

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 8307/ Jeroen Berends  
Onderwerp Sleutelprojectenrapportage mei-augustus



De leden van de raad van de gemeente  
Groningen  
te  
GRONINGEN

Datum **17 NOV 2011**

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO11.2794325

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de tweede Voortgangsrapportage Sleutelprojecten van 2011 die terugblijkt op de periode mei – augustus 2011. Volgens vast format beschrijft deze rapportage de door uw raad vastgestelde sleutelprojecten.

Met uw raad is afgesproken om over jongerenhuisvesting tweejaarlijks integraal te rapporteren met een monitoring- en voortgangsrapportage. In het voorjaar als onderdeel van het Meerjaren Programma Wonen. Een tweede keer in november / december, nadat we de resultaten van de eerste maanden van het nieuwe studiejaar hebben verwerkt. Jongerenhuisvesting zal daardoor geen onderdeel zijn van de sleutelprojectenrapportage.

Bij de bespreking van deze rapportage 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. Puntsgewijs worden hieronder de belangrijkste aangehaald.

#### **Meerstad**

- De besluitvorming door uw raad over de grondexploitatie Meerstad beogen we in januari 2012.

#### **Stationsgebied**

- In het voorjaar van 2012 leggen wij uw raad een ontwikkelingsstrategie voor. Deze hanteren we niet als eindbeeld, maar vooral als procesdocument; als leidraad voor de te nemen besluiten met de blik gericht op de eerder verwoorde ambities voor het Stationsgebied.

### **Eemskanaalzone**

- We werken aan de verkeersontsluiting tussen de Berlagebrug en de toekomstige Sontbrug (Berlageknoop). We beogen de werkzaamheden te starten in het eerste kwartaal van 2012 en deze in de zomer af te ronden.
- Voor het Sontwegtracé hebben we begin 2011 een praktijksimulatie met de beroeps scheepvaart uitgevoerd.
- De provincie is akkoord met de maatvoering van de Sontbrug, zodat we nu het definitief ontwerp (DO) nader uitwerken. Met uw raad is afgesproken dat het DO zal worden doorgerekend door derden (second opinion / Motie SP).

### **Grote Markt Oostzijde**

- Het tijdelijk informatiecentrum is in november 2011 geopend.
- In november 2011 heeft uw raad de bestemmingsplannen Grote Markt-Oostwand, Forum en Poelestraat-achterzijde, evenals de geactualiseerde 'bouw en grondexploitatie Grote Markt oostzijde' vastgesteld.
- Eind 2011 start de officiële procedure voor de aanbesteding van de garage, de fietsenstalling en het Forum. Rond de zomervakantie van 2012 verwachten we het werk te kunnen gunnen.

### **Europapark**

- We werken aan een nieuwe grondexploitatie voor het Europapark. De belangrijkste reden 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 daarom het programma aan de nieuwe omstandigheden aan. Een eerste ruwe kostenraming van deze aanpassing (inclusief de tot nu toe geleden renteverliezen), komt uit op ca. 12 miljoen euro. Behandeling van de herziene grondexploitatie staat gepland voor de raad van januari 2012.
- De aanleg van het Station Europapark is op 4 oktober 2011 gestart. Het positieve resultaat dat de aanbesteding van het station opleverde, hebben we verwerkt in de begroting. Wij zullen u informeren over het uiteindelijke (netto)resultaat in de grondexploitatie van het station. Ook deze staat gepland voor de raad van januari 2012.
- Op 8 september 2011 is de nieuwbouw voor de dienst Sociale Zaken en Werk aan het Harm Buitenplein officieel van start gegaan. Het kantoor is eind 2013 gereed.

### **Westpoort**

- De herziene grondexploitatie Westpoort-fase 1 is in november 2011 door uw raad vastgesteld.
- Westpoort ontwikkelen we in drie fasen. Fase 1B (18 hectare) zal over ruim een jaar uitgeefbaar zijn. Voor fase 1C hebben we het bouwrijpmaken "on hold" gezet, mede ingegeven door de zwakke economie. Ook de verwerving van gronden voor de derde fase is uitgesteld.



- De interesse voor vestiging op Westpoort is toegenomen. Op dit moment zijn er vier serieus geïnteresseerde kandidaat bedrijven. Pipelife is het tweede bedrijf dat zich op Westpoort heeft gevestigd op een kavel van 2000 m<sup>2</sup> (0,2 ha).

#### **Ebbingekwartier en Bodenterrein**

- De herziene grondexploitatie CiBoGa 2011 is in november 2011 vastgesteld.
- De bouw van de 69 woningen van het project Schots en Scheef gaat van start in december 2011.
- 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.
- In 2012 werken we in verschillende fasen aan de Vrydemalaan en de aansluiting op het Wouter van Doeverenplein. We verwachten de Anthonius Deusinglaan eind 2012 / begin 2013 uit gebruik te nemen voor het openbare verkeer.

#### **Oosterhamriktracé**

- In 2012 herzien we het Masterplan Oosterhamriktracé.
- We bieden u de herziene grex begin 2012 ter besluitvorming aan voor behandeling in uw raad van januari 2012.
- We hebben met de ontwikkelaars een definitieve overeenkomst afgesloten over de te ontwikkelen gebieden A en B aan de Oosterhamrikkade.

#### **Zuidelijke Ringweg**

- Het concept- schetsontwerp is gepresenteerd aan en bediscussieerd met de omgeving in een bijeenkomst op 27 september 2011. Hierbij zijn het principesysteem van het wegontwerp en de vraagstukken die daarbij ontstaan, de aanpak van de bereikbaarheid tijdens de bouw en een eerste indicatie van de verkeerskundige effecten gepresenteerd. De resultaten van de inspraak op de Kennisgeving en de resultaten van deze bijeenkomst hebben we gebruikt om het ontwerp verder uit te werken naar een voorlopig ontwerp dat de Stuurgroep Aanpak Ring Zuid op 28 oktober 2011 heeft vastgesteld.

#### **RegioTram**

- Het voorlopig ontwerp van lijn 2 en de Koppelingsvariant voor de tracédelen 3 en 4, inclusief het inspraakrapport en de nadere uitwerkingen van de tracédelen 1 en 2 heeft u op 28 september 2011 vastgesteld.
- In juli 2011 hebben wij de geactualiseerde business case vastgesteld.
- De intern benodigde uren en kosten voor het beoordelen van de producten van de projectorganisatie en de ambtelijke en bestuurlijke advisering, voor de gehele aanbestedingsprocedure zijn in beeld gebracht. Voor deze kosten wordt eind 2011/begin 2012 een kredietvoorstel ter besluitvorming voorgelegd

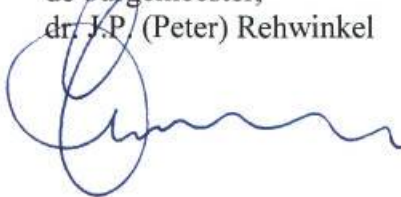
**Damsterdiep parkeergarage**

- We zetten maximaal in op een (gedeeltelijke) opening van de garage ruim voor de kerstdagen. Absolute zekerheid hebben we niet. Bij de voorlopige openstelling zitten nog elementen die afhankelijk zijn goedkeuring van externe instanties als bijvoorbeeld de brandweer.
- Bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie, begin 2012, doen we een voorstel voor de dekking van de extra kosten voor nadeelcompensatie en de effecten van de prijsstijgingen. Ook komen we hierin terug op de financiële risico's die samenhangen met de mogelijke uitkomst van de arbitrage in hoger beroep en de gevolgen van de lekkage op de -2 vloer.

Deze rapportage is in overeenstemming met eerder gemaakte afspraken, zoals overeengekomen met uw raad. De volgende rapportage beslaat de maanden september-december 2011 en zal in het voorjaar van 2012 geagendeerd worden.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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





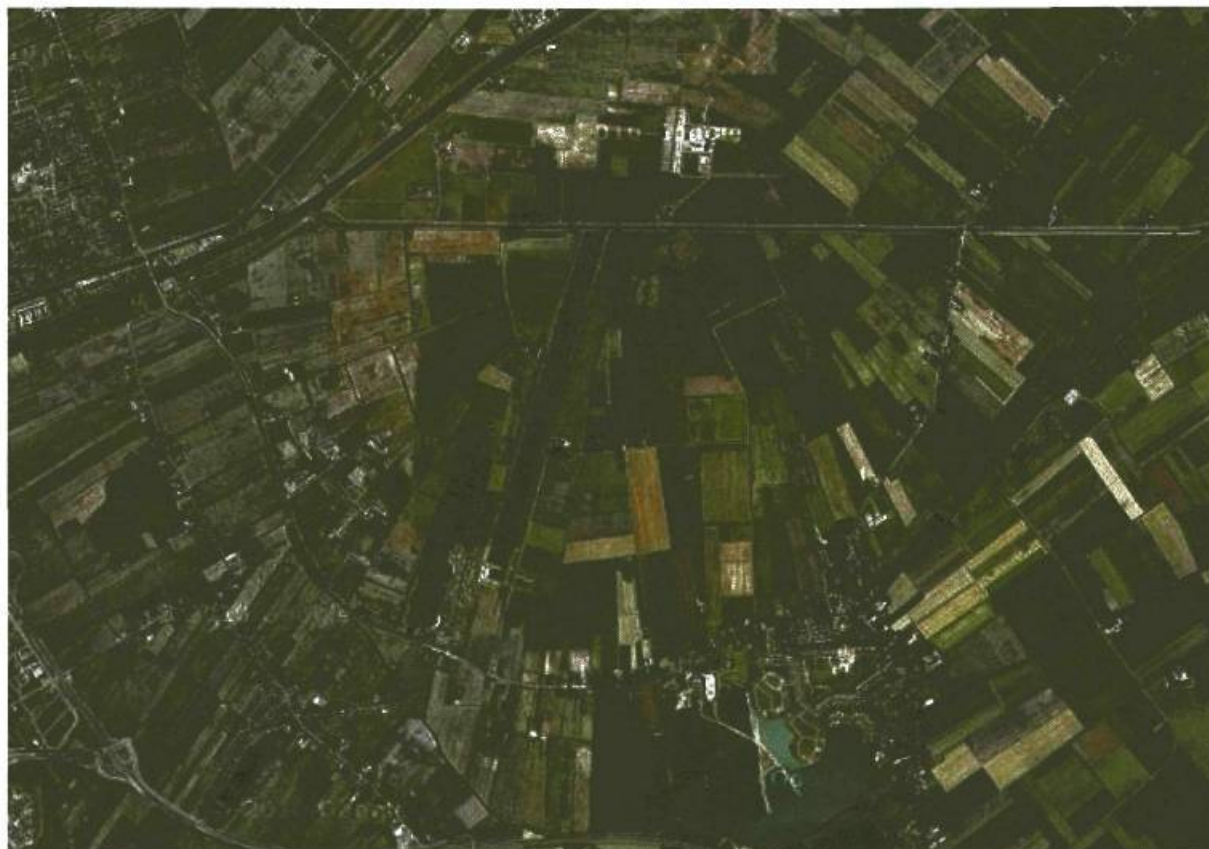
**SLEUTELprojectenRAPPORTAGE**

**MEI - AUGUSTUS 2011**

# I N H O U D

Meerstad	pagina	3
Stationsgebied	pagina	8
Eemskanaalzone	pagina	10
Grote Markt Oostzijde	pagina	15
Europapark	pagina	17
Westpoort	pagina	20
Zernike	pagina	22
Ebbingekwartier en Bodenterrein	pagina	24
Oosterhamriktracé	pagina	27
Zuidelijke Ringweg	pagina	29
Regiotram	pagina	32
Damsterdiep parkeergarage	pagina	37





## 1. Voortgang

### MEEROEVERS FASE 1

#### **83 projectmatige woningen en 37 vrije kavels**

In totaal zijn 83 projectmatige woningen van VDM en OCM en 37 vrije kavels van Bureau Meerstad in de verkoop gegaan. Van de projectmatige woningen zijn 52 verkocht (peildatum 29 augustus). Van de vrije kavels zijn 6 verkocht en 12 onder optie.

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.

#### **13 energieneutrale woningen en 16 waterwoningen**

Van de energieneutrale woningen zijn 2 verkocht en 2 onder optie. De verkoop van de waterwoningen is gestart. Er is op 10 van de 16 waterwoningen ingeschreven.

#### **Aanpassingen Driebondsweg**

De wegverbreding en de aanleg van een vrijliggend fietspad aan de Driebondsweg is gereed en overgedragen aan Stadsbeheer, op het terugplanten van bomen na. Hier maken we een plan voor, waarna we de bomen terug planten.



### **Gemeenschappelijke Regeling (GR Meerstad)**

Enkele belangrijke besluiten en lopende trajecten van de GR Meerstad zijn:

- Besluitvorming school Deelplan I
- Uitvoering pilot 'Extra aandacht voor gezondheid en energie bij Bouwtoezicht'.
- Beeldkwaliteitsplan/Uitwerkingsplan fase IIa

### **Geactualiseerde grondexploitatie (GREX Meerstad 2010)**

- In de GREX Meerstad 2010 is de verwachte jaarlijkse woningbouwafzet vanaf 2015 bijgesteld naar 450 woningen per jaar. Verder zijn de parameters voor kostenstijging, opbrengstenstijging en rente onder de loep genomen, evenals de verwachte dekking uit externe subsidiebronnen (bijgesteld van ca. € 50 naar € 25 miljoen). Om de financiële effecten van de hieruit voortvloeiende wijzigingen op te vangen, zijn verschillende maatregelen doorgevoerd, onder andere voor wat betreft Slochterdiep Noordzijde. De maximale financieringsbehoefte (en daarmee de garantstelling door de gemeenten Groningen en Slochteren) is van 465 miljoen bijgesteld naar circa 350 miljoen euro.
- In de huidige markt en met het perspectief op korte en middellange termijn, moeten we wederom ingrijpen: door bijstelling van de afzetprognoses en de bijstelling van de fasering. We beogen in januari 2012 tot besluitvorming over een nieuwe GREX Meerstad 2011 te komen.
- De gemeentelijk accountant heeft, in het kader van de jaarrekening 2010 en op basis van de risicoanalyse in de GREX Meerstad 2010 en de huidige verkoopresultaten, het risicoprofiel voor de gemeente Groningen (in relatie tot onze borgstellersrol) beoordeeld. In de gemeenterekening 2010 hebben wij daarop een voorziening getroffen van 35 mln. euro. Op het moment dat de grondexploitatie 2011 beschikbaar is, moet worden beoordeeld of deze voorziening toereikend is.
- Parallel aan de grondexploitatie zal een second opinion worden opgeleverd door de RebelGroup

### **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 moet hier nog uitspraak over doen.



- **Uitwerkingsplan Meeroevers I**  
Het uitwerkingsplan is in december 2010 onherroepelijk geworden.
- **Uitwerkingsplan en Beeldkwaliteitsplan Meeroevers fase II**  
Het ontwerp-uitwerkingsplan ligt ter visie. Parallel hieraan is het beeldkwaliteitsplan door de GR Meerstad in procedure gebracht.
- **Uitwerkingsplan IJsbaanlocatie**  
Het uitwerkingsplan is in maart 2011 vastgesteld door B&W van Slochteren en is inmiddels 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 heeft ter visie gelegen en op dit ontwerp zijn geen zienswijzen binnen gekomen.
- **Uitwerkingsplan school**  
Het uitwerkingsplan voor de school is inmiddels opgestart.

## 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. Een herijking van de risico's vindt plaats bij het opstellen van de grondexploitatie 2011.

De gemeenteraad is in de afgelopen periode per brief en via presentaties op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rondom de grondexploitatie 2011 en de ontwikkelstrategie voor Meerstad. Onderstaande risicomatrix moet in dit licht worden beoordeeld.

	Risico	Beheersmaatregel
1. Uitgifte gronden	Vertraging in de uitgifte van kavels heeft direct grote financiële consequenties, mede gezien de absolute grootte van de gemeentelijke garantstelling op de financiering GEMM. Vertraging leidt dan ook direct tot vergroting van het gemeentelijke risicoprofiel.	In de grondexploitatie 2011 wordt een nieuwe uitgifteprognose opgenomen, die lager zal zijn dan de prognose van de grex 2010.  Recent uitgevoerde stresstesten laten zien dat het uitgiftetempo tot grote negatieve resultaten kan leiden.
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 GEMM. 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 zeer gevoelig voor wijziging in de aannames inzake kosten en momenten van verwerving van gronden.	In de grondexploitatie 2011 zal de grondverwervingstrategie in het geheel worden herijkt.

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 positie van publieke partners wordt mede bepaald door de maatschappelijke en politieke context. Recente beleidswijzigingen op rijksniveau (decentralisatie groenopgave).</p> <p>De GR is onlangs opnieuw ingericht qua bevoegdheden, hetgeen naar verwacht meer slagkracht voor de ontwikkeling zal opleveren.</p> <p>Strikte bewaking van bevoegdheden, verantwoordelijkheden en aansturing van de uitvoering.</p>
4. Subsidies	<p>In de grex wordt rekening gehouden met ca. 25 miljoen (nominaal) aan subsidiegelden. Het niet verkrijgen van deze bijdragen heeft grote financiële gevolgen. In het kader van de GREX 2010 heeft bijstelling van € 50 naar € 25 mln. plaatsgevonden.</p>	<p>In de grex 2011 zal opnieuw een beoordeling worden gemaakt van de kansen op subsidie en aldus zal het beoogde bedrag worden afgezet tegen onzekerheden rondom verkrijging.</p>
5. Staatssteun	<p>De gekozen financieringsconstructie is door derden (Twentenaren) ter discussie gesteld, met een beroep op staatssteun. Indien een dergelijk beroep zou slagen (bij de Europese Commissie), dan kan dit grote financiële gevolgen hebben voor het project.</p>	<p>Op basis van de huidige stand van zaken, het ambtelijk overleg met de Commissie te Brussel en ingewonnen extern advies moet worden aangenomen dat de financieringsconstructie niet kan worden aangemerkt als staatssteun, omdat voor de garantstelling door de gemeente jaarlijks door de GEMM een marktconforme premie van 0,1% wordt betaald.</p> <p>De uitspraak door de Raad van State in het kader van Bestemmingsplan Meerstad Midden ondersteunt deze aanname.</p>
6. Europese aanbesteding	<p>Europese aanbestedingswetgeving en aanverwante jurisprudentie zijn continue in beweging. Een laatste ontwikkeling is het <i>Roanne arrest</i>. Hierin komt aan de orde dat onder omstandigheden de keuze voor een ontwikkelaar Europees aanbesteed moet worden en dat o.a. de drempelbedragen op een andere manier worden berekend. In het hoger beroep dat de 'Twentenaren' hebben ingesteld beroepen zij zich hierop en wordt de huidige ontwikkelaarsselectie bestreden.</p>	<p>Om zekerheid hierover te krijgen (en ook over andere aanbestedingsperikelen, o.m. die samenhangend met de aanleg van het openbaar gebied) is namens alle betrokken partijen met de ministeries van BZK en VROM overlegd. Conclusie van het overleg was dat met enige kleine aanpassingen het risico op problemen met het Europese aanbestedingsrecht niet erg groot is.</p> <p>De uitspraak door de Raad van State in het kader van Bestemmingsplan Meerstad Midden ondersteunt deze aanname.</p>
7. 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.</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 plannings-technische wijzigingen vragen dan ook telkens herijking van planning en inhoud van het voorzieningenprogramma.</p>	<p>Bij de aanpassing van de woningfasering en ontwikkelstrategie in het kader van de grex 2011 zal een analyse worden gemaakt van de gevolgen voor (publieke) voorzieningen.</p>
8. 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>
9. Woningbehoefte	<p>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.</p>	<p>Zie punt 1</p>



10. Planontwikkelin grisco's en ontwikkelingsop gave GEMM Meerstad	Het betreft de risico's die inherent zijn aan dergelijke grootschalige herontwikkelingen en behoren tot de planontwikkelingsopgave van Bureau Meerstad. Enkele hiervan: <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>	Belangrijke beheersingsmiddelen: <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>
11. Financiering	Financiering vormt een belangrijk aandachts- en zorgpunt van Meerstad. De financiers zijn terughoudend in verstrekken van kredieten. Financiering is van belang voor de continuïteit van de cashflow en de bedrijfsvoering van GEMM.  Ook de financieringsproblematiek op de particuliere markt vormt een risico voor Meerstad. Als gevolg van de economische crisis is het voor particulieren moeilijk om hypotheek te verkrijgen. Dit is een belangrijke factor in de huidige woningmarkt	De directie van GEM Meerstad heeft nauw contact met de financiers.  In het kader van de grondexploitatie 2011 heeft in mei overleg plaatsgevonden tussen de financiers van Meerstad en de gemeenten (als borgstellers). De uitkomsten van dit overleg worden meegenomen in uitwerking van de grondexploitatie 2011.

### 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
Totaal beschikbaar krediet	10.560.000

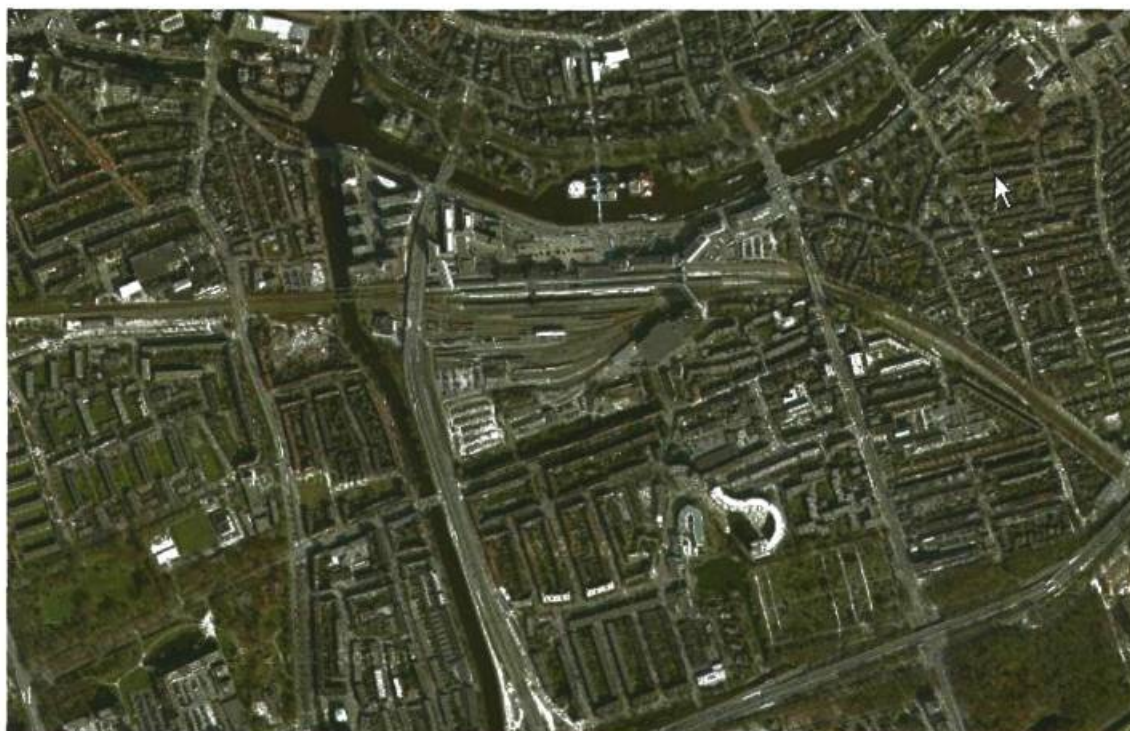
#### Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	9.964.825
-----------------------------------------	-----------

Op grond van de verwachte uitgaven verwachten wij geen kredietoverschrijding. Op dit moment werken we aan een volledige herziening van de grondexploitatie. Hierin zullen we ook de inmiddels binnen de door uw raad verstrekte kredieten geëffectueerde aankoop van productierechten verwerken.



# 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. In de komende fase stellen we vanuit deze ambitie een ontwikkelingsstrategie op dat niet zozeer als eindbeeld, maar vooral als procesdocument dient. Gedurende een lange periode hanteren we deze ontwikkelingsstrategie als leidraad voor de te nemen besluiten met de blik gericht op de eerder verwoorde ambities. Het resultaat daarvan denken we in conceptvorm eind 2011 gereed te hebben en zullen wij uw raad in het voorjaar van 2012 voorleggen.

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

Parallel daaraan werkt ProRail aan een planstudie voor de spoorgerelateerde infrastructuur op en rond het station. 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 zullen de voorstellen beoordelen vanuit de door de raad vastgestelde ambities. ProRail heeft een integrale aanpak voor ogen, afgestemd met onder andere de toekomstige gebiedsontwikkeling van het Stationsgebied en ook met de planning voor de RegioTram. Daarmee behouden we met de ontwikkelingsstrategie naar tijd en inhoud een samenloop met het traject van ProRail.



## 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. Het kader om maatregelen te beoordelen krijgt steeds meer vorm.

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 kan hieraan een goede bijdrage leveren.

We hebben in ons collegeprogramma al benadrukt, dat het accent voor de komende periode ligt op het realiseren van de diverse infrastructurele maatregelen. Daarvoor zijn immers ook fondsen beschikbaar. Voor de langere termijn komt de vastgoedontwikkeling in beeld. De daarvoor in onze ogen noodzakelijke verplaatsing van het emplacement vergt de nodige investeringen. Voor een bijdrage daarin zien we zeker een rol weggelegd voor het rijk. De meest gerede weg daarvoor loopt via de gebiedsagenda MIRT Noord-Nederland. Zekerheid over geld kan in dit stadium echter niet worden verschaft. Wel voelt het rijk zich betrokken bij dit project. Op langere termijn biedt deze betrokkenheid wel perspectief is onze verwachting.

## 3. Financiën

### Stand van de kredieten

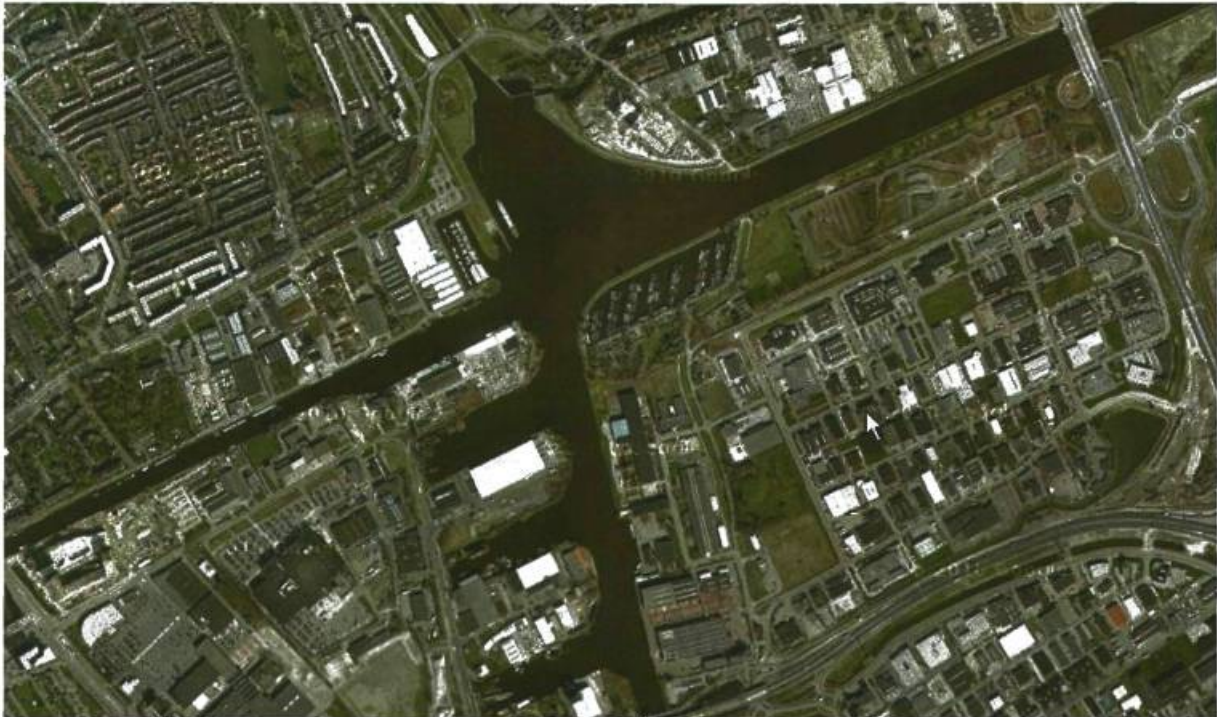
Raadsbesluit 17 december 2008, nr. 6 g	300.000
Raadsbesluit 22 april 2009, nr. 412	242.000
Raadsbesluit februari 2010, nr. 603	458.000
Raadsbesluit 17 november 2010, nr. 6g	851.000
Totaal toegestane plankosten	1.851.000

### Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	1.358.136
-----------------------------------------	-----------



# 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

Heijmans en Lefier beogen in 2011 een investeringsbeslissing te nemen over de start van fase 2.

### Berlagetracé

Nadat we in december 2010 de Berlagebrug hebben opgeleverd, werken we nu aan de verkeersontsluiting tussen de Berlagebrug en de toekomstige Sontbrug (Berlageknoop). Op het moment dat we de benodigde percelen hebben verworven en het verkeerskundig ontwerp besteksgereed is, kan de aanbesteding en gunning plaatsvinden. We beogen de werkzaamheden te starten in het eerste kwartaal van 2012 en deze in de zomer af te ronden.

### Sontwegtracé

Op 27 april 2011 stelde uw raad de ontwerputgangspunten vast voor de Sontbrug en het Sontwegtracé. Het investeringsbudget is vastgesteld op € 65 miljoen en er is een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 720.000.

In het voorjaar van 2011 hebben we een praktijksimulatie met schepen uitgevoerd. De provincie is akkoord met de maatvoering van de brug, waardoor we het definitief ontwerp (DO) nader kunnen uitwerken. Met uw raad is afgesproken dat het DO zal worden doorgerekend door derden (second opinion / Motie SP).



### Woonschepenhaven

De woonschepenhavenbewoners hebben in november 2010 gereageerd op het in juli gepresenteerde inrichtingsvoorstel. De wensen, zoals geuit in de reacties, sluiten niet aan bij de doelstellingen die onder de herontwikkeling en revitalisering van de woonschepenhaven liggen.

Zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau hebben wij in de afgelopen periode het gesprek met (vertegenwoordigers) van de woonschepenhaven weer actief op gepakt. We beogen eind 2011 tot nadere besluitvorming te komen.

Inmiddels heeft uw raad in de begroting 2012 5 mln. beschikbaar gesteld voor de Woonschepenhaven.

### Overige onderdelen

- De raad is op 3 februari geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan van Damsterdiep 269 en 275, op deze twee percelen staan 216 wooneenheden voor studenten. De bestemmingsplanprocedure is door uw raad vastgesteld.
- Voor het Sontweggebied werken we aan een ontwikkelvisie. Als eerste stap hebben we een verkenning uitgevoerd naar het beoogde programma en de ruimtelijke randvoorwaarden. Deze verkenning (bouwstenennotitie) ronden we in 2011 af en bieden wij uw raad aan, samen met een projectofferte voor het opstellen van een ontwikkelvisie. Deze offerte stemmen we af op een plan van aanpak van de ontwikkelende partij in het gebied. Daarna kan worden gestart met de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan en een ontwikkelstrategie in nauw overleg met de ontwikkelende partijen in het gebied.
- Voor P+R Driebond beogen we in de tweede helft van 2011 te komen tot een aanpak die uitmondt in een locatiestudie. De aansluiting met Meerstad zal hierbij centraal staan.
- 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

Procesvertraging kan als bijzonder risico worden benoemd voor dit project. Het bijzondere karakter van de haven, de doelgroep en de opgebouwde historie en de strijdige belangen brengen de nodige complexiteit met zich mee.

Positief in dit kader is dat het Comité Woonschepenhaven door de bewoners weer nieuw leven is in geblazen. Hiermee ontstaat een gesprekspartner voor de gemeente. Met enkele vertegenwoordigers is afgesproken dat we circa één keer per twee maanden een werkoverleg hebben, waarin naast de herontwikkeling ook reguliere beheertaken aan de orde kunnen komen.

### Infrastructuur

- Het project Sontwegtracé bevindt zich nog in het stadium van schetsontwerp. Verschillende (civieltechnische) kostenposten zijn tot tentatief (hoofdlijnen)niveau doorgerekend. Bij de uitwerking naar een definitief ontwerp zal de onzekerheidsmarge verkleinen. Risico's zijn bijvoorbeeld verwervingen, nautische aspecten (nader

situatieonderzoek nodig), bodem- en saneringskosten en vertraging in relatie tot de subsidiedeadline. In het raadsvoorstel dat ten grondslag ligt aan het raadsbesluit van eind april 2011 is een nadere risicobeschrijving opgenomen.

- Niet alle dekkingsmiddelen voor het Sontwegtracé (incl. brug) zijn hard. In het raadsvoorstel van april 2011 is een en ander nader beschreven. Belangrijke aanname is de bijdrage RSP HOV infra, die nog onderwerp van gesprek is met de provincie.
- Voor de definitieve aansluiting van de Berlagebrug op de Sontweg (Berlageknoop) dienen we nog grond te verwerven.

### **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. 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 beweegbare loop/fietsbrug ter hoogte van Ikea, die het Sontplein en 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.

#### **P+R Driebond**

De visie voorziet in een transferium op Driebond. Voor de investeringsopgave hanteren we een taakstellend bedrag van € 4,5 miljoen. Uiteindelijke kosten hangen af van de positionering en vormgeving.



Het totale investeringsniveau voor de hierboven beschreven aanpak begroten we daarmee taakstellend op ca. € 13,5 miljoen. Potentiële dekkingsbronnen zijn onder andere:

- FES 4,0 miljoen euro
- RSP (gelabeld voor transferium) 4,5 miljoen euro

Via afzonderlijke kredietaanvragen zullen de desbetreffende deelprojecten ter hand worden genomen en ter besluitvorming worden voorgelegd.

### **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	470.748
-------------------------------------------	---------

De plankosten bedragen tot en met augustus 2011 € 1.392.392. De financiële ruimte voor plankosten is daarmee € 62.608 (= € 1.455.000 - € 1.392.392).

Door de positieve exploitatielasten (-/- € 549.381; meer huuropbrengsten dan huurlasten uit de verhuur van het parkeerterrein Sontweg) en positieve rentelasten (-/- € 441.251; hoofdzakelijk door inboeken FES-subsidie) komt het totale saldobedrag tot en met augustus 2011 uit op € 470.748 (= € 1.461.380 - € 549.381 - € 441.251).

We werken aan een integrale grondexploitatie Eemskanaalzone, waarin we ook ingaan in op de plankosten en dekking voor het totale gebied. We beogen dit in het eerste kwartaal van 2012 aan uw raad voor te leggen.

### **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 2011	15.372.237
------------------------------------------------	------------

### **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 2011	636.799
------------------------------------------------	---------

**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 2011	744.568
------------------------------------------------	---------

**WOONSCHEPENHAVEN****Stand van de kredieten**

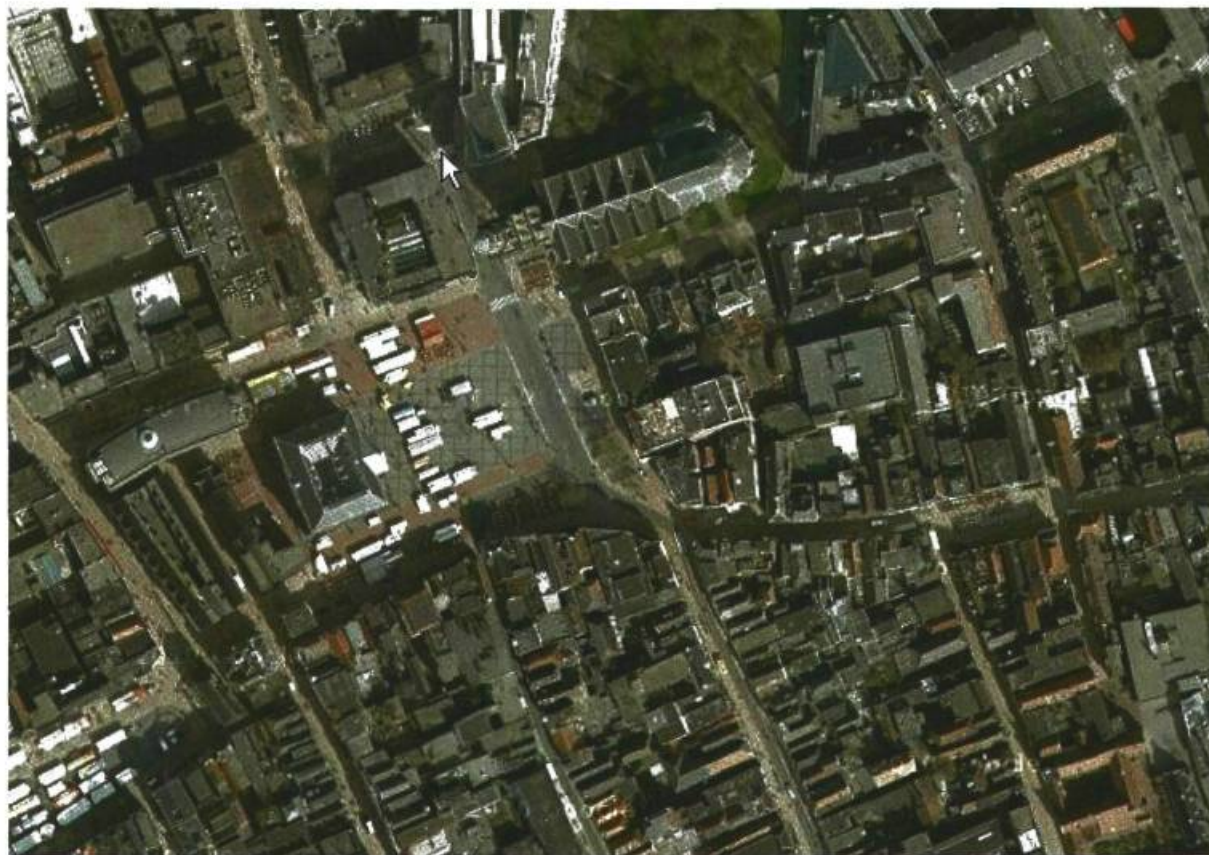
Projectplan, SDC Noorddijk (10-04-2003)	40.000
Architectuurnota (13-11-2006)	40.000
Overbruggingskrediet ISV III (26-04-2010)	80.000
Besluit veegkrediet 27 april 2011, 8b, punt V	34.000
Totaal toegestane kosten van het plan	194.000

**Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord tot en met 31 augustus 2011	197.113
------------------------------------------------	---------

Inmiddels is een nieuwe kredietaanvraag in procedure gebracht.

# GROTE MARKT OOSTZIJDE



## 1. Voortgang

Na het besluit van Gedeputeerde Staten over het toekennen van € 35 miljoen subsidie voor de Grote Markt Oostzijde en het Groninger Forum, hebben we de voorbereidingen voor de uitgestelde sloop weer opgestart. Sinds de eerste week van september vinden sloopwerkzaamheden plaats. De inspraak op de drie voorlopige bestemmingsplannen Grote Markt-Oostwand, Forum en Poelestraat-achterzijde is doorlopen. In november 2011 heeft uw raad deze bestemmingsplannen, evenals de geactualiseerde 'bouw en grondexploitatie Grote Markt oostzijde' vastgesteld.

Het tijdelijk informatiecentrum op de Grote Markt is eind november geopend.

### **Groninger Forum**

We hebben de voorbereiding voor de aanbesteding van de garage, de fietsenstalling en het Forum gestart met een marktconsultatie. Eind 2011 start de officiële procedure. Rond de zomervakantie van 2012 verwachten we het werk te kunnen gunnen.

### **Uitvoering**

Nadat het werk maanden nagenoeg stil heeft gelegen, zijn we in de eerste week van september met de uitvoeringswerkzaamheden gestart. We hebben de voorbereidende werkzaamheden wel laten doorgaan om de kosten die vanwege de ontstane vertraging als gevolg van het uitblijven van de provinciale beschikking tot een minimum te beperken.





afbeelding: Groninger Forum aan de Nieuwe Markt

## 2. Risico's

De belangrijkste vier 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.
- Politieke risico's (vertragingskosten).

## 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

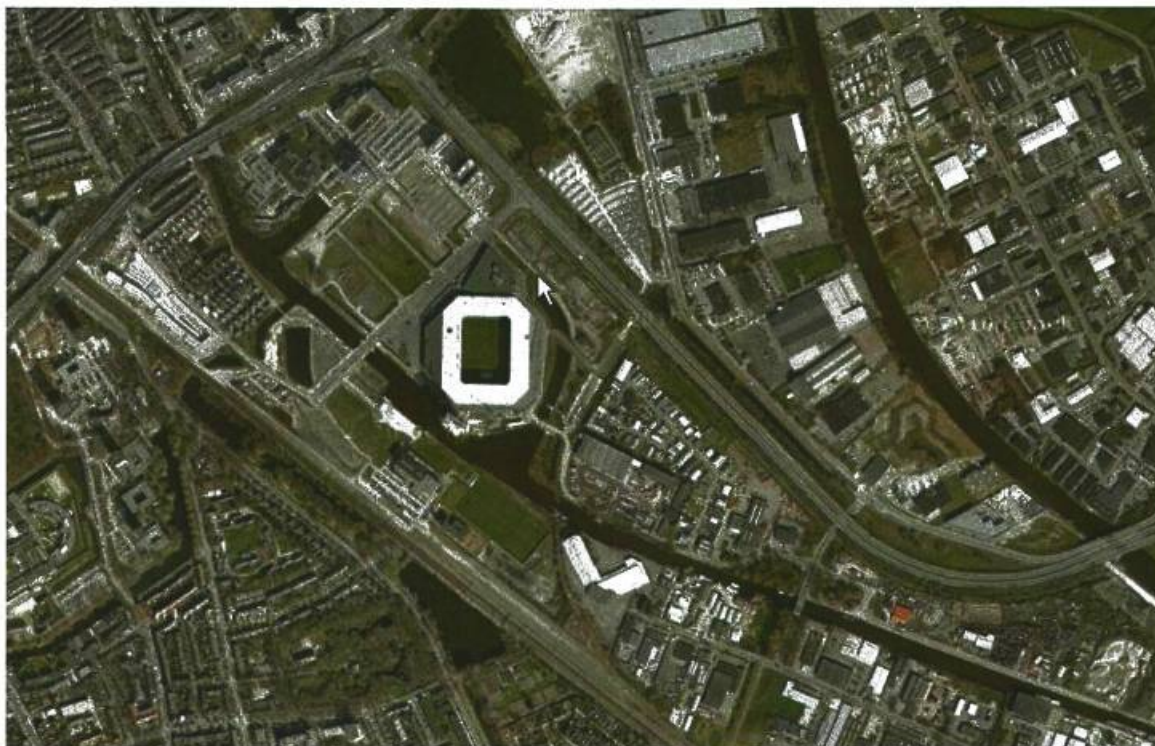
<b>Totaal plankosten en uitvoeringskrediet</b>	<b>68.750.000</b>
------------------------------------------------	-------------------

### Stand van de uitgaven

<b>Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011</b>	<b>50.483.590</b>
------------------------------------------------	-------------------



# EUROPAPARK



## 1. Voortgang

### **Alfacollege**

Het Alfacollege is in mei 2011 begonnen met de bouw. Geplande oplevering: zomer 2012.

### **Noorderpoort**

We zijn in gesprek met het Noorderpoort over de vestiging van een centrum voor sport en bewegen op het Europapark. Hierbij kijken we nadrukkelijk naar de wijkgerichte functie.

### **Brander en Stoker**

Het onderzoek om direct ten zuiden van de ingang van de garage een aantal gehandicaptenparkeerplaatsen aan te leggen ronden wij op korte termijn af. We zijn nog met de G4 en VvE in gesprek over het in- en uitrijden van de bewonersgarage. Omdat het gaat om nogal complexe zaken, kost het de nodige tijd dit probleem op te lossen. Op verzoek van de bewoners onderzoeken we hoe we het bezoekersparkeren kunnen optimaliseren. Op alle dossiers in het traject betreffende de financiële afspraken met G4 over de aanleg van de bewonersgarage werken we op dit moment toe naar een eindresultaat.

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

We hebben de vereiste vergunningen voor de gefaseerde aanleg van de aansluiting P3 op de Europaweg verleend. Na de realisatie ervan in het voorjaar van 2012, beginnen we met doorsteek naar de Bornholmstraat, eveneens deelsluitmakend van dit project.

### **Station Europapark**

De aanleg van het Station Europapark ligt op schema. Op 4 oktober 2011 is het startsein gegeven voor de aanleg van het station. Het positieve resultaat dat de aanbesteding van het station opleverde hebben we verwerkt in de begroting. Wij zullen u informeren over het uiteindelijke (netto)resultaat in de grondexploitatie van het station.



Op 8 september 2011 is de nieuwbouw voor de dienst Sociale Zaken en Werk aan het Harm Buitenplein officieel van start gegaan. Het kantoor, ontworpen door Meyer en Van Schooten Architecten is eind 2013 gereed.



Afbeelding: Kantoor Sociale Zaken en Werk

### **Helperpark en kantorenkwartier**

De uitkomst van het onderzoek van SITE - Urban Development om tot een gebiedsconcept te komen kan op breed draagvlak in uw raad rekenen. We brengen momenteel de gevolgen voor de grex in beeld. Daarbij kunnen we niet uitgaan van een vaststaand programma, zoals we gewend zijn, maar moeten we aannames doen voor wat betreft het programma, omdat we flexibel willen inspelen op toekomstige vragers.

Om de door SITE teweeggebrachte energie te behouden, hebben we een klankbordgroep opgezet, die in oktober 2011 voor het eerst bijeen is gekomen. Het aanvullend budget van € 200.000,- dat is bedoeld voor een extra kwaliteitsimpuls, hebben we onder andere ingezet voor een buurtpark, dat naar volle tevredenheid en 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 nagenoeg afgerond, zodat we ook deze impulsmaatregel binnenkort realiseren.

De thema's parkeren en energie (warmte/koude voorzieningen) vragen een speciale aanpak, omdat die tot synergie, kostenbesparing en een duurzamere stad leiden. Door als overheid slimme investeringen te doen, kunnen we win-win situaties creëren. We werken in samenwerking met externe adviseurs de opzetten uit en zullen de aannames die hieruit voortkomen betrekken bij de grex.

## **2. Risico's**

We werken aan een nieuwe grondexploitatie voor het Europapark die we uw raad in het voorjaar van 2012 voorleggen. De belangrijkste reden 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 daarom het programma 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 ca. 12 miljoen euro. In de Najaarsnota is hiervoor al 6 mln. gereserveerd. In de herziene grondexploitatie komen we met definitieve cijfers en komen we ook met een voorstel voor aanvullende dekking.

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.

Station Europapark bevat naast de normale risico's ten aanzien van grondexploitaties de volgende specifieke risico's:

- Subsidiebeheer
- Aanbesteding uitvoering
- Exploitatie garage SOZawe

### 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
Totaal toegestane kosten van het plan	93.200.000

##### **Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	83.409.728
-----------------------------------------	------------

#### **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
Totale toegestane kosten van het plan tot en met 2011	46.100.000

##### **Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	14.816.426
-----------------------------------------	------------

# WESTPOORT



## 1. Voortgang

Westpoort ontwikkelen we in drie fasen. Fase 1A (27 hectare) is in uitgifte. Fase 1B (18 hectare) zal over ruim een jaar uitgeefbaar zijn, op dit moment vindt grondzetting plaats. Voor fase 1C geldt dat we momenteel het bouwrijpmaken “on hold” hebben 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 toegenomen. Op dit moment zijn er vier serieus geïnteresseerde kandidaat bedrijven, goed voor 5 hectare. Pipelife is het tweede bedrijf dat zich op Westpoort heeft gevestigd op een kavel van 2000 m<sup>2</sup> (0,2 ha). Voor 2011 is in de GREX uitgegaan van een prognosticeerde uitgifte van 1 ha.

We verruimen het bestemmingsplan wat betreft functie en bebouwingsvoorwaarden en zullen een aantal omissies in het plan gelijk meenemen. Het blijkt in de praktijk dat nieuwe vestigers het huidige bestemmingsplan te beperkt vinden qua mogelijkheden. Zo zullen we bijvoorbeeld de verplichting kantoorfunctie enigszins versoepelen. Wij hopen dat door deze verruiming de verkoop verder zal aantrekken.

We zijn akkoord gegaan met het voorstel van de nutsbedrijven om foutief gelegen kabels en leidingen te verplaatsen, zodat deze niet meer in uitgeefbaar terrein liggen. De werkzaamheden hiervoor zijn in september 2011 afgerond.



## 2. Risico's

Naast de algemene risico's die zich kunnen voordoen is het volgende risico's specifiek van toepassing. In de herziene grex die onlangs in procedure is gebracht, wordt uitgegaan van een geprognosticeerde gronduitgifte per jaar. Wanneer deze prognose niet wordt gerealiseerd, zullen de rentelasten oplopen en kan mogelijk een tekort ontstaan. In de herziening van de grex in 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>e</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
Totale toegestane kosten	118.442.000

### Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	63.787.774
-----------------------------------------	------------

# 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 heeft in november 2010 een vervolgaanpak vastgesteld met als doel om voor de zomer van 2011 te komen tot een ontwikkelmodel. Afgelopen voorjaar is hiervoor met alle stuurgroepleden gesproken en heeft een aanscherping plaatsgevonden van het conceptconvenant. Daarnaast is een interviewronde gehouden onder de beoogde doelgroepen. Tot slot heeft vlak voor de zomer een tweetal gesprekken plaatsgevonden met geïnteresseerde partijen uit de vastgoedsector door de stuurgroepleden van de RUG, Hanzehogeschool en gemeente. Gesproken is met een zestal partijen die in een eerdere ronde serieuze belangstelling hadden getoond. Uitkomsten hiervan en afronding van deze fase zijn voorzien voor de stuurgroepvergadering van september. Dan wordt gesproken over mogelijke vervolgstappen. Daarbij worden ook de plannen voor de ontwikkeling van de Energy Academy betrokken en de kansen die dit biedt voor Zernike.

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

In mei 2011 heeft uw raad de herziene exploitatiebegroting Zernike Science Park vastgesteld (raadsvoorstel RO11.2518416, gedateerd 31 maart 2011). Uitgangspunt hierbij: niet alle beschikbare kavels in het gebied zullen worden verkocht binnen de exploitatieperiode. Om



alle grond te verkopen, gingen wij eerder 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 grondverkoop is nu gefaseerd en loopt in stappen op van circa 2.300 m<sup>2</sup> per jaar 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 resteren. 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.

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

De afronding van de eerste fase van het project P+R Zernike gebeurt medio 2011. In deze fase voeren wij een verkennend onderzoek uit naar de mogelijkheden voor multifunctioneel ruimtegebruik in het kwadrant tussen de Plataanlaan (Noordelijke ringweg), de Zernikelaan, de Nijenborgh en het verlengde van het Blauwborgje. Tevens verkennen we welke ontsluitingsvarianten bijdragen aan een goede doorstroming en verkeersveiligheid, waarbij we ook een andere aansluiting op de Noordelijke Ringweg onderzoeken. Vervolgfases worden afgestemd op de tramplannen.

## **2. Risico's**

In de herziene grondexploitatie 2010 gelden naast de algemene risico's de volgende risico's:

- **Grondverkoop tramremise**  
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.

## **3. Financiën**

### **Stand van de kredieten**

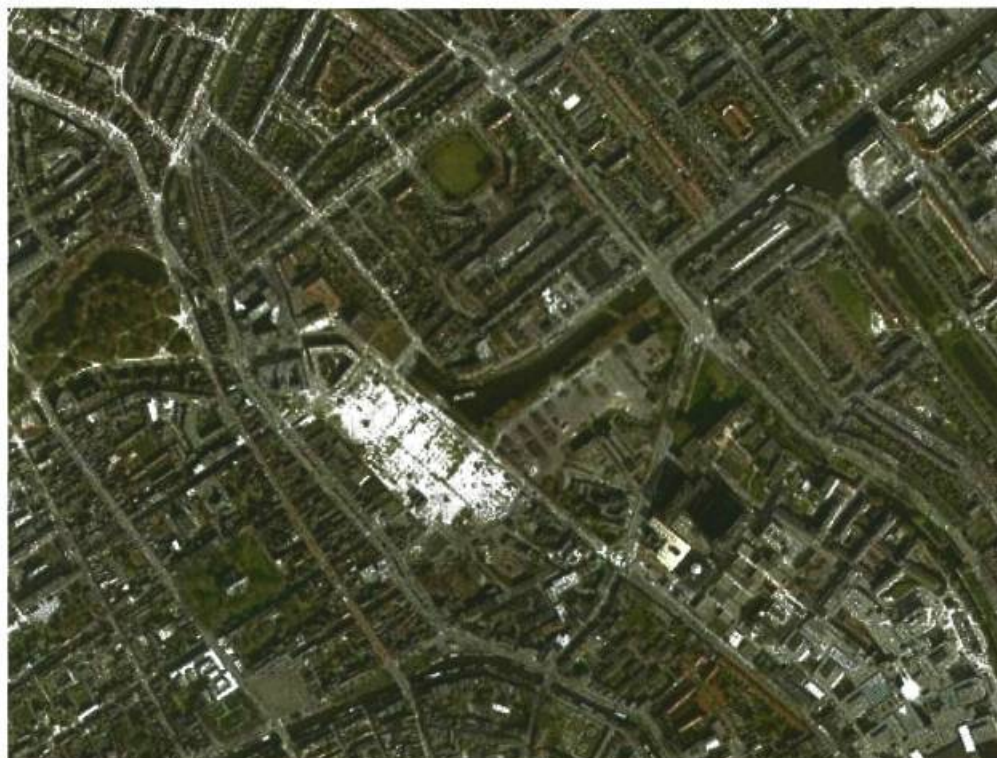
Besluit 23-20-1996, nr. 5f	3.857.000
Besluit 26-05-1999, nr. 5k	4.538.000
Besluit 17-10-2001, nr. 9	406.000
Besluit 18-10-2006, nr. 6c	14.940.000
Besluit 27-09-2007, nr. 6g	3.256.000
Besluit 25-05-2011, nr. 8e	-/- 8.747.000
<b>Totaal toegestane kosten van het plan</b>	<b>18.250.000</b>

Met de vaststelling van de herziene grondexploitatie is het krediet tot en met 2012 verlaagd met € 8.747.000, van € 26.997.000 naar € 18.250.000 euro.

### **Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	16.546.807
-----------------------------------------	------------

## EBBINGEKWARTIER EN BODENTERREIN



### 1. Voortgang

#### WONINGBOUW

**Schots 4A, 4B en 6B, Woningbouwproject 'De Touwbaan', 51 koopwoningen van AM**  
Geplande oplevering van de eerste fase van De Touwbaan (20 woningen) aan de Korenmolendrift is eind 2011.

De tweede fase, de bouw van 13 grondgebonden woningen, is in de verkoop. De verwachting is dat de bouw begin 2012 kan aanvangen.

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

De bouw van de 69 woningen is in december 2011 gestart. De woningen zijn in het geheel afgenomen door Nijestee. Recent zijn hiervoor de contracten getekend.

**Dubbele bedrijfshal (silo/loods)**

Het casco van de loods is gerestaureerd door NV Groninger Monumentenfonds. Er wordt de komende periode een nieuw interieur ingebouwd en een terras aangelegd, zodat hier in het voorjaar van 2012 een horeca-exploitant kan starten.



## TIJDELIJKE INRICHTING

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

- Het gehele gebied is gereed en toegankelijk met wandelroutes en fietspaden en zal in het voorjaar van 2012 in gebruik genomen worden. We hebben het onderhoud en het beheer overgedragen aan stadsbeheer en de milieudienst.

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

De bouw van de paviljoens, folly's en andere bouwwerken is gestart. In totaal realiseren we negen tijdelijke bouwwerken in de periode tot begin 2012. Verwachte officiële opening van het Open Lab Ebbinge is voorjaar 2012.

## OVERIG

### **Parkeergarage Boterdiep**

Vanwege de nog verder te onderzoeken koppelingsvariant van de tram, hebben we de bouwwerkzaamheden van de auto in- en uitgang aan de Bloemsingel stop gezet. De alternatieve in- en uitgang van de parkeergarage Boterdiep opent mei 2012.

### **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 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.
- Het besluit over de bouw van het Infoversum verwachten wij eind 2011.

### **Vrydemalaan**

In 2012 werken we in verschillende fasen aan de Vrydemalaan. Zowel bij de aansluiting van de Vrydemalaan op het Wouter van Doeverenplein en op de Bloemsingel gaan we kabels en leidingen vervangen. Hierbij zijn we afhankelijk van de plannings van de uitvoerende nutsbedrijven, maar ook van de werkzaamheden aan het Damsterdiep. Immers de bereikbaarheid van het centrum en het UMCG dienen gewaarborgd te blijven. We verwachten de Anthonius Deusinglaan eind 2012, begin 2013 uit gebruik te nemen voor het openbare verkeer. Dit is later dan we eerder melden en heeft alles te maken met de ingewikkelde coördinatie van de werkzaamheden van de nutsbedrijven.

## **2. Risico's**

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

- De Oosterhamrikkade nz (Bodenterrein) moet nog uitgewerkt worden. Of beoogde programma's en normatieve berekeningen afdoende zijn, moet blijken, hoewel daar natuurlijk volledig op gestuurd kan worden.

- De tijdelijke inrichting op het parkeerdek kan problemen opleveren betreffende de afspraak die met de fiscus is gemaakt over een naheffingsaanslag die deels komt te vervallen. Het gaat om een bedrag van € 1,7 miljoen. Op dit moment is nog niet duidelijk of deze naheffingsaanslag alsnog wordt gevorderd gezien de aanleg van de tijdelijke voorzieningen. De fiscus ziet dit als een afwijking van de situatie op grond waarvan de afspraken zijn gemaakt. Dit risico achten wij vooralsnog aanvaardbaar, mede gelet op het doel waarvoor het tijdelijk gebruik plaatsvindt.
- De invulling van het plan is mede afhankelijk van de te maken definitieve keuzes met betrekking tot het tramtracé en de wijze waarop de tram eventueel over Ciboga gaat rijden. Daarnaast zullen de plannings van beide projecten zorgvuldig op elkaar moeten worden afgestemd. Overigens is het uitgangspunt hierbij, dat alle extra kosten die de tram veroorzaakt ook in dat tramproject worden opgenomen.

### 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
Totaal beschikbaar krediet	95.729.000

#### Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	69.978.475
-----------------------------------------	------------

Begin november hebben wij een herziene grondexploitatie in procedure gebracht. Hierin stellen wij voor het krediet te verlagen met 9,6 mln. euro.



# OOSTERHAMRIKTRACE

## 1. Voortgang



Afbeelding: ontwikkellocaties Oosterhamriktracé

De gemeenteraad van Groningen heeft op 20 oktober 2010 haar keuze gemaakt voor de tramlijn 2-variant, waarbij de tram over het Oosterhamriktracé en de bestaande busbaan over het Van Starckenborghkanaal gaat rijden. Dit besluit dient mede voor de te maken herziening van het Masterplan Oosterhamriktracé dat we in 2012 zullen uitvoeren.

De projectofferte hiervoor is vastgesteld. De visie dient voor het maken van een nieuw bestemmingsplan voor het totale gebied. 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. Hiervoor maken we een participatieplan.

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

We hebben met de ontwikkelaars een definitieve overeenkomst afgesloten over de te ontwikkelen gebieden A en B. Zij nemen mede de participatie met de bewonersorganisatie ter hand.

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

We onderzoeken de mogelijkheden om tijdelijke studio's voor jongerenhuisvesting door Nijestee te realiseren. De projectofferte hiervoor is in voorbereiding.

## 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.

### 3. Financiën

De geactualiseerde integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé, waarin alle gemeentelijke ontwikkellocaties in het gebied zijn meegenomen, is op 15 december 2010 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
Totaal toegestane kosten van het plan	40.068.299

#### Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	27.678.299
-----------------------------------------	------------



## 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 ook 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 wordt een voorlopig ontwerp opgesteld wat 1 november 2011 gereed dient te zijn. Op basis van het voorlopig ontwerp zal het effectenonderzoek t.b.v. het MER worden uitgevoerd. Uiteindelijk zal dit medio 2012 leiden tot een door de minister vast te stellen Ontwerp Tracébesluit (OTB), waarvan het MER deel uitmaakt. Op het OTB is vervolgens inspraak mogelijk. Het Tracébesluit dient medio 2013 gereed te zijn.

Het schetsontwerp is in concept gepresenteerd aan en bediscussieerd met de omgeving in een bijeenkomst op 27 september 2011. Hierbij zijn het principesysteem van het wegontwerp en de vraagstukken die daarbij ontstaan, de aanpak van de bereikbaarheid tijdens de bouw en een eerste indicatie van de verkeerskundige effecten gepresenteerd.

De resultaten van de inspraak op de Kennisgeving en de resultaten van de bijeenkomst van 27 september 2011 zullen worden gebruikt om het ontwerp verder uit te werken naar een voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp zal naar verwachting 28 oktober 2011 in de Stuurgroep Aanpak Ring Zuid worden vastgesteld.

## 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.



afbeelding: impressie van een deksel



### **3. Financiën**

Voor de zuidelijke ringweg is een budget beschikbaar van € 624 mln. (€ 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 mln. 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 wordt eind 2011 een kredietvoorstel aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

#### **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
Totale toegestane kosten	1.400.000

#### **Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	1.324.565
-----------------------------------------	-----------

Op grond van verwachte uitgaven zullen wij spoedig een nieuwe kredietaanvraag in procedure brengen.

# REGIOTRAM



afbeelding: tracé lijn 1 en 2

## 1. Voortgang

### Besluitvorming

De inspraakperiode voor het voorlopig ontwerp van lijn 2 en de Koppelingsvariant liep van 26 april 2011 t/m 31 mei 2011. Dit voorlopig ontwerp voor de tracédelen 3 en 4, inclusief het inspraakrapport en de nadere uitwerkingen van de tracédelen 1 en 2 heeft u op 28 september 2011 vastgesteld. In juli 2011 hebben wij de geactualiseerde business case vastgesteld.

### Aanbesteding

In december 2010 is de aanbesteding van de RegioTram gestart. Deze aanbesteding kent een aantal fasen. In de eerste *prekwalificatiefase* konden marktpartijen tot uiterlijk 3 maart 2011, zich aanmelden voor de aanbesteding. Met de selectie van drie marktpartijen is deze fase afgerond. Hierna is op 8 april 2011 de *plan van aanpakfase* van de aanbesteding gestart, waarbij de drie geselecteerde marktpartijen een plan van aanpak hebben opgesteld waarin zij hun toekomstige werkwijze en hun visie op de vooraf bepaalde kritische succesfactoren hebben beschreven. Met de beoordeling van de plannen van aanpak is deze fase op 21 september 2011 afgerond. Vervolgens is op 7 oktober 2011 de *consultatiefase* gestart. In deze fase worden het voorlopig ontwerp, de concept-outputspecificaties (programma van eisen) en het concept-DBFMO-contract met de marktpartijen besproken en definitief gemaakt. In maart 2012 wordt deze fase afgerond.



## 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 is rekening gehouden met ingeboekte marktvoordelen (€ 25 mln.) en Regiovisiemiddelen (€ 5 mln.). 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 vrijgevalle 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.



### **Rentebaten**

Bij het opstellen van de business case zijn conservatieve, solide en objectiveerbare uitgangspunten gehanteerd. In dat kader is ook het toerekenen van rentebaten aan de beschikbare dekkingsmiddelen aan de orde geweest. Aanvullend daarop is in de businesscase rekening gehouden met te behalen financiële voordelen uit financial engineering.

Waarbij financial engineering staat voor de uitwerking van de afspraken over de publieke dekkingsbijdragen. Dat zijn de financiële bijdragen van partijen die direct (gemeente, provincie, Regio Groningen-Assen) of indirect (het rijk) aan het project meebetalen. Het gaat hierbij vooral om de optimalisatie van de timing van de bijdragen van gemeente en provincie en de te realiseren rente op geld dat uitstaat. Hierover bestaat nu meer duidelijkheid.

Dit is één deel van de voordelen uit financial engineering.

Daarnaast gaat financial engineering over het omzetten van het rijksdeel van het Regio Specifiek Pakket (RSP) in een lange reeks betalingen, tegen aantrekkelijke voorwaarden. Hierover heeft het project RegioTram diverse gesprekken gevoerd met het Ministerie van Financiën en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M). Het Ministerie van Financiën heeft onlangs aangegeven hieraan niet te willen meewerken. Gemeente en provincie zullen de komende periode onderzoeken of alsnog de medewerking van het rijk kan worden verkregen. Maar in de businesscase is geen rekening gehouden met een mogelijk positief resultaat hiervan.

Dit betekent dat in de in juli 2011 geactualiseerde businesscase geen rekening is gehouden met de volledige € 17,5 miljoen aan rentebaten die was verondersteld in de businesscase van juli 2010. Een deel kan wel worden meegenomen: de renteopbrengsten van de dekkingsbijdragen van gemeente en provincie zelf. Afhankelijk van de precieze uitwerking van de afspraken hierover gaat het hierbij om een bedrag van tussen € 6,5 en € 12,5 miljoen.

### **Juridische risico's**

Op grond van de afspraken met de provincie uit september 2010 komen de zogenaamde specifieke risico's ten laste van de gemeente. Een en ander betekent dat als zich tijdens de realisatie- en/of de exploitatiefase 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.

### **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

#### *Investering*

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 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 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.

#### *Vorbereidingskosten*

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:

Vorbereidingskosten		
	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)	18.610.000	6.883.000
<b>Totaal</b>	<b>32.125.000</b>	<b>11.105.000</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 € 18.610.000,-- begroot, het gemeentelijk aandeel (1/3 deel) bedraagt € 6.883.000,--. Voor de resterende voorbereidingskosten voor fase 3 en 4 wordt eind 2011 een kredietvoorstel ter besluitvorming voorgelegd.

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

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 kosten hiervoor bedragen ultimo augustus 2011 rond € 1.229.000,--. De totale voorbereidingskosten bedragen daarmee rond € 12.334.000,--.

### 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 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, nr. g	€ 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
Totaal beschikbaar krediet	€ 12.684.000

De intern benodigde uren en kosten voor het beoordelen van de producten van de projectorganisatie en de ambtelijke en bestuurlijke advisering voor de gehele aanbestedingsprocedure zijn in beeld gebracht. Voor deze kosten wordt eind 2011/begin 2012 een kredietvoorstel ter besluitvorming voorgelegd

### Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	7.929.798
-----------------------------------------	-----------

Enkele personele posten (onder andere de coördinator) worden eens per jaar afgerekend. Ook is een deel van de interne kosten formeel nog niet toegedeeld. Dat betekent dat die in de volgende rapportage worden verwerkt.



# DAMSTERDIEP PARKEERGARAGE



De parkeergarage is op enkele afwerkingen aan de binnenzijde nagenoeg afgerond. We werken aan de inrichting van het plein.

De engineering van de staalconstructie van het kantoorgebouw van Nijestee was voor de aannemer lastiger dan geschat, waardoor tijd is verloren. Daarnaast heeft een meningverschil over de volledigheid en juistheid van de tekeningen geleid tot stillegging van het werk en heeft de vroeg ingetreden winter de aannemer dwars gezeten.

Ook vanwege andere technische details heeft de discussie tussen Nijestee en de aannemer ertoe geleid dat we ons streven om de garage en de ruwbouw voor het kantoor medio 2011 op te leveren niet halen. Wel kan de garage eind 2011 gedeeltelijk in gebruik worden genomen, onder het voorbehoud van de benodigde goedkeuringen van onder andere de hulpverleningsdiensten.

Nijestee bouwt in 2012 nog aan zijn hoofdkantoor, dat de corporatie naar verwachting in de tweede helft van dat jaar in gebruik neemt. Invloed op de voortgang hebben we nauwelijks, wel zal Nijestee zich inspannen om binnen de aangehouden planning tot afronding te komen. Parallel met die werkzaamheden streven we naar een gefaseerde autobereikbaarheid van achtereenvolgens de Nieuweweg, Damsterdiep NZ en Damsterdiep ZZ.

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). We verwachten hierover nog voor het eind van het jaar een uitspraak.

## 2. Risico's

### **Uitvoeringsrisico's**

- Een eerstvolgende activiteit waarbij risico's voor zettingen aan de orde zijn, betreft het tweede en laatste deel van de vervanging van de riolering aan de noordzijde van het



Damsterdiep. Hoewel zich bij de eerste fase van de verlegging (voorafgaand aan de bouw) geen problemen hebben voorgedaan, zullen we ook hier behoedzaam te werk gaan. Het werk is in oktober gestart en zal maximaal twee maanden duren.

- 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 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.
- We zetten maximaal in op een (gedeeltelijke) opening van de garage ruim voor de kerstdagen. Absolute zekerheid hebben we niet. Bij de voorlopige openstelling zitten nog elementen die afhankelijk zijn van goedkeuring van externe instanties zoals bijvoorbeeld de brandweer. Onze inzet is uiteraard om de schade voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Dat brengt ook extra kosten voor tijdelijke maatregelen met zich mee. De omvang daarvan moeten we nog vaststellen en zullen we zonodig verwerken in de herziening van de grex en de vastgoedexploitatie.

### **Nadeelcompensatie**

We hebben de Commissie Nadeelcompensatie gevraagd een nieuwe prognose op te stellen. Vanwege de omvang van de toegekende vergoedingen, de daarmee verband houdende apparaatskosten en de werking met terugwerkende kracht vanaf 2007, verwacht de commissie nu een tekort op het beschikbare budget van € 750.000 over 2011 en € 250.000 over 2012 afhankelijk van de bereikbaarheid in 2012. Bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie begin 2012 komen we hierop terug met een voorstel voor de dekking van deze extra kosten.

### **Vastgoedexploitatie (garage)**

In november 2010 heeft uw raad een aanvullend krediet voor de vastgoedexploitatie vastgesteld. Daarin zijn de extra kosten verdisconteerd die samenhangen met de vertraging als gevolg van het stilleggen van het werk aan de parkeergarage. Echter, de effecten van prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project zijn daarbij buiten beschouwing gebleven. Deze prijsstijgingen zijn, zoals we u destijds meldden, niet meegenomen in de kredietaanvraag aangezien we toen nog niet konden bepalen wat het uitgavenpatroon zou zijn. Inmiddels kunnen we op basis van de feitelijke ontwikkeling vaststellen dat het om een bedrag van 1,6 mln euro gaat. We nemen de dekking daarvan mee bij een eerstvolgende herziening van de grondexploitatie. Tot dan blijven we ons nog bewegen binnen de limieten van het beschikbare krediet.

### **Arbitrage**

De ontstane meerkosten (excl. de prijsstijgingen) zijn het gevolg van de vertraging waarover nog een arbitrage loopt. Deze kosten zijn gedekt door eerder verstrekte kredieten. In hoger beroep wordt vastgesteld of wij deze kosten terecht moeten betalen. Aan de andere kant zullen we in onderhandeling gaan over een schadeclaim van 3,4 mln euro van de aannemer als we in hoger beroep wederom niet in het gelijk worden gesteld. Deze schadeclaim is dus nog een risico die kleeft aan het project. Het risico dat we deze kosten niet kunnen verhalen op de aannemer is met de uitspraak van de Raad van Arbitrage groot geworden.



**Samenvatting financiële risico's**

Kostenontwikkeling	2,6 mln + p.m.	(meerkosten vroegtijdige opening)
Risico's lekkage	1 mln	(excl. rente)
Risico's arbitrage	<u>3,4 mln</u>	(excl. rente)
Totaal financiële risico's	7 mln	

**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
Totaal toegestane kosten van het plan	12.173.850

**Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	7.718.890
-----------------------------------------	-----------

**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
Totale toegestane kosten van het plan	36.497.000

**Stand van de uitgaven**

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	34.365.541
-----------------------------------------	------------