

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie 2014 Europapark, Station Europapark en Kempkensberg**  
Registratienr. 14.4651659 Steller/telnr. Mark van Maanen/ 06-52407237 Bijlagen 4

Classificatie

x Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie Europapark, Station Europapark en Kempkensberg vast te stellen.
- II. de totale kosten voor het Europapark Station te bepalen op € 60.437.000,-- (exclusief rente) en deze kosten te dekken uit:
  - bijdrage gemeente Groningen € 15.000.000,-- (buffer projecten en beleid 2010);
  - subsidie BDU fietsenstalling (herbestemming) € 2.900.000,- Subsidie Regio (station) € 8.700.000,--;
  - subsidie Regio (station en fietstunnel) € 8.700.000,--;
  - subsidie Regio (station) € 2.000.000,--;
  - subsidie BIRK (beschikking 2008) € 5.887.000,--;
  - subsidie Spoorse Doorsnijding (2008) € 10.000.000,--;
  - subsidie MIRT € 5.200.000,--;
  - bijdrage Vierdespoor (februari 2011), "Motie Koopman" € 3.300.000,--;
  - renteopbrengst € 1.250.000,--;
  - grondopbrengsten € 6.200.000,--;
- III. voor het Europapark Station voor de jaren 2015 en 2016 een krediet van € 13.738.000,- in te trekken . Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 56.780.000,--;
- IV. de totale kosten voor het Europapark te bepalen op € 104.310.000,-- en deze kosten te dekken uit:
  - EFRO/Kompas € 13.200.000,--;
  - bijdrage parkeerbedrijf skivijver € 3.000.000,--;
  - bijdrage gemeente € 23.800.000,--;
  - ISV € 6.200.000,--;
  - ISV Bodem € 3.300.000,--;
  - regiofonds € 2.700.000,--;
  - fonds bodemsanering € 2.100.000,--;
  - BIRK € 1.000.000,--;
  - grondopbrengsten en interne overboekingen € 49.010.000,--;
- V. voor het Europapark voor de jaren 2015 en 2016 een aanvullend krediet van € 2.260.000,-- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 94.660.000,-
- VI. de totale kosten voor de Kempkensberg te bepalen op € 23.965.000,-- en deze kosten te dekken uit:
  - bijdrage gemeente € 5.580.000,--;
  - ISV € 3.000.000,--;
  - werken voor derden (RGD) € 5.687.000,--;
  - grondopbrengsten € 9.698.000,-- ;
- VII. voor Kempkensberg voor de jaren 2015 en 2016 een aanvullend krediet van € 1.802.000,-- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 20.302.000,--;
- VIII. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), op grond van de artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- IX. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

---

**Samenvatting**

Voor u ligt de integrale herziene grondexploitatie 2014 van het Europapark, het station Europapark en de Kempkensberg. De herziening betreft een aanvullend uitvoeringskrediet voor de deelplannen Europapark van € 2.600.000,-- en voor de Kempkensberg van € 1.802.000,--. Voor het deelplan station Europapark dient het uitvoeringskrediet te worden verlaagd met € 13.738.000,--.

De afronding van de infrastructuur, het station Europapark, de busbaan en de P+R Europapark in het afgelopen jaar draagt aanzienlijk bij aan de bereikbaarheid van het Europapark en daarmee aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers. Dit gegeven en het enigszins weer aantrekken van de markt heeft ertoe geleid dat het aantal bouwinitiatieven voor het gebied in het afgelopen jaar zijn toegenomen.

B&W-besluit d.d.: 11 november 2014



## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

Jaarlijks dient de grondexploitatie te worden herzien. De herziening van de integrale grondexploitatie 2014 voor het gebied Europapark, het station Europapark en de Kempkensberg ligt voor u. Dit jaar kan worden volstaan met een reguliere herziening van de integrale grondexploitatie inclusief een kredietaanvraag voor 2015 en 2016.

#### Beoogde resultaat

Een vastgestelde herziening van grondexploitatie voor het gebied Europapark, het station Europapark en de Kempkensberg, voor het jaar 2014.

### Kader

---

De grondexploitaties van de projecten dienen elk jaar te worden herzien. Dit jaar kan worden volstaan met een reguliere herziening. We vragen uw raad geheimhouding op te leggen op de bijlage in verband met de nog te realiseren verkopen. Door de openbaarheid van alle cijfers wordt de marktwerking ondermijnd.

### Argumenten en afwegingen

---

Zoals al aangegeven kan dit jaar worden volstaan met een reguliere herziening. In het navolgende wordt ingegaan op de actuele ontwikkelingen in het gebied Europapark en Kempkensberg.

Het afgelopen jaar is op het Europapark de aanleg van de hoofdinfrastructuur afgerond. Hiermee is aan een belangrijke randvoorwaarde voldaan om het gebied optimaal bereikbaar te maken. De aanleg van de infrastructuur in combinatie met het station, de busbaan en de P+R Europapark zorgt voor een goede bereikbaarheid van het gebied en daarmee een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers. Dit gegeven en het enigszins weer aantrekken van de economie leidt tot het aantrekken van het aantal bouwinitiatieven op het Europapark.

In willekeurige volgorde noemen we de initiatieven waarover we met initiatiefnemers in gesprek zijn:

- een woonzorg complex met ca. 300 kamers met een volledig publiek plint tegenover het station;
- een CPO initiatief van ca. 30 woningen nabij de kolenmuur;
- een programma met startershuurwoningen eveneens nabij de kolenmuur verdeeld over een aantal appartementen complexen;
- een woningbouwprogramma in combinatie met publieke voorzieningen op de locatie bij het buurtpark tegenover De Linie;
- een sportcomplex (nabij het trainingsveld van de A-selectie van de FCG) in samenwerking met het Noorderpoortcollege en;
- een brasserie nabij de Euroborg.

Zoals uit het vorenstaande kan worden opgemerkt is momenteel met name sprake van woningbouwinitiatieven. Wij willen dit aantal wel limiteren en niet nog meer laten groeien omdat we er bewust voor kiezen het kantorenprogramma Europapark van 35.000 m<sup>2</sup>, zoals opgenomen in de GREX in stand te laten. Het Europapark is de belangrijkste en feitelijk enige locatie in de gemeente Groningen waar nieuwbouw van kantoren op bouwrijp terrein mogelijk is. Dit past bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Kantoren (2011), die ervoor kiest het aanbod aan nieuw kantorenprogramma stadsbreed te verkleinen en te temporiseren. Nieuwbouwlocaties voor kantoren worden in de visie beperkt tot het Europapark. De gemeente Groningen kiest er daarmee principieel voor om de mogelijkheid tot nieuwbouw van kantoren beschikbaar te houden en huisvestingvraagstukken niet enkel in bestaande bouw te faciliteren. Dit om partijen met verhuisbehoefte de mogelijkheid te geven een kantoor te bouwen dat aan hun specifieke eisen voldoet. Dit zal in toenemende mate een duurzaam kantoorgebouw zijn, een behoefte waar het Europapark op in speelt, onder andere door collectieve groene energiesystemen aan te leggen (zoals Warmte Koude Opslag, WKO).

Daarbij stellen wij dat het totale kantoorprogramma in het Europapark nog steeds in een gezonde verhouding staat tot de kerncijfers van de kantorenmarkt in Groningen. Het kantoorprogramma in het plan beslaat circa 3% van de totale kantoorvoorraad in de stad en ongeveer 20% van het totale aanbod in de stad.



De kantorenmarkt is uiteraard, net als in geheel Nederland, nog steeds niet rooskleurig. Leegstand en opname van kantoorpanden zijn sterk verslechterd ten opzichte van de situatie tot 2009, waarbij Groningen qua leegstand nog steeds onder het Nederlands gemiddelde zit. Wel zien we dat de totale kantoorvoorraad, het leegstandspercentage en de jaarlijkse opname zich stabiliseren. Zelfs in de slechte jaren sinds 2008, is er een jaarlijkse opname geweest van 20.000-25.000 meter. Met de voorzichtig aantrekkende economie in gedachten verwachten wij dat dit cijfer niet zal verslechteren en mogelijk licht zal verbeteren. In een situatie van dergelijke jaarlijkse opname is er ook altijd een zekere mate van vervangingsvraag, die de komende jaren soms in nieuwbouw zal resulteren. Hiervoor is het Europapark de aangewezen locatie.

Met de Structuurvisie Kantoren en de bijbehorende herziening van bestemmingsplan Europapark, is de mogelijkheid ontstaan om ook kantoren kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> te faciliteren, waardoor het aanbod flexibeler ingezet kan worden op de toekomstige marktvraag. Ook is er voor een gedeelte van het plangebied de mogelijkheid gegeven voor mengvormen van woon- en kantoorprogramma. Het recente initiatief "Hete Kolen" dat precies deze functies in het Europapark combineert, laat zien dat er een markt is voor dergelijke mengvormen.

#### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Periodiek worden de omwonenden en alle belanghebbenden in het gebied geïnformeerd middels periodieke informatiebrieven over de ontwikkelingen en zo nodig ook separaat bijgepraat. Daarnaast wordt deze informatie ook aangeboden via de website van het Europapark.

#### **Financiële consequenties**

---

Voor de gebiedsontwikkeling is voor de jaren 2015 en 2016 een aanvullend uitvoeringskrediet gewenst van € 2.260.000,- voor het deelplan Europapark resp. € 1.802.000,- voor het deelplan Kempkensberg. Voor het deelplan Station tenslotte, kan het uitvoeringskrediet met € 13.738.000,- worden verlaagd. Alle investeringen zijn dit jaar binnen de in de grondexploitaties geraamde budgetten uitgevoerd. Er zijn geen overschrijdingen te melden.

#### **Risico's/Kansen**

Voor de integrale grondexploitatie zijn de volgende risico's en kansen te benoemen:

##### **Risico's:**

- omdat met de aannemer nog niet al het meerwerk is afgerekend, kan op dit moment voor het station Europapark nog niet met alle zekerheid worden aangegeven dat binnen het begrote budget van 42 miljoen wordt gebleven;
- door de recessie blijft het uitgifte tempo voor het Europapark van kantoren(jaarlijks 1.875 BVO) een risico;
- het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m<sup>2</sup> uit te geven grond. De grondprijzen zoals opgenomen in de grondexploitatie zijn daarom verlaagd ten opzichte van de grondexploitatie 2013.
- voor de Engelse Kamp(deelplan Kempkensberg) blijft het aantal te realiseren woningen en de fasering een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast zal uit een markttoets moeten blijken of de geprognostiseerde grondwaarde niet te hoog is;
- het is nog onzeker of de organisatie "Aanpak Ring Zuid" wel de € 1 miljoen bijdrage betaald als compensatie voor de (bouw) grond welke benodigd is voor de aanleg van de Helperzoomtunnel. De tunnel is geprojecteerd in een bouwkaavel waarop opbrengsten in de grex zijn geprognostiseerd. Deze moeten worden gecompenseerd door de veroorzaker.

##### **Kansen:**

- naast een optimale subsidieverantwoording is door de samenvoeging een (veel) betere sturing op de financiën mogelijk;
- het gebiedsconcept parkeren biedt kansen om de parkeer capaciteit in de Euroborg en in het nieuwe stadskantoor optimaal te benutten;
- het flexibele programma voor Europapark maakt het mogelijk dat de gemeente snel kan inspelen op marktvragen.

**Begrotingswijziging voor investeringskrediet**  
**Herziene grondexploitatie Kempkensberg 2014**

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	uittrekken aanvullend investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2015-2016

<b>Financiële begrotingswijziging</b>	<b>Uitgaven</b>	<b>Inkomsten</b>	<b>Saldo</b>
<i>2.1 Ruimte voor bedrijvigheid</i>	1.802	1.802	0
			0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>1.802</b>	<b>1.802</b>	<b>0</b>

**Begrotingswijziging voor investeringskrediet**  
**Herziene grondexploitatie Europapark 2014**

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	uittrekken aanvullend investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2015-2016

<b>Financiële begrotingswijziging</b>	<b>Uitgaven</b>	<b>Inkomsten</b>	<b>Saldo</b>
<i>2.5 Overige economie en werkgelegenheid</i>	2.260	2.260	0
			0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>2.260</b>	<b>2.260</b>	<b>0</b>

**Begrotingswijziging voor investeringskrediet**  
**Herziene grondexploitatie Europapark Station 2014**

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	Verlagen investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2015-2016

<b>Financiële begrotingswijziging</b>	<b>Uitgaven</b>	<b>Inkomsten</b>	<b>Saldo</b>
<i>7.2 Openbaar vervoer</i>	-13.738	-13.738	0
			0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>-13.738</b>	<b>-13.738</b>	<b>0</b>

**Overige consequenties**

Nu de infrastructuur gereed is en de initiatieven weer aantrekken richten we ons op het vergroenen van het Europapark. Hiervoor hebben we een groenvisie uitgewerkt. De intentie is om na de zomer van 2015 te starten met een gefaseerde aanleg van het groen. In eerder verband is al besloten dat het stadsstrand en de zeecoaster Move Our World voor 1 januari 2015 weg moeten, waardoor de oeverzone kan worden aangelegd om daarmee de relatie met het water te versterken. De gefaseerde aanleg van het groen in combinatie met de gedane investeringen in de optimale (auto/fiets- en OV)bereikbaarheid leidt tot een aantrekkelijk woon- en werk klimaat. In het kader van de herziene grondexploitatie zijn de begrotingen van de nog uit te voeren civieltechnische werken geactualiseerd.

**Vervolg**

Om het gebied blijvend onder de aandacht te houden zijn we eveneens in overleg met een extern bureau met het uitwerken van een marktstrategie gericht op niches in de markt en het leveren van maatwerk voor het Europapark met als doel om de kaververkoop in tijden van recessie daarmee te stimuleren.



Momenteel wordt voor de verschillende werklocaties binnen de gemeente Groningen (o.a. Europapark, Westpoort, Roodehaan en Zernike) een gezamenlijke promotie- en marketingstrategie ontwikkeld. Dit gebeurt door de gemeente in samenspraak met Marketing Groningen en de Concernstaf/Akkoord van Groningen. Uitgangspunt is het aantrekkelijk positioneren van de stad Groningen als geheel. Als kennisstad waar het heel goed vestigen en ondernemen is. Als stad waar de lijnen kort zijn, als stad waar altijd maatwerk wordt geleverd, als stad waar je dus als ondernemer bovengemiddeld kansen ziet. Als stad zien we voor een aantal sectoren grote kansen. Aparte marketing voor de respectievelijke werklocaties is dan in eerste instantie minder aan de orde. Wel zijn Europapark en Westpoort in dit geheel werklocaties met beschikbare ruimte en mogelijkheden. In het kader van het vervolg krijgen acquisitie en marketing specifieke aandacht. Naar verwachting kan deze nieuwe marketingstrategie eind 2014 worden vastgesteld.

Ook ontwikkelt het deelgebied Kempkensberg zich snel. Het profiel van de Helperzoom is inmiddels heringericht en de openbare stadstuin en het paviljoen zijn afgelopen zomer feestelijk geopend. De randen worden binnenkort weer teruggebracht in de oorspronkelijke staat met het opheffen van de tijdelijk aangelegde parkeerplaatsen. Met de herinrichting van de randen en het versterken van de ecologische structuur is de groeninrichting van het gebied afgerond.

Voor het deelgebied Engelse Kamp - wat door de gemeente wordt ontwikkeld- hebben wij met ontwikkelaars de afgelopen periode een stedenbouwkundig concept gemaakt. Momenteel wordt samen met de ontwikkelaars dit concept op zijn financiële haalbaarheid getoetst. Het betreft een plan voor ca.120 grondgebonden woningen. Over deze ontwikkeling hopen wij eind dit jaar op hoofdlijnen tot overeenstemming te komen. In de visie van het gebied is ook nog een appartementencomplex met ca. 60 appartementen opgenomen. Ook met deze ontwikkeling willen wij op korte termijn een doorstart gaan maken.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,  
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink