

Datum raadsvergadering

Raadscommissie

Datum raadscommissie

Bijlagen

Registratienr. RO 13.3982539

Datum B&W besluit 19-11-2013

Portefeuillehouder

Steller Tjerd van Riemsdijk

Telefoon

E-mail @groningen.nl

**Onderwerp**

Herziene grondexploitatie CiBoGa 2013

**Concept raadsbesluit**

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie CiBoGa 2013 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 112.558.000,-- (eindwaarde 31-12-2027);
- II. de kosten te dekken uit:
  - a. Subsidie VROM € 17.420.000,--;
  - b. Subsidie verkeer en waterstaat € 4.311.000,--;
  - c. WIG € 1.951.000,--;
  - d. Overige subsidies € 980.000,--;
  - e. Stadsvernieuwingsfonds € 13.080.000,--;
  - f. Fonds bodemsanering € 8.257.000,--;
  - g. Keuzenota € 7.045.000,--;
  - h. Bouwleges € 1.100.000,--;
  - i. Egalisatiereserve € 2.496.000,--;
  - j. Verrekening verliesvoorziening jaarrekening 2011 € 1.843.000,--;
  - k. Bijdrage beleid bereikbaarheidsstudie UMCG € 50.000,--;
  - l. Egalisatiereserve t.b.v. parkeergarage Boterdiep € 4.250.000,--;
  - m. Bijdrage parkeergarage Boterdiep van parkeerbedrijf € 1.238.158,--;
  - n. Bijdrage parkeergarage Boterdiep extra beleid € 4.080.000,--;
  - o. Bijdragen diversen derden € 5.523.305,--;Subtotaal: € 73.624.463,--;
  - p. Grondopbrengsten woningbouw € 22.327.833,--;
  - q. Grondopbrengsten verkoop commerciële ruimte € 13.797.167,--;
  - r. Opbrengstenstijging € 2.811.000,--;Totaal (afgerond) : € 112.560.000,--;
- III. het beschikbare uitvoeringskrediet van € 92.081.000,-- te verhogen met € 2.863.000,-- zodat een totaalkrediet van € 94.944.000,-- beschikbaar komt voor de jaarschijven tot en met 2015;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen.

### **(Publieks-)samenvatting**

---

Op 6 december 2012 heeft uw raad de grondexploitatiebegroting CiBoGa 2012 vastgesteld. Zoals afgesproken voor de sleutelprojecten vragen wij uw raad de herziene exploitatiebegroting CiBoGa 2013 vast te stellen en een aanvullend uitvoeringskrediet tot en met 2015 beschikbaar te stellen.

### **Inleiding**

---

Deze herziene grondexploitatie ligt ter vaststelling aan u voor. Enerzijds vanwege de afspraak met uw raad om de grondexploitaties van sleutelprojecten jaarlijks te herzien. Anderzijds is er een aantal inhoudelijke redenen om deze exploitatie te herzien. Vele werkzaamheden zijn het afgelopen jaar verricht, waardoor kostenramingen nu als concrete kosten geboekt zijn. Bovendien zijn de kosten in overeenstemming met afspraken met derden deels verrekend. Het betreft hier de tijdelijke verhuur aan Nijestee en de lening aan het Infoversum.

### **Beoogd resultaat**

---

Het vaststellen van de herziene grondexploitatie inclusief het gewijzigde uitvoeringskrediet.

### **Kader**

---

Het voorstel is overeenkomstig met de gemaakte afspraken met uw raad voor wat betreft het jaarlijkse tijdstip van deze besluitvorming.

### **Argumenten/afwegingen**

---

De inzet van een aantal jaren geleden om tijdelijke ontwikkelingen van zowel het OpenLab als van het Bodenterrein en het Evenementengebied te realiseren werpen hun vruchten reeds af. Het gebied manifesteert zich weer als een leefbaar onderdeel van de stad. Door de diversiteit aan evenementen en de genoemde ontwikkelingen geeft het de beleving van een spannend en vernieuwend gebied, waar de toekomst al plaatsvindt. Bezoekersaantallen van het gebied nemen behoorlijk toe. Het Infoversum zal hieraan medio volgend jaar bij haar opening zeker weer een extra dimensie aan geven.

De voorliggende herziene grondexploitatie geeft voldoende ruimte om de nodige investeringen te doen die voor dit gebied in de toekomst nodig zijn. Wanneer we ons realiseren dat er in de afgelopen periode nauwelijks financieringen voor ontwikkelingen van derden van de grond kwamen en in dit gebied toch nog investeringen voor de genoemde projecten zijn gerealiseerd, hebben we groot vertrouwen in verdere kwalitatieve hoogwaardige ontwikkelingen in het Ebbingekartier.

Met de ingebruikname van de Vrydemalaan en de Bloemsingel zijn de concrete uitvoeringskosten van zowel de boven- en ondergrondse infrastructuur in de grondexploitatie meegenomen.

De uitvoering van de Vrydemalaan is uiteindelijk ruim binnen de begroting uitgevoerd, wat nu in deze herziening is verwerkt. Tevens zijn dit jaar de voorbereidingen gestart voor de verdere woningbouwontwikkeling op blok 4c, 6b en 6. Deze ontwikkelingen zijn in de planning reeds in de vorige herziening naar achteren geschoven, vanwege de woningmarktontwikkelingen. Eveneens vertragen de ontwikkelingen van het hotel en de woningen op blok 8. De uitvoeringstermijn van de exploitatie is bijgesteld tot 2027. Het programma is nader uitgewerkt.

Binnen CiBoGa wordt al geruime tijd rekening gehouden met lage grondprijzen. Ten aanzien van deze prijzen is er echter voor deze herziening nog voor gekozen deze niet aan te passen. Vooral nu de tijdelijke inrichting en het gebruik ervan een positieve invloed heeft op de leefbaarheid en de beleving van het gebied liggen er voor de komende periode wellicht kansen.

Sinds verleden jaar is de exploitatie van de Boterdiepgarage in de grondexploitatie ingebracht. Dit bracht voor deze exploitatie ook een extra risico met zich mee die deels is opgetreden (hogere onrendabele top Boterdiepgarage). De onrendabele top van deze Boterdiepgarage is toegenomen van € 8 miljoen naar € 9,1 miljoen. Daarnaast is dekking uit het resultaat van parkeerbedrijf veel minder. In de herziening van deze grondexploitatie is daarom een aanvullende dekking vanuit middelen extra beleid opgenomen.

Naast de genoemde veranderingen hebben nog enige verschuivingen plaatsgevonden in de bijdragen van derden zoals die uit de RegioTram en het resultaat vanuit de lening aan het Infoversum.

#### **Maatschappelijk draagvlak/participatie**

---

De voorgestelde besluiten hebben invloed op de wijze waarop en wat er in het totale gebied ontwikkeld en voor een deel tijdelijk ontwikkeld wordt. Over al deze ontwikkelingen en de voortgang ervan worden diverse gremia geïnformeerd. Bij voornemens van beleidsmatige aard, zoals het maken van een nieuw bestemmingsplan zijn en worden de diverse bewoners/ buurtvertegenwoordigers zoals de buurtverenigingen Hortusbuurt, de Korrewegwijk, de Oosterparkwijk en Binnenstad Oost voortijdig geïnformeerd om goed voorbereid hun wettelijke participatie/inspraak te kunnen vervullen. Bij uitvoerende maatregelen worden bilateraal de direct betrokken bewoners en/of instellingen als RUG en UMCG schriftelijk en/of mondeling op de hoogte gesteld.

Ongeacht de huidige marktsituatie moet geconstateerd worden dat ontwikkelingen van zowel infrastructuur als van opstallen, weliswaar minder dan was gepland, nog steeds plaatsvinden. In het afgelopen jaar zijn deze als volgt:

- de tijdelijke inrichting van het stadstrand en het evenemententerrein en de bouw van diverse paviljoens in het Open Lab Ebbinge;
- de jaarlijkse terugkerende evenementen zoals Maker fair, Eurosonic, Zienerama, Kei-week, het Volleybaltoernooi, de Ommelandersmarkt en de vele incidentele evenementen;
- de ingebruikname van de Vrydemalaan en Bloemsingel en het buiten gebruikstellen van de Antonius Deusinglaan;
- de oplevering en de bewoning van het woongebouw Courtine, waarvan de Stichting Schots en Scheef deel uitmaakt; en
- de bouw van het Infoversum.

#### **Financiële consequenties**

---

De totale investering van de grondexploitatie bedraagt € 112.558.000,-- op eindwaarde 31-12-2027. De dekking bedraagt € 112.560.000,-- op eindwaarde 31-12-2027. Een kleine positief saldo is het resultaat.

De boekwaarde over de kosten, verplichtingen en ramingen tot en met de jaarschijf 2015 bedragen € 94.944.000,--.

Het huidige krediet is € 92.081.000,--. Voor de huidige boekwaarde over de kosten, verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 is een krediet benodigd van voornoemde € 94.944.000,-- zodat er een aanvullend krediet moet worden aangevraagd van € 2.863.000,--.

De begroting en het aan te vragen krediet wordt gedekt door de opbrengsten binnen het complex van in totaal € 112.560.000,--.

De dekking bestaat uit:

- a. Subsidie VROM € 17.420.000,--;
- b. Subsidie verkeer en waterstaat € 4.311.000,--
- c. WIG € 1.951.000,--
- d. Overige subsidies € 980.000,--

- e. Stadsvernieuwingsfonds € 13.080.000,--
- f. Fonds bodemsanering € 8.257.000,--
- g. Keuzenota € 7.045.000,--
- h. Bouwleges € 1.100.000,--
- i. Egalisatiereserve € 2.496.000,--
- j. Verrekening verliesvoorziening jaarrekening 2011 € 1.843.000,--
- k. Bijdrage beleid bereikbaarheidsstudie UMCG € 50.000,--
- l. Egalisatiereserve tbv parkeergarage Boterdiep € 4.250.000,--
- m. Bijdrage parkeergarage Boterdiep van parkeerbedrijf € 1.238.158,--
- n. Bijdrage parkeergarage Boterdiep extra beleid € 4.080.000,--
- o. Bijdragen diversen derden € 5.523.305,--
- Subtotaal: € 73.624.463,--
- p. Grondopbrengsten woningbouw € 22.327.833,--
- q. Grondopbrengsten verkoop commerciële ruimte € 13.797.167,--
- r. Opbrengstenstijging € 2.811.000,--
- Totaal (afgerond) : € 112.560.000,--

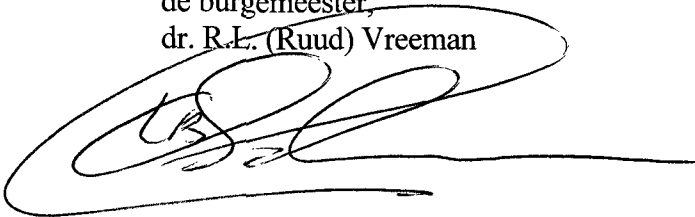
Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Herziene grondexploitatie CiBoGa			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	Herziene grondexploitatie CiBoGa		
Tijdsplanning krediet	2014 - 2015		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 Nieuwbouw	2.863	2.863	0
			0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>2.863</b>	<b>2.863</b>	<b>0</b>

#### Realisering en evaluatie

N.v.t.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

