

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie CiBoGa 2014**

Registratienr. 4649041 Steller/telnr. PRO Tjerd van Riemsdijk/ 8978 Bijlagen 1

---

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

R. van der Schaaf

Raadscommissie

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie CiBoGa 2014 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 111.749.000,-- (eindwaarde 31-12-2027);
- II. de kosten te dekken uit:
  - a. bijdragen van derden, zoals div. subsidies, bijdragen, fondsen en leges € 73.634.000,--;
  - b. grondopbrengsten woningbouw € 24.318.000,--;
  - c. grondopbrengsten verkoop commerciële ruimte € 13.797.000,--;

Totaal (afgerond) : € 111.749.000,--
- III. het beschikbare uitvoeringskrediet van € 94.944.000,-- te verhogen met € 2.327.000,-- zodat een totaalkrediet van € 97.271.000,-- beschikbaar komt voor de jaarschijven tot en met 2016;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen;

---

### Samenvatting

Zie volgende pagina.

## **Vervolg voorgesteld raadsbesluit**

Vorig jaar december heeft uw raad de grondexploitatie CiBoGa 2013 vastgesteld.

Overeenkomstig de met u gemaakte afspraak om met name de grondexploitaties van de stedelijke sleutelprojecten in gezamenlijkheid jaarlijks te herzien, treft u hierbij de toelichting en de cijfermatige onderbouwing van de herziene grondexploitatie CiBoGa 2014 aan.

In het afgelopen jaar zijn het Infoversum en de 13 woningen aan de Langestraat gerealiseerd. In verband met de bebouwing van blok 8 is het totale evenemententerrein verkleind en tegen de Bloemsingel aangelegd, waardoor een samenhang ontstaat met het nieuw ingerichte openbare gebied van het Infoversum. Het maakt nu ook één onderdeel uit met het verkleinde stadstrand. Op blok 8 zijn de voorbereidende werkzaamheden bezig voor de derde in- en uitrit van de parkeergarage en de bouw van het hotel en de 35 beleggerswoningen. Langs de zuidzijde van het Oosterhamrikkanaal is het wandel- en fietspad aangelegd, als recreatief alternatief voor de paden langs de Vrydemalaan. De bloemsingel functioneert vanaf de Vrydemalaan als autoluwe route naar de Beren en de korrewegwijk.

De exploitatiebegroting heeft op eindwaarde in 2027 een budget neutraal resultaat. Het college stelt u voor het reeds beschikbaar gestelde krediet van € 94.944.000,- te verhogen met een benodigd aanvullend krediet van € 2.327.000,- en tot en met 2016 beschikbaar te stellen. U besluit hiermee de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

---

## **Aanleiding en doel**

De aanleiding tot het maken van de grondexploitatie CiBoGa is het gegeven dat eind vorige eeuw besloten is de voormalige bedrijven- en havengebieden het Circus-, het Boden- en het Gasfabriekterrein (CiBoGa) te ontwikkelen als uitbreiding van de binnenstad, waarin naast wonen diverse functies gerealiseerd kunnen worden in een autoluw en duurzaam milieu. Om dit mogelijk te maken vond een grote sanering van de gronden plaats. Het streven van deze gehele binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is dit te realiseren met een budget neutraal resultaat op het geplande tijdstip van oplevering (2027).

---

## **Kader**

Deze herziene grondexploitatie geeft inzicht in de zich steeds wijzigende kosten en opbrengsten en geldt als financiële monitoring, die als zodanig elk jaar door u wordt vastgesteld. Deze grondexploitatie maakt onderdeel uit van een reeks aan grondexploitaties voor de stedelijke sleutelprojecten.

---

## **Argumenten en afwegingen**

De inzet van een aantal jaren geleden om tijdelijke ontwikkelingen van zowel het OpenLab als van het Bodenterrein en het Evenementen-gebied met hun infrastructuur 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. In het afgelopen jaar hebben zowel het Infoversum als het restaurant in de Dubbele Loods, Oberland hieraan weer een extra dimensie aan toegevoegd.

De voorliggende herziene grondexploitatie geeft voldoende ruimte om de nodige investeringen te doen die voor dit gebied in de toekomst nodig zijn. We realiseren ons dat er in de afgelopen periode steeds meer financieringen voor hoogwaardige ontwikkelingen van derden van de grond kwamen. Deze inzet en wensen om in dit gebied te investeren wordt steeds groter. Na het initiatief tot ontwikkeling van het Hotel en het woningbouwcomplex met de derde inrit van de parkeergarage op blok 8 aan het Boterdiep, waarvan de start van de bouw begin 2015 aanvangt, heeft de RUG en het UMCG besloten om hun Campus College University in samenhang met het Healthy Ageing Centre als Angelsaksisch model te realiseren rondom het gemeentelijk monument Bloemsingel 1 (voormalige Farmacie faculteit). Dus met cultuur- en sportvoorzieningen naast shortstay-woningen voor gast- ('hoog')leraren, wetenschappelijke medewerkers en studenten. Voorts wordt onderzocht of een overstapstation voor de twee nieuwe belangrijke stedelijke buslijnen op de Bloemsingel gebouwd kan worden.



## Maatschappelijk draagvlak en participatie

De diverse bewonersorganisaties van de Hortusbuurt, Binnenstad Oost, De Korrewegwijk en de ondernemers vereniging Ebbingestraat, het kernteam Ebingekwartier en de direct omwonenden worden regulier geïnformeerd over de voortgang van het project. Voor ofwel beleidswijzigingen als voor de afzonderlijke uitvoerende projecten zoals de inrichtingsplannen, aanleg infrastructuur als die van de bouwplannen worden de direct omwonenden en betrokkenen zoals organisaties RUG, UMCG, OpenLab ed regelmatig geïnformeerd en vindt zondig participatie plaats.

## Financiële consequenties

De totale investering van de grondexploitatie bedraagt € 111.749.000,-- op eindwaarde 31-12-2027. De dekking bedraagt eveneens € 111.749.000,-- op eindwaarde 31-12-2027. Het resultaat is budget neutraal.

Het huidige beschikbare krediet is € 94.944.000,--. Voor de huidige boekwaarde over de kosten, verplichtingen en de jaarschijven tot en met 2016 is een krediet benodigd van voornoemde € 97.271.000,-- zodat er een aanvullend krediet moet worden aangevraagd van € 2.327.000,--.

De begroting en het aan te vragen krediet wordt gedekt door de opbrengsten binnen het complex van in totaal € 111.749.000,--.

De dekking bestaat uit:

De kosten te dekken uit:

- a. Bijdragen van derden, zoals div. subsidies, bijdragen, fondsen en leges € 73.634.000,--
- b. Grondopbrengsten woningbouw € 24.318.000,--;
- c. Grondopbrengsten verkoop commerciële ruimte € 13.797.000,--;

Totaal (afgerond) : € 111.749.000,--

De toevoeging van de exploitatie van de parkeergarage aan de grondexploitatie CiBoGa blijft het belangrijkste risico van de in de toelichting genoemde belangrijkste kansen en risico's. In de nabije toekomst zal blijken hoe de financiële prognoses voor de Boterdiepgarage zich verhoudt ten opzichte van de werkelijke opbrengsten.

### Begrotingswijziging voor investeringskrediet

#### Herziene integrale grondexploitatie Ciboga 2014

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Ciboga2014
Tijdsplanning krediet	2014 - 2016

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 Nieuwbouw	2.327	2.327	0
			0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>2.327</b>	<b>2.327</b>	<b>0</b>

**Begrotingswijziging voor investeringskrediet**  
**Herziene integrale grondexploitatie Ciboga 2014**

Betrokken directie RO  
Soort wijziging Herziene integrale grondexploitatie Ciboga2014  
Tijdsplanning krediet 2014 - 2016

<b>Financiële begrotingswijziging</b>	<b>Uitgaven</b>	<b>Inkomsten</b>	<b>Saldo</b>
8.2 <i>Nieuwbouw</i>	2.649	2.649	0
			0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>2.649</b>	<b>2.649</b>	<b>0</b>

**Overige consequenties**

Indien de geplande infrastructuur voor het nieuwe openbare busvervoer, zoals het overstapstation e.d., niet zorgvuldig wordt ingepast, zal dat haar consequentie hebben op de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De noodzaak tot een goede ruimtelijke en financiële afstemming is aan de orde.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



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