

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie 2015 Europapark, Station Europapark en Kempkensberg**  
Registratienr. 5346788 Steller/teInr. Mark van Maanen/ 06-52407237 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

Ruimte en Wonen

### 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 € 60.458.000,-- (exclusief rente) en deze kosten te dekken uit:
  - a. Bijdrage gemeente Groningen € 15.000.000,-- (buffer projecten en beleid 2010)
  - b. Subsidie BDU fietsenstalling (herbestemming) € 2.900.000,--
  - c. Subsidie Regio (station) € 8.700.000,--
  - d. Subsidie Regio (station en fietstunnel) € 369.000,--
  - e. Subsidie Regio (station) € 2.000.000,--
  - f. Subsidie BIRK (beschikking 2008) € 5.887.000,--
  - g. Subsidie Spoorse Doorsnijding (2008) € 10.000.000,--
  - h. Subsidie MIRT € 5.200.000,--
  - i. Bijdrage Vierdespoor (februari 2011), "Motie Koopman" € 3.300.000,--
  - j. Renteopbrengst € 881.000,--
  - k. Grondopbrengsten € 6.220.000,--
- III. voor het Europapark Station voor de jaren 2016 en 2017 een aanvullend krediet van € 3.600.000,-- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 60.458.000,--
- IV. de totale kosten voor het Europapark te bepalen op € 104.231.000,-- en deze kosten te dekken uit:
  - a. EFRO/Kompas € 13.200.000,--
  - b. Bijdrage parkeerbedrijf skivijver € 3.000.000,--
  - c. Bijdrage gemeente € 23.800.000,--
  - d. ISV € 6.200.000,--
  - e. ISV Bodem € 3.300.000,--
  - f. Regiofonds € 2.700.000,--
  - g. Fonds bodemsanering € 2.100.000,--
  - h. BIRK € 1.000.000,--
  - i. grondopbrengsten en interne overboekingen € 48.931.000,--
- V. voor het Europapark voor de jaren 2015 en 2016 een aanvullend krediet van € 800.000,-- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 95.554.000,--
- VI. de totale kosten voor de Kempkensberg te bepalen op € 23.982.000,-- en deze kosten te dekken uit:
  - a. Bijdrage gemeente € 5.580.000,--
  - b. ISV € 3.000.000,--
  - c. Werken voor derden (RGD) € 5.935.000,--
  - d. Grondopbrengsten € 9.467.000,--
- VII. voor Kempkensberg voor de jaren 2015 en 2016 een aanvullend krediet van € 121.000,-- in te trekken. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 20.181.000,--
- IX. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- X. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

---

## Samenvatting

Voor u ligt de integrale herziene grondexploitatie 2015 van het Europapark, Station Europapark en de Kempkensberg. Ook dit jaar kan worden volstaan met een reguliere herziening. Voor de gebiedsontwikkeling is voor deelplannen Europapark en Station Europapark voor de jaren 2017 en 2018 een additioneel uitvoeringskrediet vereist van € 800.000,- resp. € 3.600.000,-. Voor het deelplan Kempkensberg kan het uitvoeringskrediet met € 300.000,- worden verlaagd. Alle investeringen zijn dit jaar binnen de geraamde budgetten uitgevoerd. Er zijn geen overschrijdingen te melden.

Door de gereedkoming van de infrastructuur en met name het station Europapark is het Europapark de afgelopen periode voor ontwikkelaars een aantrekkelijk vestigingsgebied gebleken. Op tal van plekken lopen in het gebied dan ook initiatieven voor met name onderwijs, sport en woningbouw. Als uw raad dit jaar instemt met de realisatie van het Sportcomplex op het Europapark, kan de hiervoor bestemde kavel ook dit jaar nog worden verkocht. Voor de grondexploitatie zou dit- vanwege het jaarlijkse uitgiftetempo - eigenlijk ook moeten.

---

## Aanleiding en doel

Jaarlijks dient de grondexploitatie te worden herzien. De herziening van de integrale grondexploitatie 2015 voor het gebied Europapark, Station Europapark en de Kempkensberg ligt voor u. Ook dit jaar kan worden volstaan met een reguliere herziening van de integrale grondexploitatie inclusief een kredietaanvraag voor de jaren 2017 en 2018. Beoogd resultaat: Een vastgestelde herziene grondexploitatie voor het gebied Europapark, Station Europapark en de Kempkensberg voor het jaar 2015.

---

## Kader

De grondexploitaties voor 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 hiervoor al aangegeven kan dit jaar worden volstaan met een reguliere herziening. In het navolgende wordt ingegaan op de actuele ontwikkelingen in het projectgebied Europapark en Kempkensberg

Ontwikkelingen:

- sportcomplex. In samenwerking met het Noorderpoortcollege wordt gewerkt aan de realisatie van een sportcomplex. Besluitvorming is nog dit jaar in procedure en richt zich op de start van de bouw najaar 2016. Als uw raad dit jaar met de realisatie instemt kan nog dit jaar de kavel worden overgedragen hetgeen gunstig is voor de grondexploitatie.
- CPO initiatief. Betreft een initiatief in het kader van het collectief particulier opdrachtgeverschap. betreft een programma van ca. 30 grondgebonden woningen nabij de kolenmuur. Start bouw naar verwachting eind 2016/begin 2017 e.e.a. afhankelijk van afronding planologische procedure.
- Woonzorgcomplex: betreft initiatief De Leyhoeve tegenover het stadskantoor aan het Harm Buitenplein. Gaat om ca. 300 appartementen in de huursector (sociaal tot hogere segment) in de woonzorg sfeer. Onder het complex komt een parkeergarage. Start bouw naar verwachting najaar 2016.
- hete Kolen 2. In navolging op de Hete Kolen 1(reeds gerealiseerd) een 2<sup>e</sup> initiatief bestaande uit 192 kleine of 110 grotere huurappartementen voor starters verdeeld over 5 torens nabij de Kolenmuur.
- Lunettenhof: betreft een initiatief bestaande uit ca. 47 grondgebonden koopwoningen en appartementen met een commerciële plint van ca. 900 m<sup>2</sup>(o.a. een tandarts) op de locatie in het verlengde van de Linie en tegenover het Stadskantoor. De ontwikkelaar heeft het plan onlangs gelanceerd en in de markt gezet. Onder de woningen komt een parkeergarage. Start bouw is voorzien najaar 2016.
- Engelse kamp: Betreft een initiatief voor ca. 100 grondgebonden woningen in het deelplan Engelse kamp van de Kempkensberg. De verwachting is dat de planvorming nog dit najaar is afgerond zodat het plan in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2016 ter besluitvorming kan worden voorgelegd.

- Kempkensberg: betreft een initiatief voor ca. 80 appartementen verdeeld over twee torens aan de Kempkensberg. Het gaat zowel om huur- als koopappartementen. De intentie is om de planvorming nog dit jaar af te ronden. De verwachte besluitvorming in de raad in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2016.
- visie achterzijde Euroborg: Momenteel wordt gewerkt aan een visie voor de achterzijde Euroborg met als doel dit gebied kwalitatief te upgraden en hier een doorgaande verbinding te maken voor voetgangers, scholieren en fietsers. De visie wordt opgesteld samen met het Noorderpoortcollege en een aantal belangrijke stakeholders in het gebied. Voorgesteld wordt de uitvoeringsmaatregelen (ondermeer) te dekken uit de eventuele vrijval in 2016 op de Post Onvoorzien van de eindafrekening van het Station Europapark.

Het gaat voornamelijk om woningbouwinitiatieven. Het huidige aantal woningbouwinitiatieven (zie hierboven) willen wij realiseren en daarna limiteren en niet verder laten groeien. Zoals we vorig jaar al hebben gemeld en uitgelegd, kiezen we er ook dit jaar bewust voor, het kantorenprogramma zoals opgenomen in de grondexploitatie van 35000 m<sup>2</sup> aan te houden. Hiervoor hebben we binnen de fasering in de grex tot medio 2030 nog de tijd met als belangrijkste argument, dat het Europapark de belangrijkste en feitelijk de enige locatie is waar nieuwbouw van kantoren op bouwrijpe grond gefaciliteerd kan worden.

Deze keuze past bij de uitgangspunten van de Structuurvisie kantoren (2011), die ervan uitgaat het aanbod van nieuw kantoorprogramma stadsbreed te verkleinen en te temporiseren. Nieuwbouwlocaties voor kantoren worden in de visie beperkt tot het Europapark. Met een voorzichtig aantrekkende economie verwachten wij de komende jaren het kantoorprogramma gerealiseerd te krijgen. Daar komt bij dat over een aantal jaren in het kader van de gebiedsontwikkeling nabij het hoofdstation veel beter een programmatische afweging gemaakt kan worden. Het is algemeen bekend dat kantoren zich graag in stationsomgevingen willen vestigen. Hierdoor ontstaat meer flexibiliteit in de uitwisselbaarheid van het totale kantoorprogramma. Om hier meer inzicht in te krijgen wordt momenteel een update c.q. een analyse uitgevoerd op het kantoorprogramma van het Europapark alsmede voor de gehele stad.

#### **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 danwel dat omwonenden actief mee kunnen participeren in de ontwikkelingen. Daarnaast wordt ook informatie aangeboden via de website van het Europapark.

#### **Financiële consequenties**

---

Voor de gebiedsontwikkeling is voor deelplannen Europapark en Station Europapark voor de jaren 2017 en 2018 een additioneel uitvoeringskrediet vereist van € 800.000,-- resp. € 3.600.000,-- . Voor het deelplan Kempkensberg kan het uitvoeringskrediet met € 300.000,-- worden verlaagd.

Alle investeringen zijn dit jaar binnen de geraamde budgetten uitgevoerd. Er zijn geen overschrijdingen te melden.

Voor wat betreft de definitieve eindafrekening van het Station Europapark kan worden gemeld dat deze is voorzien in 2016. Volgend jaar wordt derhalve duidelijk of de post onvoorzien wel of niet aangewend zal moeten worden. De verwachting is dat het station binnen de geraamde budgetten afgerekend kan worden.

## Risico's/kansen

### Risico's

- 1) het niet halen van het verwachte uitgifte tempo. Hierdoor lopen de rente- en planontwikkelingskosten op. het uitgifte tempo is conservatief ten opzichte van de verwachte afzet uit het zgn. Stec-rapport. Er wordt flexibel met de kantoren- en woonprogramma's omgegaan hetgeen de afzetmogelijkheden van kavels verhoogt.
- 2) het niet halen van het gemiddelde verwachte opbrengst per m<sup>2</sup> uit te geven grond. De grondprijzen zoals opgenomen in de grondexploitatie zijn lager dan de prijzen in de grondprijzennota 2014 en in 2015 andermaal verlaagd ten opzichte van de grondexploitatie 2014.
- 3) Specifieke projectrisico's
  - a. de grondwaarde in het deelproject Engelse Kamp(Kempkensberg) is hoog. De grondwaarde voor dit deel is hoog ten opzichte van het verwachte programma.
  - b. Realisatie deel gebied Helperpark(Europapark) Er is sprake van verontreinigde grond die moet worden gereinigd/gesaneerd. de begrote kosten zijn hoger dan in de grondexploitatie opgenomen, Er wordt een saneringsplan opgesteld wat gefaseerd zal worden uitgevoerd om daarmee de saneringskosten te verlagen(werk met werk maken)
  - c. het is nog onzeker of de organisatie "Aanpak Ring Zuid" wel de € 1 miljoen bijdrage gaat betalen voor de compensatie voor de bouwkevel waarin de aanleg van de helperzoomtunnel is geprojecteerd.

### Kansen

- het gebedsconcept parkeren biedt kansen om de parkeercapaciteit in de bestaande parkeergarages optimaal te benutten.
- het flexibele programma voor het Europapark maakt het mogelijk snel en adequaat in te spelen op marktvragen.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet									
Herziene grondexploitatie 2015 Europapark									
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering								
Naam voorstel	Herziene grondexploitatie 2015 Europapark								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investing								
Tijdsplanning krediet	2015 - 2016								
Financiële begrotingswijziging									
Bedragen x 1.000 euro									
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
02.5.1 Overig econ en werkgelegenheid	02.5 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	1	894	894	0	0	0	0
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				894	894	0	0	0	0

Begrotingswijziging voor investeringskrediet									
Herziene grondexploitatie 2015 Kempkensberg									
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering								
Naam voorstel	Herziene grondexploitatie 2015 Kempkensberg								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investing								
Tijdsplanning krediet	2015 -2016								
Financiële begrotingswijziging									
Bedragen x 1.000 euro									
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
02.1.1 Werklocaties	02.1 Ruimte en bedrijvigheid	SO Ontwikkeling en Uitv	1	-121	-121	0	0	0	0
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				-121	-121	0	0	0	0

**Begrotingswijziging voor investeringskrediet**  
**Herziene grondexploitatie 2015 Europapark Station**

Betrokken directie(s) **Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering**  
Naam voorstel **Herziene grondexploitatie 2015 Europapark Station**  
Besluitvorming (orgaan + datum) **Raad**  
Incidenteel / Structureel **I**  
Soort wijziging **Investing**  
Tijdsplanning krediet **2016 - 2017**

**Financiële begrotingswijziging**

*Bedragen x 1.000 euro*

Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res.		Saldo na res.	
						mut.	Toev.res.	Onttr. res.	mut.
07.2.1 Spoor	07.2 Openbaar vervoer	SO Ontwikkeling en Uitv	I	3.678	3.678	0			0
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>3.678</b>	<b>3.678</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Overige consequenties**

Na het gereedkomen van de infrastructuur in het gebied hebben we ons de afgelopen periode bezig gehouden met het inrichten van het gebied door een groenvisie op te stellen. In eerste instantie wilden we het groen zo snel mogelijk aanleggen door het gebied op korte termijn "te vergroenen". Door de vele lopende initiatieven en de daaruit voortvloeiende bouwactiviteiten hebben we besloten de groenaanleg volgend te laten zijn op de bouwactiviteiten.

**Vervolg**

Om het Europapark blijvend onder de aandacht te kunnen brengen is voor alle werklocaties in de stad, waaronder het Europapark een promotie- en marktstrategie ontwikkeld. De hieruit voortvloeiende promotie activiteiten zullen eraan bijdragen dat het Europapark periodiek onder de aandacht zal worden gebracht.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink