

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie CiBoGa 2015**

Registratienr. 5343415 Steller/telnr. PRO Sikko Postma /8281 Bijlagen 1

---

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

R. van der Schaaf

Raadscommissie

Ruimte en Wonen

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie CiBoGa 2015 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 112.669.000,- (eindwaarde 31-12-2027);
- II. de kosten te dekken uit:
  - a. bijdragen van derden, zoals div. subsidies, bijdragen, fondsen en leges € 72.706.000,-
  - b. grondopbrengsten woningbouw € 25.663.000,-;
  - c. grondopbrengsten verkoop overige ruimte € 13.714.000,-;
  - d. een voorziening van € 388.000,- i.v.m. te verwachten rentebaatterderving;  
totaal (afgerond) : € 112.669.000,-;
- III. voor het tekort op eindwaarde als gevolg van te verwachten rentebaatterderving Infoversum een voorziening te treffen van € 388.000,- (c.w. per 1-1-2016) ten laste van het rekeningresultaat 2015.
- IV. het beschikbare uitvoeringskrediet van € 97.271.000,- te verhogen met € 1.888.000,-, zodat een totaal krediet van € 99.159.000,- beschikbaar komt voor de jaarschijven t/m 2017;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- VI. de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig te wijzigen;

---

### Samenvatting

Vorig jaar december heeft uw raad de grondexploitatie CiBoGa 2014 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 2015 aan.

In en rondom Ciboga gonst het inmiddels van activiteiten. Eind 2014 / begin 2015 zijn met ontwikkelaar AM nieuwe afspraken gemaakt. De ontwikkeling wordt inmiddels voortvarend opgepakt en er is veel belangstelling voor de nieuwe woningen. Dit biedt mogelijkheden om inkomsten te genereren.

Naast deze positieve ontwikkelingen is ook sprake van minder goed nieuws en dan wordt vooral bedoeld op de recente ontwikkelingen met betrekking tot het Infoversum. Eerder dit jaar bent u hierover al geïnformeerd. Deze ontwikkeling heeft direct en indirect, via verlies aan verwachte renteinkomsten en verlies aan parkeerinkomsten, een negatieve invloed op de grondexploitatie.

Alhoewel er sprake is van enige verbetering rendeert de P-garage op dit moment nog steeds onvoldoende, tekorten moeten conform de eerder genomen besluiten de komende jaren nog worden opgevangen in de grondexploitatie.

B&W-besluit d.d.: 17 november 2015

## **Vervolg voorgesteld raadsbesluit**

Verder zijn in de voorgaande grondexploitatie gereserveerde plankosten niet langer toereikend. Dit als gevolg van de eerdere langdurige stagnatie op de woningmarkt, extra aandacht voor beheer, het stimuleren van tijdelijke voorzieningen in afwachting van nieuwe ontwikkelingen en tot slot het, met het aantrekken van de (woning)bouw, faciliteren van de nieuwe initiatieven.

De kosten in deze exploitatie komen hoger uit dan die in de vorige exploitatie. Als gevolg van de situatie rond het Infoversum en het daarmee mogelijk vervallen van de begrote rente-inkomsten ontstaat zonder compensatie een negatief eindresultaat ter grootte van € 586.000,- (eindwaarde, 31-12-27). Voorgesteld wordt voor dit mogelijke tekort op eindwaarde een voorziening te treffen van € 388.000,- (c.w. per 1-1-2016) ten laste van het rekeningresultaat 2015. Bij de gemeenterekening 2015 zullen we voorstellen dit nadeel ten laste van de reserve grondzaken te brengen.

Daarmee is voor de grondexploitatie CiBoGa het resultaat budget neutraal op eindwaarde (2027). We stellen u voor om in combinatie met de bovengenoemde voorziening uit de reserve grondzaken tot en met 2017 een aanvullend krediet van € 1.888.000,- beschikbaar te stellen. Hiermee komt het totale beschikbaar gestelde krediet op € 99.159.000,-.

Naast de directe consequenties voor de grondexploitatie CiBoGa is er een effect voor het benodigde weerstandsvermogen. Met het treffen van een voorziening voor de lening van € 2,5 miljoen Infoversum vervalt het risico met betrekking tot het berekende weerstandsvermogen, dit was gekwantificeerd op € 625.000,- (zie ook paragraaf Overige Consequenties).

## **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.

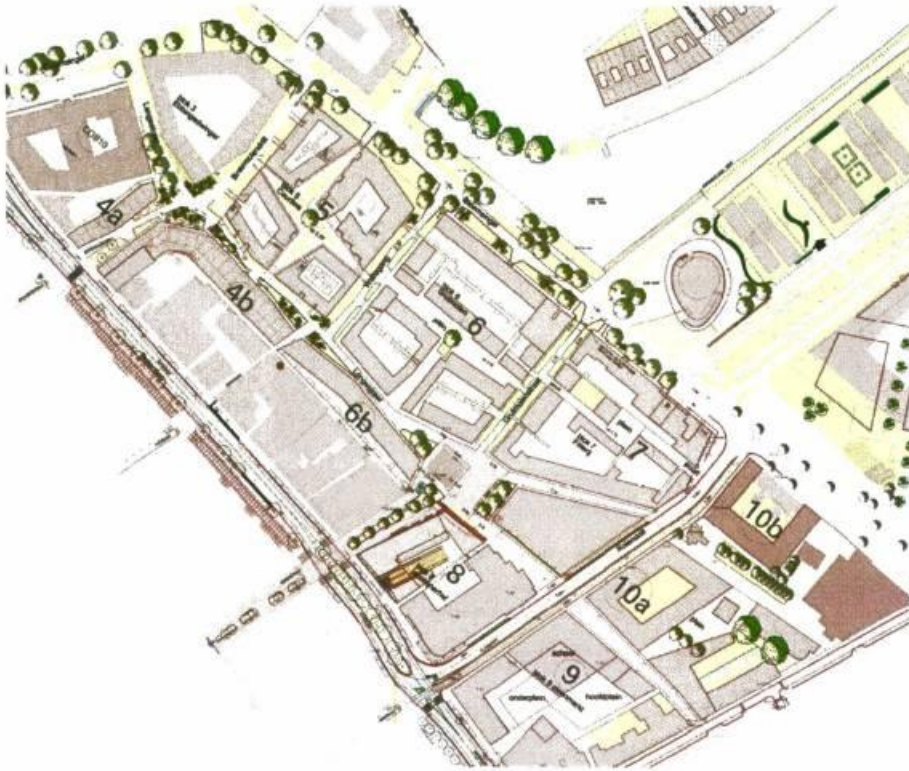
## **Argumenten en afwegingen**

---

### **Stand van zaken**

Met de woningbouw en andere ontwikkelingen lijkt het op het Ebbingekwartier en de naastgelegen gebieden weer de goede kant op te gaan. De inzet van een aantal jaren geleden om tijdelijke ontwikkelingen toe te staan lijkt zijn vruchten af te werpen. Deze tijdelijke ontwikkelingen (Open Lab, het evenementen terrein etc.) hebben geleid tot naamsbekendheid en een duidelijk positiever imago van het gebied. Dit blijkt uit de relatief grote belangstelling die er is van kopers voor woningen in de recent ontwikkelde woningbouwplannen.

Dit alles maakt dat we weer kansen zien om het tempo te verhogen, inkomsten te genereren en samen met ontwikkelende partijen en andere direct betrokkenen het gebied op een aantrekkelijke wijze te vorm te geven. Hierna wordt in hoofdlijn de stand van zaken per bouwblok geschetst.



Blok 4b is opgeleverd en inmiddels bewoond.

Ontwikkelaar AM heeft de planvoorbereiding van blok 6b (18 woningen) afgerond en de woningen zijn begin november '15 in aanbouw genomen.

De planvoorbereiding van blok 6 (circa 74 woningen, ontwikkelaar AM ) verloopt voorspoedig.

Naar verwachting gaan deze woningen voorjaar 2016 in de verkoop. De bouw kan uitgaande van voldoende verkoop na voltooiing van de ruwbouw van blok 6b omstreeks augustus 2016 starten. AM is recent gestart met de planvoorbereiding voor blok 7. De architectenselectie is afgerond, er wordt momenteel gewerkt aan het schetsontwerp.

Voor blok 7a is een ontwikkeling met een bewonerscollectief (Ebbingehof) in beeld. Dit in nauwe samenwerking met AM.

De bouw van het Studenthotel op blok 8 is in mei '15 door ontwikkelaar Mensenborgh en Plegt Vos ter hand genomen, het hoogste punt zal omstreeks december 2015 worden bereikt.

De voorbereidende werkzaamheden voor de aansluitende bouw van 45 appartementen (de Jacobijn) zijn in volle gang. De verkoop is in oktober gestart en verloopt succesvol. Naar verwachting kan voorjaar 2016 worden gestart met de bouw.

Met de herinrichting van het naastgelegen Boterdiep is in mei 2015 begonnen.

De derde in- en uitrit van de parkeergarage, waarvan de bouw begin van het jaar 2015 is gestart, zal in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2015 definitief worden opgeleverd. Openstelling vindt plaats direct aansluitend op de afronding van de herinrichting van het Boterdiep.

De RUG en het UMCG zijn gestart met de uitwerking van hun idee, de ontwikkeling van een Campus College University in samenhang met het Healthy Ageing Centre. Een ontwikkeling met cultuur- en sportvoorzieningen naast shortstay-woningen voor gast- ("hoog")leraren, wetenschappelijke medewerkers en studenten (het betreft een ontwikkeling op de locatie tussen de vml. A. Deusinghlaan, de Bloemsingel en de Vrydemalaan en een locatie op de kop van Vrydemalaan,westzijde). Deze plannen liggen deels binnen de grondexploitatie en bevinden zich in het stadium van het Programma van Eisen. (afronding) . De stedenbouwkundige vertaling hiervan volgt.

Tegenover deze positieve ontwikkelingen is er ook minder gunstig nieuws.

#### *P-garage Boterdiep*

Zoals bekend is er enige jaren geleden besloten de parkeergarage, na een eerdere oplevering aan het parkeerbedrijf, deels weer onder te brengen in de grondexploitatie. Achtergrond van dit besluit was en is dat de garage zeer nauw verweven is met de opstalontwikkeling op de garage en dat de exploitatie ook voor een aanzienlijk deel van deze ontwikkelingen afhankelijk is.

In feite betekent het eerder genomen besluit dat achterblijvende parkeeropbrengsten rechtstreeks ten laste komen van de grondexploitatie.

De garage rendeert op dit moment nog steeds onvoldoende, tekorten moeten naar verwachting ook de komende jaren nog worden opgevangen in de grondexploitatie. Er wordt met andere woorden, met de eerder opnieuw in de grondexploitatie ondergebrachte P-garage, een fors beslag op de beschikbare ruimte in de grondexploitatie gelegd. Ruimte om andere nieuwe tegenvallers op te vangen is er, afgezien van de gebruikelijke post onvoorzien, daarmee feitelijk niet.

#### *Plankosten*

De voor de toekomstige planontwikkeling benodigde en de binnen de grondexploitatie hiervoor nog gereserveerde middelen zijn niet toereikend. Door de eerdere stagnatie in de woningbouw, extra aandacht voor beheer, de noodzaak tot bijstelling van het programma en het stimuleren van tijdelijkheid om imagoschade te voorkomen zijn extra plankosten gemaakt. Nu de woningmarkt weer aantrekt en de ontwikkeling weer in versnelling raakt is het beschikbaar stellen van aanvullende plankosten noodzakelijk. In deze herziene grondexploitatie zijn hiervoor, overigens nog met de nodige terughoudendheid, aanvullende middelen opgevoerd. De komende periode zal moeten blijken of deze bedragen toereikend zijn, dan wel dat er in 2016 voor de komende jaren nog een extra aanvulling nodig is.

#### *Infoversum*

Zoals bekend is er met betrekking tot het Infoversum sprake van minder goed nieuws. Eerder dit jaar bent u hierover al geïnformeerd. Deze ontwikkeling heeft direct en indirect, via verlies aan verwachte rente-inkomsten en verlies aan parkeerinkomsten, een negatieve invloed op de grondexploitatie. Met name de ontwikkelingen rond het Infoversum vragen om keuzes in relatie tot de grondexploitatie 2015.

Voorgesteld wordt om vooralsnog enkel een voorziening te treffen voor het negatief eindresultaat dat ontstaat als gevolg van het verlies aan rente-inkomsten door de problemen rond het Infoversum. Dit omdat de komende tijd ook gunstige ontwikkelingen m.b.t. de parkeergarage worden voorzien (o.m. openstelling 3<sup>e</sup> entree, afronding herinrichting Boterdiep). In 2016 kan in het MJP parkeren de bezetting van de garage worden geactualiseerd en kan herijking van de raming inkomsten P-garage op basis van de daadwerkelijke ontwikkelingen in het gebied plaats vinden.

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

---

De diverse bewonersorganisaties zoals die van de Hortusbuurt, de ondernemers vereniging Ebbingestraat, het kernteam Ebbingekwartier worden regulier op de hoogte gesteld over de voortgang van het project. Bij (beleids)wijzigingen m.b.t. Ciboga (de inrichtingsplannen, aanleg infrastructuur, bouwplannen) worden de direct omwonenden en overige betrokkenen zoals organisaties RUG, UMCG, OpenLab e.d. geïnformeerd en vindt zonodig participatie plaats.

## Financiële consequenties

---

De totale investering van de grondexploitatie bedraagt € 112.669.000,- op eindwaarde 31-12-2027. De dekking bedraagt € 112.083.000,- op eindwaarde 31-12-2027. Het resultaat is 586.000 negatief. Voor dit tekort op eindwaarde wordt een voorziening getroffen van € 388.000 (c.w per 1-1-2016). Dit leidt bij de gemeenterekening 2015 tot een nadeel van € 388.000. In het bestemmingsvoorstel bij de gemeenterekening 2015 zullen we voorstellen dit nadeel ten laste van de reserve grondzaken te brengen.

Het huidige beschikbare krediet is € 97.271.000,-. Voor de huidige boekwaarde over de kosten, verplichtingen en de jaarschijven tot en met 2017 is een krediet benodigd van voornoemde € 99.159.000,- zodat er een aanvullend krediet moet worden aangevraagd van € 1.888.000,-.

De begroting en het aan te vragen krediet kunnen worden gedekt door de opbrengsten binnen het complex van in totaal € 112.083.000 en de bovengenoemde voorziening vanuit de reserve grondzaken.

De dekking ziet er als volgt uit:

- a. Bijdragen van derden, zoals div. subsidies, bijdragen, fondsen en leges € 72.706.000,-
- b. Grondopbrengsten woningbouw € 25.663.000,-;
- c. Grondopbrengsten verkoop overige ruimte € 13.714.000,-;
- d. Een voorziening vanuit de reserve grondzaken van € 388.000,- i.v.m. te verwachten rentebaatterderving Infoversum (€ 586.000 op eindwaarde, c.w. per 1-1-2016 € 388.000,-).

Totaal (afgerond) : € 112.669.000,-

## Risico's

Puntsgewijs zijn hierna de belangrijkste risico's benoemd:

- P-garage als onderdeel van de grondexploitatie
- Plankosten
- Ontwikkelingen in de economie
- Stagnatie woningmarkt
- Stagnatie proces met ontwikkelaar
- Bouw op een bestaande garage
- Oplopende kosten bouw- en woonrijp maken
- Ontwikkelingen Oosterhamrikkanaal
- Kosten voor derden
- Het gehanteerde percentage onvoorzien i.r.t. de binnenstedelijke ontwikkeling

Twee van de belangrijkste risico's hebben we hieronder nader beschreven. Voor de beschrijving van de overige risico's wordt verwezen naar de toelichting.

### P-garage als onderdeel van de grondexploitatie

De toevoeging van de exploitatie van de parkeergarage aan de grondexploitatie CiBoGa blijft één van de belangrijkste risico's. In deze grondexploitatie wordt voor de parkeergarage gerekend met een onrendabele top van € 9,1 miljoen. De onrendabele top van € 9,1 miljoen is het resultaat van de in 2014 gehanteerde ingroeivariant 1, naast de cijfers uit de meerjarenprognose van het parkeerbedrijf. In deze variant wordt er van uitgegaan dat het Infoversum, abonnementen UMCG en de toevoeging van een hotelfunctie zorgt voor een hoger rendement van de parkeergarage Boterdiep. De ingroeivariant 1 wordt, omdat de werkelijke opbrengsten zich in een zelfde richting ontwikkelen, ook in deze actualisatie van 2015 nog gebruikt. De resultaten van de garage staan echter wel voortdurend onder druk. Medio 2016 zal blijken hoe de prognose van de ingroeivariant 1 zich dan verhoudt ten opzichte van de werkelijke opbrengsten.

## Plankosten

Ook de plankosten vormen een bovengemiddeld risico. De lange looptijd, de veranderende markt en de vele noodzakelijke tussentijdse aanpassingen, bouwen in een stedelijke omgeving etc. vragen om veel inzet. De oude plankostennormen zijn niet meer toereikend voor complexe, langlopende projecten zoals CiBoGa. In deze grondexploitatie zijn hiervoor beperkt, dus met de nodige terughoudendheid, aanvullende middelen opgevoerd. De komende periode zal moeten blijken of deze bedragen toereikend zijn, dan wel dat er in 2016 en volgende jaren nog een extra aanvulling nodig is.

## Begrotingswijzigingen

Begrotingswijziging 2015									
Herziene grondexploitatie CiBoGa 2015									
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering								
Naam voorstel	Herziene grondexploitatie CiBoGa 2015								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investing								
Tijdsplanning krediet	2015 t/m 2017								

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.
08.2.2 <i>Bouwen in bestaande stad</i>	08.2 Nieuwbouw	SO Ontwikkeling en Uitv	I	1.888	1.888	0	0	0	0
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>1.888</b>	<b>1.888</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Overige consequenties

Het college zal u voorstellen een voorziening in te stellen voor de lening van 2,5 miljoen bij de rekening 2015. Naast de directe consequenties voor de grondexploitatie CiBoGa is er een effect voor het benodigde weerstandsvermogen. Met het treffen van de voorziening voor de lening van € 2,5 miljoen vervalt het risico m.b.t. het berekende weerstandsvermogen. Het risico voor de lening aan het Infoversum was gekwantificeerd op € 625.000,-.

Voor het overige wordt verwezen naar de aanbestedingsbrief 'Resultaten actualisatie grondexploitatie 2015', reg.nr. 5360259.

## Vervolg

n.v.t.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink