

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie 2016 Europapark, Station Europapark en Kempkensberg**

Registratienr. 6240452 Steller/telnr. Martijn Doornbosch/14050 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

Ruimte en Wonen

### Voorgesteld raadsbesluit

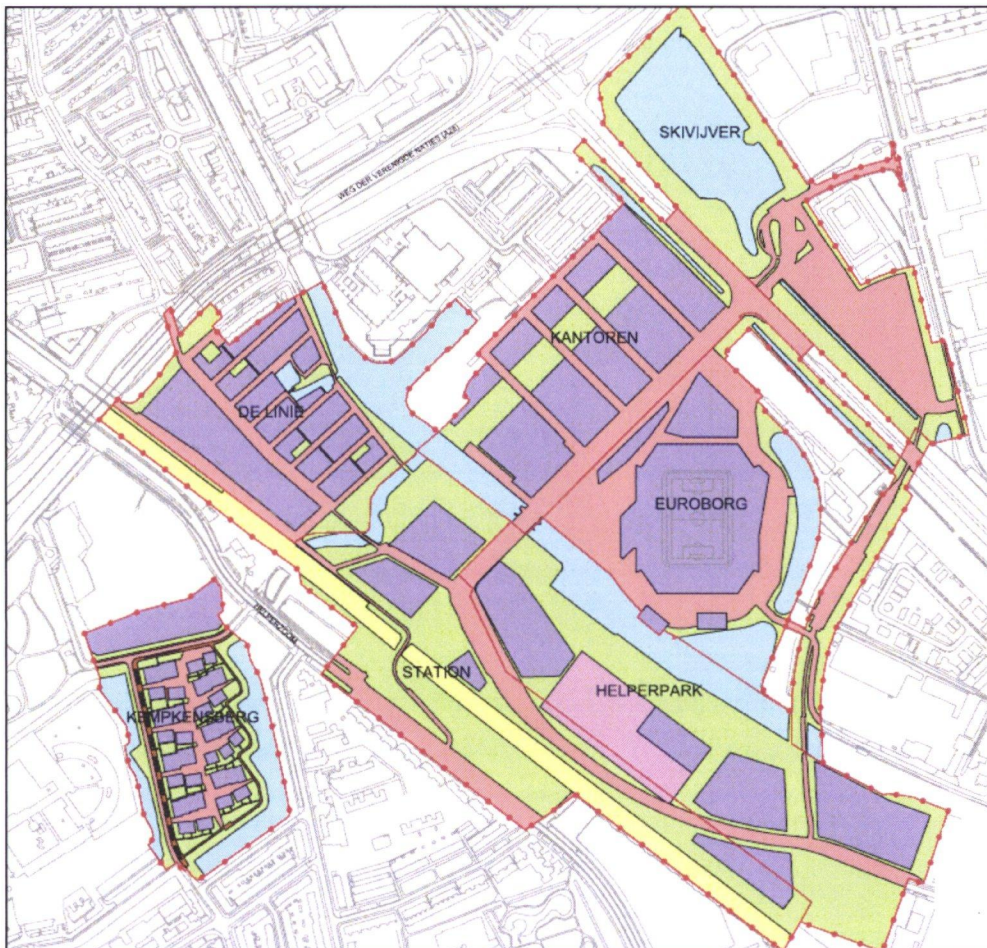
De raad besluit:

- I. de herziende grondexploitaties Europapark inclusief Station Europapark en Kempkensberg vast te stellen;
- II. de totale kosten voor deze grondexploitaties vast te stellen op € 187.266.000,-- en deze kosten te dekken uit:
  - a. Subsidie BDU fietsenstalling (herbestemming). € 2.900.000,-
  - b. Bijdrage gemeente Groningen(buffer projecten en beleid 2010). € 15.000.000,-
  - 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. Bijdrage "Vierdespoor" Subsidie MIRT. € 5.200.000,-
  - i. Bijdrage "Motie Koopman". € 3.300.000,-
  - j. EFRO/Kompas € 13.200.000,-
  - k. Bijdrage parkeerbedrijf skivijver € 3.000.000,-
  - l. Bijdrage gemeente € 23.800.000,-
  - m. ISV ( voor 2010) € 6.200.000,-
  - n. ISV Bodem (voor 2010) € 3.300.000,-
  - o. Regiofonds € 2.700.000,-
  - p. Fonds bodemsanering € 2.100.000,-
  - q. BIRK € 1.000.000,-
  - r. grondopbrengsten en interne overboekingen € 64.443.000,-
  - s. Bijdrage gemeente voor Kempkensberg € 5.580.000,-
  - t. Bijdrage ISV voor Kempkensberg € 3.000.000,-
  - u. Werken voor derden € 5.687.000,-
- III. het uitvoeringskrediet voor de jaren 2017 en 2018 voor deze grondexploitatie te handhaven op € 180.393.000,-
- IV. in te stemmen met een looptijd van de grondexploitatie langer dan 10 jaar;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage(n), op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- VI. de gemeentebegroting 2017 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

B&W-besluit d.d.: 16 mei 2017

## Samenvatting

Eind 2015 zijn de laatste herziene grondexploitaties voor Europapark inclusief station Europapark en Kempkensberg vastgesteld. Deze grondexploitaties waren gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2015. Wij vragen u de herziene grondexploitaties voor Europapark inclusief station Europapark en Kempkensberg, allen gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2016, vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2017 en 2018.



## Aanleiding en doel

Jaarlijks dient de grondexploitatie te worden herzien. De herziening van de integrale grondexploitatie 2016 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.

## Kader

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

## Argumenten en afwegingen

---

De actuele voortgang van de ontwikkelingen in het projectgebied Europapark en Kempkensberg volgen hierna.

### VOORTGANG

#### *Algemeen*

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 35.000 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 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 actualisatie en analyse uitgevoerd voor het kantoorprogramma van het Europapark alsmede voor de gehele stad.

#### Voortgang per project

1. CPO I + II - De grond is aan de initiatiefnemers verkocht voor de realisatie van 13 grondgebonden woningen van de CPO-vereniging en de 10 woningen van Rizoem. Momenteel wordt gestart met het bouwen woonrijp maken van de grond. De voorziene start bouw is gepland in april 2017. Voor CPO II worden circa 14 grondgebonden woningen gerealiseerd. De geplande start bouw is ook april 2017.
2. Leyhoeve - Met de ontwikkelaar van het Woonzorgcomplex hebben we intentioneel afspraken gemaakt over de kavelprijs en het proces van ontwikkeling. Er worden ca. 300 appartementen gebouwd, waar het mogelijk is zorg op maat (door middel van verschillende voorzieningen) te bieden voor de gebruikers van de appartementen. De grondoverdracht is in 2017. Men is al gestart met de bouw van het complex. Begin 2018 is de verwachte oplevering.
3. Lunettehof - Het oorspronkelijke plan was om 47 grondgebonden woningen (waarvan 9 op de commerciële plint), 12 appartementen en een commerciële plint aan de Boumaboulevard van bijna 800 m<sup>2</sup> te bouwen. Het parkeren wordt grotendeels ondergronds opgelost, en voor de rest in de bestaande parkeergarages op het Europapark. Met name voor de 9 drielaagse woningen op de commerciële plint bleek nauwelijks belangstelling. Ook voor de verkoop / verhuur van de commerciële plint bleek weinig animo. In nauw overleg met de gemeente zijn de negen drielaagse woningen op de commerciële plint herontwikkeld naar 27 appartementen van ca. 50 m<sup>2</sup>. Juist voor deze maat van appartementen bleek veel belangstelling te bestaan. Door de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt met een belegger die de 27 appartementen afneemt evenals de gehele commerciële plint. Hierdoor is een groot risico voor het project opgelost. De ontwikkelaar heeft het vereiste voorverkooppercentage behaald en is bezig met de voorbereidingen om met de bouw te starten.
4. Carboon (voorheen: "Hete kooltjes") - Het stedenbouwkundig plan is in principe klaar. Initiatiefnemers hebben een investeerder gevonden. De investeerder heeft de overeenkomst ondertekent. Het gaat om een fors woonprogramma verspreid over een viertal torens in het gebied. Er is overeenstemming tussen gemeente en ontwikkelaar over de grondtransactie.
5. Power house (voorheen: "Hete Bliksem") - Naast het sportcomplex en de Mediacentrale heeft Waarborgvastgoed samen met Team 4 architecten een nieuw initiatief gestart voor een gebouw waarin wonen en werken wordt gecombineerd. De planning is om in april 2017 te starten met bouwrijp maken van het terrein.

6. Sportcomplex Noorderpoort - De ambitie is om voorjaar 2017 te starten met de bouw, zodat het complex conform de oorspronkelijke planning begin 2018 opgeleverd kan worden.
7. Kolencafé - Op dit moment zijn we met verschillende nieuwe initiatiefnemers in gesprek.
8. Engelse park - Met de ontwikkelcombinatie zijn we in gesprek. De afgelopen periode hebben we het stedenbouwkundig plan op onderdelen zodanig bijgesteld dat er nu een kansrijk plan op tafel ligt dat de komende periode uitgewerkt kan worden. Het plan omvat na aanpassing ca. 100 grondgebonden woningen. We streven ernaar om het stedenbouwkundige plan en de contractering binnenkort af te ronden. Met de ontwikkelcombinatie hebben we inmiddels overeenstemming bereikt waardoor we de contracteringsfase op korte termijn formeel kunnen afronden. Parallel hier werken we onverminderd door aan de afronding van het stedenbouwkundig plan, zodat gestart kan worden met het bouwrijp maken van het gebied.
9. Kempkensberg (voorheen "woonrups") - Ook met de ontwikkelaar van het appartementencomplex aan de Kempkensberg hebben we inmiddels overeenstemming bereikt. Daarmee kunnen we de contracteringsfase binnenkort formeel afronden.
10. Groenvisie - Het oorspronkelijke plan om de groeninrichting te starten in 2015 hebben we losgelaten, gezien de voortvarende bouwontwikkelingen op meerdere kavels. Om binnen afzienbare tijd met de bouw te starten is de ruimte van de groenaanleg nodig voor de bouwketen en de opslag voor de aannemers. De aanleg van het groen is daarmee gekoppeld aan de planontwikkeling van de aanliggende kavels, en volgt op de realisatie van de bouwwerken.
11. Visie van de zone aan de achterzijde van de Euroborg en de Skivijver - We maken een visie om de barrièrewerking van de supportermuur op te heffen. Het is de bedoeling dat er een goede fiets- en voetgangersverbinding komt met de overzijde van de voormalige oude A7. Hierin wordt ook de voormalige Skivijver meegenomen. Bewoners, ondernemers, scholen en gemeente hebben inmiddels hun wensen, verwachtingen en randvoorwaarden ingebracht. Het is de bedoeling dat een gefaseerde aanpak wordt gekoppeld met de bijbehorende financiering / dekking.
12. Station - Het station wordt uitgebreid met een extra spoor, perron en lift. Het bestemmingsplan hiervoor is september 2015 onherroepelijk geworden. Wij verwachten in 2017 te kunnen starten met de bouwactiviteiten.

### **Financiële gegevens 2016**

Parameters zijn inschattingen van toekomstige ontwikkelingen rondom kosten, opbrengsten en rente. Deze worden beïnvloed door de landelijke en Europese ontwikkeling van de economie, consumentenverwachting en vertrouwen en de monetaire politiek van de toekomst. Een veelheid aan factoren, die voorstelbaar, maar nauwelijks voorspelbaar zijn en dus onzeker. Ondanks deze onzekerheid zijn parameters nodig om een gedegen meerjarige begroting te maken van onder andere de grondexploitaties. Op basis van de huidige inzichten zijn de parameters 2016 als volgt:

#### Parameters

Prijspeil	2016
Rekenrente	2,37 %
Index kosten	2 %
Index opbrengsten	2 % (vanaf 2018)
Resterende looptijd	Europapark 17 jaren (2034)
Nb. Station slotcalculatie 2018 en Kempkensberg slotcalculatie in 2021	

Voor zowel Europapark, Station en Kempkensberg gelden de volgende uitgangspunten: Het standaard rentepercentage waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend is voor grondexploitaties 2,37 %. In de grondexploitatie van 2015 was dit percentage nog 3,5 %. Op basis van de nieuwe regels vanuit de BBV (commissie besluit, begroting en verantwoording) mogen in de gemeentelijke grondexploitaties alleen werkelijk rentelasten worden doorbelast. In 2017 is deze dus 2,37 % voor de gemeente Groningen. Indien de eindwaarde budgettair neutraal is, heeft dit gewijzigde percentage geen gevolg voor de contante waarde berekening. Die is dan ook nul. De indexering over de opbrengsten (2 %) is

nu gemaximeerd tot tien jaar. Dit is conform de gemeentelijke uitgangspunten. In tegensstelling tot de grondexploitaties Kempkensberg en Europapark wordt de grondexploitatie voor het deelplan Europapark Station binnen 5 jaar afgesloten (2018).

## **RISCO'S / KANSEN**

De grootste risico's zijn:

1. Het niet halen van het verwachte uitgiftetempo. Hierdoor lopen de rentekosten en planontwikkelingskosten op. Het uitgifte tempo is gebaseerd op het STEC-rapport voor kantoren en het woningbouwprogramma van de stad. Het flexibele programma verhoogt natuurlijk de afzetmogelijkheden;
2. Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond.
3. Specifieke project risico's:
  - Grondwaarde in vlek A in Kempkensberg. De grondwaarde voor deze vlek is hoog t.o.v. het verwachte programma; Voor dit specifieke risico is op niveau van BOX III een afzonderlijke bedrag in de risico berekening opgenomen.

## **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Periodiek worden de omwonenden en alle belanghebbenden in het gebied geïnformeerd via periodieke informatiebrieven over de ontwikkelingen en zo nodig ook separaat bijgepraat. Omwonenden participeren actief in de ontwikkelingen van de openbare ruimte.

## **Financiële consequenties**

---

Ook dit jaar sluiten de herzieningen met een budgettair neutraal resultaat. Vanaf 2017 wordt gewerkt met een totaal uitvoeringskrediet voor de deelplannen Europapark, Kempkensberg en Station Europapark. In 2017 wordt het uitvoeringskrediet niet gewijzigd.

Op deelplanniveau is het beeld als volgt:

Er wordt geen additioneel uitvoeringskrediet aangevraagd voor Europapark. Voor de deelplannen Europapark verschuift het krediet. Namelijk Europapark extra € 3,8 mln. en Kempkensberg extra € 1,2 mln. Voor het deelplan Station Europapark juist € 5,0 mln. minder. Het totaal krediet blijft dus € 180.393.000,-.

### ***Looptijd grondexploitaties en indexerings***

Om de risico's, die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag vanaf 2016 de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen. Deze 10 jaar is een richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord is in de begroting en de jaarstukken. Deze motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen, die de wij hebben genomen om de onzekerheden en risico's die annex zijn met een langere looptijd te ondervangen.

We onderkennen dat grondexploitaties met een looptijd van 10 jaar en langer een groter risico bevatten dan grondexploitaties met een kortere looptijd. De grondexploitatie Europapark omvat de ontwikkeling van de locaties Kempkensberg, Station en Europapark. Vanwege onder meer de omvang en samenhang tussen de ontwikkeling van de locaties heeft Europapark een looptijd langer dan 10 jaar. Voor de beheersing van de risico's hebben de volgende maatregelen getroffen

1. We beoordelen 2-3 jaarlijks de verwachte toekomstige marktvraag van bedrijven- en woningbouwlocaties voor de korte, middellange en lange termijn. De meest recente onderzoeken zijn gedaan in 2014 (Rapportage Stec) bedrijventerreinen en Woningbehoefte onderzoek 2015 (Rapportage Companen). Voor de behoefte aan kantoren wordt de vastgoedmonitor gevolgd.
2. De programmering en fasering van de uitgifte van kavels voor woningen en bedrijven wordt afgestemd op de behoefte die uit de onder punt 1 genoemde rapportages blijkt. Voor de realisatie van kantoren is één locatie beschikbaar. Gezien de geringe vraag naar nieuwe kantoren is het bestemmingsplan van Europapark flexibel en zijn andere bestemmingen ook mogelijk. Door de afstemming van de programmering en fasering van de grondexploitaties in onderling verband op

de verwachte stedelijke vraag zijn de risico's die samenhangen met de verkoop van en het op voorraad houden van kavels veel geringer geworden.

3. De indexering op woningbouwlocaties bedraagt 2%. De indexering wordt toegepast vanaf 2018 en eindigt in 2026. Voor de bedrijventerreinen is de indexering in 2016 aangepast van 2% naar 1% voor de periode 2018 tot en met 2026. De indexering loopt in de pas met de economische verwachtingen in de regio en de gehanteerde indexering door andere gemeenten (in de regio). Ter invulling van de risico beperkende maatregelen hebben wij voor de grondexploitaties geen indexering toegepast na 10 jaar. De 10 jaarstermijn start in het begrotingsjaar waarna de prognose nog maximaal 9 aanvullende jaren mag bevatten. Vaststelling van de grondexploitaties in begrotingsjaar 2016 betekent een indexering van 2016 t/m 2025. Herziening in 2017 leidt tot een indexering in de periode van 2017 t/m 2026.
4. Aanvullend op deze maatregel is er geen indexering toegepast op de geraamde opbrengsten uit verkoop van gronden die na 10 jaar zijn geraamd (voortschrijdend). Deze maatregel is één van de door de commissie BBV aanbevolen maatregelen uit paragraaf 4.2. uit de Notitie Grondexploitaties 2016.
5. Ten behoeve van de profilering van de bedrijventerreinen en acquisitie van klanten is de "Rode Loper" en de visie werklocaties Westpoort geformuleerd. Inzet is meer flexibiliteit voor de vestiging van bedrijven op de werklocaties en een actief (internationaal) acquisitiebeleid.
6. Om grondexploitaties beheersbaar te houden wordt een proces gevolgd waarin de volgende fasen worden doorlopen; initiatief, plandefinitie, ontwerp, voorbereiding en realisatie. De ontwerpfase moet leiden tot een bestemmingsplan, grondexploitatiebegroting en uitvoeringskrediet (< 2 jr). Tot en met de ontwerpfase wordt veelal gewerkt met een plankostenkrediet. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt gewerkt met een door de raad vastgestelde uitvoeringsbegroting en door de raad beschikbaar gestelde kredieten.
7. Binnen de grondexploitaties is rekening gehouden met een gebruikelijke omvang van de post onvoorzien.
8. Sinds een groot aantal jaren wordt gewerkt met de risicoboxensystematiek. De risicoboxensystematiek is een methode om risico's te identificeren, classificeren en de effecten van de risico's te kwantificeren. Risico's waarvan de geschatte kans van het zich voordoen groter is dan 50%, worden voorzien in de grondexploitatie. Risico's waarvan de geschatte kans van voordoen kleiner is dan 50% worden opgenomen in Box III. De risicoboxenmethode onderscheidt twee soorten risico's te weten; algemene risico's en de projectgebonden risico's. Voor de beheersing van de effecten van de grondexploitaties op het jaarresultaat hebben we een omvangrijk weerstandsvermogen berekend en gevormd.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een robuust raamwerk. De grondexploitatie Europapark maakt onderdeel uit van een langlopende gebiedsontwikkeling, die in het verleden is gestart. Gezien de complexe relaties binnen de grondexploitatie en de getroffen maatregelen om risico's te beheersen, is het voorstel om van de richttermijn van 10 jaar voor de grondexploitatie Europapark af te wijken.

### **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 daaruitvoortvloeiende bouwactiviteiten hebben we besloten de groenaanleg volgend te laten zijn op de bouwactiviteiten.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink