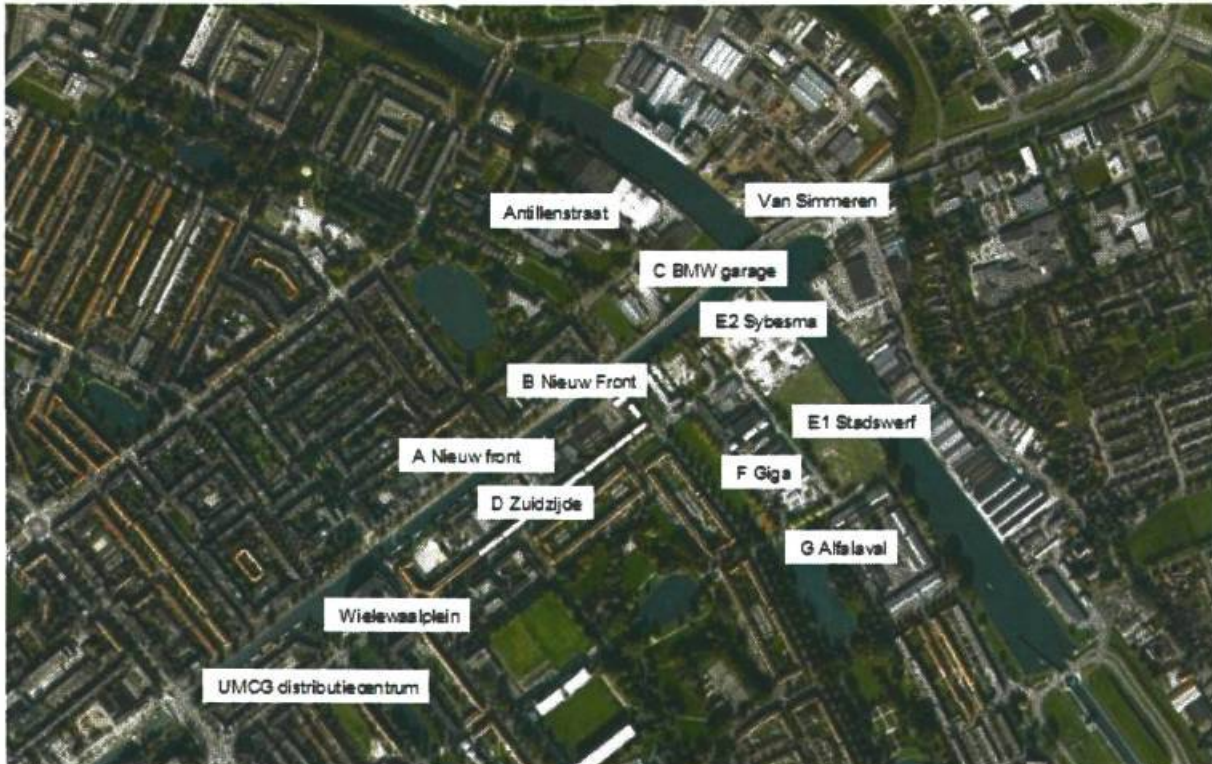
Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2012	20.934.987
---	------------

Herziening grondexploitatie

Januari 2013

OOSTERHAMRIKTRACE

1. Voortgang



Afbeelding: ontwikkellocaties Oosterhamriktracé

Op 14 mei 2012 hebben we in samenwerking met bedrijven, bewoners, woningcorporaties, UMCG en anderen een start gemaakt met te onderzoeken hoe we van de Oosterhamrikzone een plezierig woon-, werk- en verblijfsgebied maken. De aanwezigen, vertegenwoordigers van alle belanghebbenden, waren het er over eens dat 'klein beginnen' en 'samenwerken' de twee belangrijkste steekwoorden bij de aanpak moeten zijn. Bij deze tijd passen geen grootse plannen, maar een aanpak van onderop, gedragen door de betrokkenen. Dat leidt niet tot een 'visie' maar tot een 'routekaart', een beschrijving van hoe verschillende partijen dat samen gaan doen. Door middel van wijkwandelingen met alle betrokkenen, inventariseren we waar kansen liggen en wat de grootste problemen zijn. Na deze inventarisatie stellen we een actieplan/routekaart op. Daarbij is het van belang onderscheid te maken tussen enerzijds maatregelen (definitief of tijdelijk) die we op korte termijn kunnen realiseren. En anderzijds scenario's voor de lange termijn, waarbij ook tijdelijke maatregelen een oplossing kunnen bieden.

Om de korte, middellange en lange termijn voor de Oosterhamrikzone in beeld te brengen maken we een plan van aanpak in de vorm van een Routekaart voor het gebied. Een flexibel plan waarin op alle schaalniveaus initiatieven (van klein tot groot, van tijdelijk tot definitief) een plek kunnen krijgen.

We onderzoeken de bereikbaarheid van het UMCG in de context van het Noordoostelijk stadsdeel.

Besluitvorming over een eventuele auto-ontsluiting door de Oosterhamrikzone is aan de ene kant essentieel voor het opstellen van de Routekaart. Aan de andere kant zijn er locaties die

niet (of nauwelijks) beïnvloed worden door de keuze voor een auto-ontsluiting. De Routekaart wordt opgesteld met dat besef in het achterhoofd.

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 wordt in het najaar voorgelegd.

Met Nijestee onderzoeken we op welke wijze de liggende overeenkomst past in de huidige (markt)situatie.

Oosterhamrikkade nz “Nieuw Front” (deelgebieden A en B en particuliere kavels)

De ontwikkelaars KUUB, Nijhuis & Jurriëns hebben een startmanifestatie georganiseerd voor deelgebied B. De grondgebonden woningen, waarbij het mogelijk is om hier woon-
werkeenheden, beneden-bovenwoningen of geclusterde eenheden (geen studio's) van te maken in 3 tot 4 bouwlagen, worden aan de achterzijde via een (vent)weg ontsloten. De doelgroep hiervoor betreft meerpersoonshuishoudens variërend van jonge stellen, gezinnen tot senioren. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Bij succes wordt het doorgezet naar locatie A. 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 aanvraag van Bouwbedrijf Kooi voor een omgevingsvergunning ingediend voor jongerenhuisvesting (32 stuks). Op de ABN-Amro locatie wordt door Nijhuis Bouw onderzoek gedaan naar de realisatie van 36 zelfstandige wooneenheden voor jongeren.

Over de ontwikkelingen in dit gebied is uw raad per brief van 15 juni en 28 september 2012 geïnformeerd.

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” is opgeleverd, de winkelruimte volgt dit najaar. Het herinrichtingsplan van het plein heeft de inspraak doorlopen. We informeren uw raad over het ontwerp. Na oplevering van de winkelruimte en in afstemming met de wegwerkzaamheden aan het Wouter van Doeverenplein verwachten we de start van de uitvoering begin 2013.

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. In het najaar staan zowel gesprekken met de ontwikkelaar als met de directe omgeving gepland.

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 de ontwikkelingsstrategie Oosterhamriktracé.

Verschillende initiatiefnemers hebben zich gemeld om op deellocaties tijdelijke huisvesting (jongeren en medewerkers UMCG) te realiseren, daarnaast wordt mogelijk een tijdelijke BMX-baan (fietscross) gerealiseerd met regionale uitstraling.

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 marktvrage. 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 m³-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

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 31 augustus 2012	30.943.058
---	------------

Herziening grondexploitatie

December 2012

WESTPOORT



1. Voortgang

Binnen het totale bestemmingsplan Westpoort onderscheiden we drie deelgebieden. 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 de gemeenten Groningen en 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 worden pas aangelegd op het moment dat het noodzakelijk is. Fase 1C hebben we mede ingegeven door de zwakke economie “on hold” gezet. 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 datacentra op Westpoort. De voor 2012 geprognoseerde uitgifte van 1,5 hectare zullen we naar alle waarschijnlijkheid niet realiseren. De gevolgen nemen we mee in de herziene grondexploitatie.

Bovenstaande is ook in lijn met de onderzoeksuitkomsten en marktanalyse van de STEC Groep en Bureau Louter. In juni is uw raad hierover geïnformeerd en heeft u de voorgestelde strategie op hoofdlijnen voor de verschillende bedrijventerreinen vastgesteld. Als gevolg van het geprognoseerde overaanbod van bedrijventerreinen in de stad is de verwachting dat er verliezen ontstaan op de grondexploitatie Westpoort. Hiervoor hebben we al een voorziening gevormd van 40 miljoen euro, waarvan 25 miljoen is bedoeld voor bedrijventerreinen en daarvan 18 miljoen euro voor Westpoort. Eind 2012 bieden wij uw raad een herziene grondexploitatie ter besluitvorming aan. Daarnaast onderzoeken we hoe we beter kunnen

aansluiten bij de “toekomstige” vraag naar bedrijventerreinen (ook in relatie met nieuw op te stellen bestemmingsplan).

2. Risico's

PM (Aangeleverde tekst niet actueel)

3. Financiën

Stand van de kredieten

Besluit 19-07-2000, nr. 5h	14.521.000
Besluit 27-02-2002, nr. 5 ^c	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 31 augustus 2012	65.496.195
---	------------

Herziening grondexploitatie

November 2012

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 twee 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 Energy Academy Europe)
2. Het opzetten van een gezamenlijk parkmanagement.

We beogen eind dit jaar een visiedocument vast te kunnen stellen waarop een nieuwe toekomst voor Zernike gebaseerd kan worden.

Energy Academy Europe

Op 20 september 2012 vond de officiële opening plaats van de Energy Academy Europe (EAE): een internationaal topinstituut waar energieonderwijs, -onderzoek en -innovatie samenkomen. De EAE is tot stand gekomen dankzij de samenwerking tussen de Rijksuniversiteit Groningen, de Hanzehogeschool Groningen, gemeente Groningen, provincie Groningen en de Energy Valley Topclub. Onderdeel van EAE is EnTranCe, het Energy Transition Centre, de proeftuin (living lab omgeving) voor toegepaste wetenschap voor ondernemers en innovaties. EnTranCe, een marktgedreven initiatief, gedragen door Gasunie, GasTerra, Imtech en BAM, huurt één hectare van de nog uit te geven gronden, mogelijk dat dit kan doorgroeien naar vijf hectare.

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 m²) 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 m² in de eerstkomende jaren tot circa 8.100 m² aan het eind van de exploitatieperiode. Zo zal circa 13 hectare worden verkocht binnen de exploitatieperiode en zal ongeveer 10 hectare resteren. Dit is rekenkundig verwerkt in de grondexploitatie.

Begin dit jaar is door de STEC Groep en Bureau Louter een marktanalyse gedaan waaruit dit duidelijk blijkt dat ook in de toekomst weinig uitgifte zal zijn. In juni is uw raad hierover geïnformeerd en heeft u de voorgestelde strategie op hoofdlijnen voor de verschillende bedrijventerreinen vastgesteld. Voor Zernike focussen we voor de verdere ontwikkeling op de aansluiting bij de planontwikkeling rond de Energy Academy en EnTranCe. De Stuurgroep streeft ernaar de ambities en afspraken voor Zernike vast te leggen in een convenant, wat naar verwachting eind 2012 kan worden ondertekend. Het convenant kan vervolgens worden uitgewerkt tot een nieuw plan voor Zernike Science Park, waarbij we ook een nieuwe grondexploitatie opstellen.

Als gevolg van het geprognosticeerde overaanbod is de verwachting dat er verliezen ontstaan op de grondexploitatie Zernike. In de lopende grondexploitatie Zernike wordt echter rekening gehouden met uitgifte van circa een halve hectare per jaar. Dit strookt niet met het uitgangspunt om gronduitgifte de komende jaren te concentreren op Westpoort en Eemspoort Zuid. Bovendien heeft er in de afgelopen jaren geen enkele uitgifte op Zernike plaatsgevonden. Er zou om die redenen een herziene grondexploitatie opgesteld moeten worden. Zolang de visie voor het gebied niet is vastgesteld, ontbreken de uitgangspunten hiervoor.

In afwachting van de visie en de programmatische keuzes over bedrijventerreinen (als gevolg van de huidige economische recessie en het onderzoek naar toekomstige ontwikkelingen) is voorgesteld de herziening van de grondexploitatie uit te stellen. We zullen u een actualisatie voorleggen en op het moment dat helder wordt welke kant de visie opgaat, zullen wij een herziening aanbieden. Hierover hebben we uw raad per brief d.d. 10 mei 2012 geïnformeerd. Ook heeft de stuurgroep in juli uw raad een brief gestuurd met hoofdlijnen voor de ontwikkelingen van Zernike. Deze hoofdlijnen vormen de basis voor een nieuwe visie waar we gezamenlijk komende maanden aan gaan werken.

2. Risico's

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

- 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 in de eerste twee kwartalen 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.

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 ^e	-/- 8.747.000
Totaal toegestane kosten van het plan	18.250.000

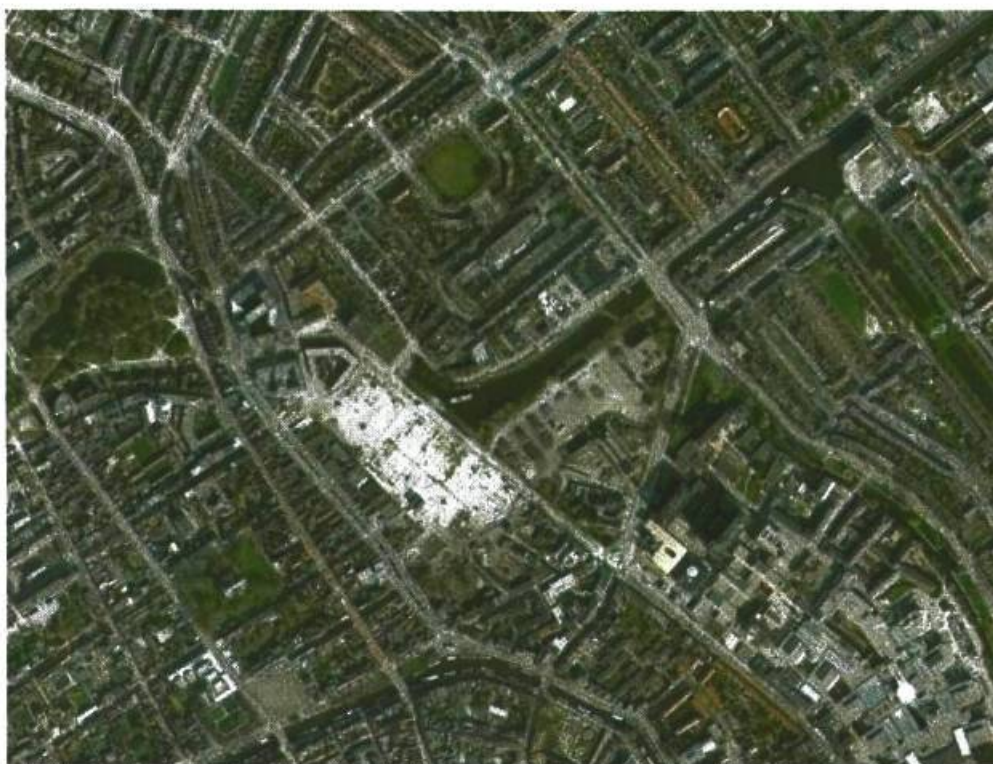
Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2012	16.825.330
---	------------

Herziening grondexploitatie

November 2012

EBBINGEKWARTIER EN BODENTERREIN



1. Voortgang

WONINGBOUW

Schots 4A, 4B en 6B, Woningbouwproject 'De Touwbaan', 51 koopwoningen van AM
De tweede fase van De Touwbaan, dertien grondgebonden woningen, is in december 2011 gestart. Na het aanbrengen van de fundering zijn de werkzaamheden stilgelegd. Vanwege marktomstandigheden wordt het project voor de verkoop opgedeeld in respectievelijk zes en zeven woningen. De voortgang van de eerste zes woningen wordt begin 2013 verwacht.

Schots 5 / Courtine, Woonproject Schots & Scheef
Oplevering van de 67 woningen is gepland 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 samenwerking gezocht met Nijestee om het totale blok met het woonproject 'Buitengewoon Wonen' te realiseren. Bovendien wordt op deze locatie tevens de derde in- en uitgang van de parkeergarage gerealiseerd. In de plint aan de voetgangersentree van de parkeergarage wordt gedacht aan winkelvoorzieningen/bedrijfsruimten. De partijen hebben opdracht gegeven aan ONIX architecten om voor het gehele blok een schetsontwerp te maken.

Dubbele bedrijfshal (silo/loods)
De Loods zal in het voorjaar van 2013 in gebruik worden genomen als horecavoorziening. Tussentijds (en in samenspraak met stichting Open Lab Ebbinge) kunnen incidentele

gebeurtenissen, zoals evenementen en bijeenkomsten gebruik maken van De Loods. Recent is gestart met de verbouw van het interieur.

TIJDELIJKE INRICHTING

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

Het gehele gebied is beschikbaar als evenemententerrein en is toegankelijk door middel van wandelroutes en fietspaden. Het onderhoud en het beheer zijn overgedragen aan stadsbeheer en de milieudienst.

Schotsen 9, 10 / Open Lab Ebbinge

Het Open Lab Ebbinge (OLE) is op 22 september officieel geopend. Nog een drietal tijdelijke paviljoens zijn in ontwikkeling.

OVERIG

Parkeergarage Boterdiep/Vrydemalaan

De tweede ingang van de Boterdiepgarage aan de Bloemsingel is in juni geopend. Een groot deel van de Vrydemalaan die aansluiting heeft met de nieuwe in- en uitgang van de Boterdiepgarage is in de tweede helft van 2012 eveneens in gebruik genomen.

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. We verwachten de gehele Vrydemalaan in het voorjaar van 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. Het gebouw is al in gebruik genomen.
- 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 m² in voorbereiding als onderdeel van de Healthy Ageing Campus.
- De bouw van het Infoversum zal dit jaar nog starten.

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.
- De kosten die gemaakt zijn voor derden (UMCG, Nijestee) worden verhaald. Strikt genomen is dit een risico omdat niet alles juridisch is afgedekt met contracten.
- De 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 studentenhuysvesting heeft, en de vertraging van de definitieve uitgifte van de locatie is afgedekt. De grond is in erfpacht uitgegeven. De door de gemeente verstrekte lening voor de ontwikkeling van het Infoversum van € 2,5 miljoen 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. 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 31 augustus 2012	73.770.381
---	------------

Herziening grondexploitatie

November 2012

10. AANPAK RING ZUID



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 ontwerp-tracébesluit (OTB) de inspraak in zal gaan. Hierin worden de effecten van de weg duidelijk.

Vanwege uitkomsten van verkeers- en effectberekeningen is de planning voor het OTB gaan schuiven; voornamelijk omdat we over de uitkomsten zorgvuldig met omwonenden willen communiceren. In de planning schuift het OTB daarom door naar begin 2013. Voor het

tracébesluit (TB) heeft deze verschuiving vooralsnog geen effect, dat zou medio 2013 gereed moeten zijn.

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 middels 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 benodigde 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
Besluit 20-06-2012, nr. 7b	375.000
Totale toegestane kosten	2.025.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2012	1.731.086
---	-----------