

Datum raadsvergadering	
Raadscommissie	
Datum raadscommissie	
Bijlagen	1

Registratienr.	RO 13.4007942
Datum B&W besluit	19-11-2013
Portefeuillehouder	
Steller	M. Doornbosch
Telefoon	050-3678111
E-mail	martijn.doornbosch@groningen.nl

Onderwerp

Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project EKZ vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 118.601.000,--;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. incidenteel nieuw beleid 2004, EKZ/Westpoort/Europapark € 1.062.000,--;
 - b. ISV onvoorzien – ontwikkeling Eemskanaalzone € 100.000,--;
 - c. structureel nieuw beleid 2006-2010 woningbouwproductie -ISV 2010 € 7.024.000,--;
 - d. incidenteel nieuw beleid 2006, Stimulering woningbouwproductie € 768.000,--;
 - e. structureel nieuw beleid 2004-2010, EKZ/Westpoort/Europapark, € 16.396.000,--;
 - f. ISV-III 2010, Woonschepenhaven, € 80.000,--;
 - g. ISV, programma Wonen, Woonschepenhaven € 3.100.000,--.
Na realisatie van het Sontwegtracé (begin 2016), zal bij een positief financieel resultaat, € 1,3 miljoen beschikbaar worden gesteld vanuit de GREX EKZ voor de woonschepenhaven.
Tot die tijd zal er een voorfinanciering van € 1,3 miljoen op het ISV-middelen voor de herstructurering woonschepenhaven worden aangehouden;
 - h. bijdrage Stadsbeheer, Woonschepenhaven € 1.050.000,--;
 - i. vrijval BLS – Liquid City, programma Wonen, Woonschepenhaven € 350.000,--;
 - j. BDU Sontwegtracé € 5.000.000,--;
 - k. bijdrage verplaatsing Q8 € 179.000,--;
 - l. bijdrage Woonschepenhaven € 114.000,--;
 - m. bijdrage Meerstad-ontwikkeling Sontbrug € 20.927.000,--;
 - n. bijdrage Waterschappen Berlagebrug € 180.000,--;
 - o. bijdrage Waterschap Kop van Oost € 23.000,--;
 - p. bijdrage derden, Kop van Oost € 100.000,--;
 - q. FES subsidie € 16.000.000,--;
 - r. RSP, HOV Infra, Sontwegtracé € 18.000.000,--;
 - s. RSP, HOV Infra, P+R Driebond € 2.800.000,--;
 - t. BDU 2005-2008, Berlagebrug € 7.523.000,--;
 - u. grondopbrengsten woningbouw en bedrijfsruimte € 15.718.000,--;
- III. verrekening verliesneming grondexploitaties jaarrekening 2011 € 2.107.000,--;
voor het project EKZ het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 en de investeringen met betrekking tot de aanleg van het Sontwegtracé voor de periode tot en met 2017 van € 105,5 miljoen met € 3,1 miljoen te verlagen tot € 102,4 miljoen;

- 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 25 januari 2006 heeft u de integrale grondexploitatie EKZ vastgesteld. Wij vragen uw raad de herziene integrale grondexploitatie EKZ vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag.

Inleiding

Voor u ligt de herziene integrale grondexploitatie EKZ 2013. Op 25 januari 2006 heeft de gemeenteraad de Visie Eemskanaalzone (visie "Eemskanaalzone-verbinding in de stad") en de ontwikkelstrategie vastgesteld.

In de raadsvergadering van 30 januari 2013 heeft uw raad de eerste herziening van de integrale grondexploitatie Eemskanaalzone vastgesteld, inclusief een (aanvullend) krediet ter hoogte van € 105,5 miljoen. Binnen dit verstrekte krediet heeft het deelproject Sontwegtracé – waaronder de toekomstige Sontbrug – met € 65 miljoen het grootste aandeel.

De integrale grondexploitatie bestaat uit de ontwikkeling van de volgende deelgebieden:

- Deelgebied A – Sontwegtracé (Europaplein t/m Oostelijke Ringweg)
- Deelgebied B – Berlagetracé
- Deelgebied C – Houtunie (Kop van Oost, 1^e/2^{de} fase)
- Deelgebied D – Containerterminal
- Deelgebied E – Revitalisering Woonschepenhaven
- Deelgebied F – Eemskanaal noordzijde, 1e fase
- Deelgebied G – P+R
- Deelgebied H – Boardwalk/groenimpuls/aanpak openbare oevers/loop/fietsbrug

In 2006 was het uitgangspunt dat de Berlagebrug en de Sontbrug ruim voor eind 2012 zouden zijn gerealiseerd en dat verscheidene locaties zouden zijn getransformeerd tot woningbouwlocaties. Inmiddels is de 1^e fase van het woningbouwproject Kop van Oost en de Berlagebrug gerealiseerd. In de grondexploitatie is de aansluiting van het Berlagetracé en de aanleg van het Sontwegtracé voorzien in de periode tot en met 2015. Parallel aan deze ontwikkeling loopt de revitalisering van de Woonschepenhaven. De inrichting van de openbare ruimte van het Sontwegtracé en verbinding met de binnenstad (aanleg van boardwalk) is voorzien na 2014. De aanleg van P+R Driebond maakt voornamelijk opnieuw onderdeel uit binnen deze integrale grondexploitatie. De middelen hiervoor (RSP € 2,8 miljoen) maken onderdeel uit van RSP budget P+R. Deze middelen zijn nog niet beschikbaar. Er dient nog met de provincie afgestemd te worden.

Voor nadere uitwerking van de openbare ruimte en concrete uitgangspunten wordt in de komende periode de "Visie Eemskanaalzone Boulevard" opgesteld. In deze visie worden ook concrete uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van de woningbouwlocaties tussen het Balkgat en de Berlagebrug. Voor het grondbezit van de gemeente Groningen in dit gebied is rekening gehouden met een herontwikkeling in de periode na 2028. De herontwikkeling van de Containerterminal is voorzien in de periode na 2021. De vertraging in ontwikkeling van enerzijds de infrastructuur en de daaraan gekoppelde ontwikkeling van de woongebieden heeft geleid tot hogere kosten van met name inflatie, planontwikkeling en voorbereiding en toezicht.

Op 25 januari 2006 is de eerste integrale grondexploitatie EKZ vastgesteld. In 2006 gold het uitgangspunt dat de Berlagebrug en de Sontbrug ruim voor eind 2012 zouden zijn gerealiseerd en dat verscheidende locaties zouden zijn getransformeerd tot woningbouwlocaties. Inmiddels zijn de Berlagebrug, de Kop van Oost fase 1 en de Tasmantoren gerealiseerd. De Sontbrug is in ontwikkeling en realisatie gepland in de periode 2014 en 2015. De ontwikkeling van de

woningbouwlocaties Eemskanaal noordzijde 1e fase en Containerterminal kunnen pas gestart worden nadat het Sontwegtracé is gerealiseerd. Binnenkort wordt ook gestart met de verkoop van de Kop van Oost II door Heijmans.

Het Sontwegtracé en de revitalisering van de woonschepenhaven lichten we hieronder nader toe.

1. Sontwegtracé.

In november 2012 is de raad akkoord gegaan met het definitief ontwerp Sontwegtracé, de daaraan gekoppelde begroting van € 65 miljoen en het daarbij horende dekkingsvoorstel voor het Sontwegtracé. Na dit besluit zijn we gestart met de uitvoering van de aanleg van de Sontbrug.

De uitvoering van het tracé vindt gefaseerd plaats. Voor de aanleg van het tracé hebben we eind december 2012 de voormalige Arriva locatie op de hoek Sontweg-Bornholmstraat verworven. Een gedeelte van deze locatie wordt gebruikt voor de aanleg van de verbinding tussen de Berlagebrug en Sontbrug.

Gelijktijdig is de procedure gestart rondom het nieuwe bestemmingsplan voor het Sontwegtracé. Deze bevindt zich momenteel in de laatste fase. Wij verwachten eind november nog een uitspraak van de Raad van State waarna het bestemmingsplan in werking kan treden.

In februari 2013 is gestart met de eerste twee onderdelen van de uitvoering van het Sontwegtracé. In het gedeelte Sontweg fase I – aansluiting busbaan Europaweg – is de kruising Europaweg en de aansluiting met de Sontweg aangepast. In het gedeelte Eltjo Ruggeweg-Sontweg-Bornholmstraat hebben we kruisingen aangepast.

In de afgelopen periode is gewerkt aan de voorbereiding van de aanbesteding van de deelprojecten Sontweg-Sint Petersburgweg en Sontwegtracé gedeelte Sontbrug. Op 1 oktober 2013 heeft de gemeente aan de BAM Civiel de opdracht gegund voor circa € 17 miljoen voor de aanbesteding van de Sontbrug en op 14 oktober is de opdracht voor het gedeelte Sint Petersburgweg gegund. In de komende periode zal gestart worden met de uitvoering van deze opdrachten.

De kostenramingen voor de zes tracédelen zijn het afgelopen jaar geactualiseerd. Dit heeft ook geleid tot een nieuwe begroting opzet voor het Sontwegtracé. Nu, circa een jaar later, kan deze begroting van € 65 miljoen met € 9,1 miljoen naar beneden bij worden gesteld tot het niveau van € 55,9 miljoen. De wijzigingen in de begroting worden met name veroorzaakt door de aanbestedingen die in het afgelopen jaar zijn gehouden. Ondanks de second opinions die zijn uitgevoerd door derden heeft de markt een zeer scherpe aanbestedingsprijs neergelegd.

Wensen Raad - Duurzaamheid, ecologie en kunst (€ 1.520.000,--)

Bij het vaststellen van het uitvoeringskrediet voor het Sontwegtracé zijn een aantal eisen als wensen geformuleerd door uw raad. Binnen het aanbestedingstraject Sontbrug hebben we conform het raadsbesluit 2,5% duurzaamheid in plaats van 5% meegenomen. Wel hebben wij in het EMVI criterium het aspect duurzaamheid betrokken. De BAM heeft een duidelijk extra waarde toegevoegd waarmee extra in duurzaamheid zal worden geïnvesteerd en is te realiseren passend binnen de aanbesteding. Daar waar in eerste instantie € 980.000,-- aan duurzaamheid is geschrap, daarvan neemt BAM voor zo'n € 835.000,-- aan extra duurzaamheidsstaken op zich. Zouden we de overige, eerder bezuinigde duurzaamheidsaspecten alsnog willen meenemen, dan zou dat op zich hoeven voor de overige (€ 980.000,-- - € 835.000,-- =) € 155.000,--.

Eenzelfde keuze geldt voor de ecologie-ambities (€ 350.000,--) en het toepassen van kunstuitingen (€ 190.000,--). Vooralsnog stellen wij voor om pas na realisatie van het totale project Sontwegtracé en indien middelen beschikbaar zijn deze taakstelling in te vullen (€ 695.000,--).

Van de wensen in het kader van duurzaamheid, ecologie en kunst zal door de extra waarde-toevoeging in duurzaamheid door de BAM 45% van dit programma worden gerealiseerd.

Het project Sontwegtracé wordt gefinancierd uit verschillende subsidiebronnen (FES - € 12 miljoen, RSP - € 18 miljoen en BDU - € 5 miljoen) en € 30 miljoen uit de grondexploitatie Meerstad. Door het investeringsniveau te verlagen van € 65 miljoen naar € 55,9 miljoen voor het Sontwegtracé is de benodigde dekking eveneens verlaagd met € 9,1 miljoen. Dit geld is niet direct vrij besteedbaar. Op dit moment zal een groot deel terugvloeien richting de financiers (met name Meerstad). Op dit moment stellen wij voor om de bijdrage vanuit Meerstad aan het project Sontwegtracé te verlagen. De basisgrondexploitatie Sontwegtracé gaat uit van een "Meerstad"-bijdrage van € 30 miljoen. Met het aanbestedingsvoordeel zou de bijdrage van Meerstad verlaagd kunnen worden met € 9.073.000,--.

De scherpe aanbesteding heeft eveneens effect op mogelijkheden voor de nog te ontvangen subsidies. In de begroting is rekening gehouden met een mogelijkheid van subsidieverlies en voor dit risico is een post onvoorzien aangehouden. Naarmate het project vordert zal ook meer inzicht worden verkregen in de omvang van de te realiseren subsidie. De subsidieomvang wordt pas definitief bepaald op het moment dat het project is gerealiseerd en de subsidie afgerekend kan worden.

Samengevat volgt dan het volgende beeld:

Dekking van de € 55,9 miljoen investeringen is als volgt:

• bijdrage Meerstad (in 2016/2017):	€ 20,9 miljoen;
• bijdrage RSP-overig:	€ 18,0 miljoen;
• bijdrage FES:	€ 12,0 miljoen;
• <u>bijdrage BDU:</u>	<u>€ 5,0 miljoen;</u>
Totaal	€ 55,9 miljoen

In de Voorjaarsbrief is aangegeven meevallers te gebruiken om het weerstandsvermogen aan te vullen tot 0,8, en wanneer de 0,8 bereikt is meevallers in te zetten voor het verder versterken van het weerstandsvermogen (50%) en het voeden van het co-financieringsfonds (50%). Voorgesteld wordt om bij de inzet van het aanbestedingsvoordeel nu aan te sluiten bij de dekkingsbronnen. Enerzijds wordt rekening gehouden met een subsidierisico, als gevolg van lagere subsidiabele kosten. Anderzijds wordt de bijdrage van Meerstad verlaagd. Met de verlaging van de bijdrage voor Meerstad ontstaat in de grondexploitatie Meerstad ruimte om risico's op te vangen.

In de grondexploitatie EKZ is rekening gehouden met buffers in de vorm van onvoorzien en weerstandsvermogen. Gelet op de scherpe aanbesteding, hebben we een post onvoorzien opgenomen in de begroting. Wanneer na realisatie van het Sontwegtracé blijkt dat deze posten onvoorzien niet nodig zijn, kan een afweging worden gemaakt over de inzet van dit voordeel. Hierbij worden dan in ieder geval de volgende zaken betrokken:

- wensen raad op het gebied van duurzaamheid, ecologie en kunst;
- taakstelling woonschepenhaven.

- Weerstandsvermogen –Sontwegtracé (€ 0,8 miljoen).

Het benodigde weerstandsvermogen binnen het project is verlaagd met € 2,3 miljoen van € 3,1 miljoen naar € 0,8 miljoen. Het benodigde weerstandsvermogen wordt gevormd voor de nog te maken kosten exclusief de Sontbrug. Het risico van de overige onderdelen wordt als beperkt ingeschat en het noodzakelijke weerstandsvermogen bedraagt dan € 0,8 miljoen (10% van circa € 8 miljoen). Naar verwachting zijn mogelijke tegenvallers voldoende voorzien.

2. Revitalisering Woonschepenhaven.

De revitalisering voorziet in de behoefte van veel bewoners. De voorgestelde ingrepen zal de Woonschepenhaven weer veilig en toekomstbestendig zijn. Na een lang proces van 10 jaar is het nu zaak om de revitalisering voortvarend op te pakken samen met de bewoners. De afgelopen maanden hebben er vele individuele gesprekken plaatsgevonden met bewoners van de Woonschepenhaven. Op basis hiervan is een revitaliseringsplan opgesteld. Dit plan is op 15 oktober jl aan de bewoners gepresenteerd. Het proces is nu zover gevorderd dat het kan worden vrijgegeven voor inspraak, waarna de aanbestedingsprocedure kan worden opgestart.

Het college stelt uw raad voor een alternatieve dekking te geven voor de kosten van de revitalisering van de Woonschepenhaven, deelgebied E binnen deze EKZ, *ad € 4,5 miljoen*:

- € 1,05 miljoen uit begroting stadsbeheer (deelprogramma 9.1 kwaliteit leefomgeving);
- € 0,35 miljoen euro uit vrijval BLS-gelden Liquid City (programma wonen);
- en € 3,1 miljoen euro uit ISV (programma wonen);
- Eventuele aanbestedingsvoordelen uit de Grondexploitatie Eemskanaalzone ten eerste beschikbaar te stellen voor duurzaamheid, ecologische maatregelen en kunst in de Eemskanaalzone en ten tweede beschikbaar te stellen voor ISV tot een maximum van € 1,3 miljoen.

Vooralsnog stellen wij ook hier voor om pas na realisatie van het totale project Sontwegtracé en indien middelen beschikbaar zijn deze taakstelling in te vullen.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone, inclusief uitvoeringskrediet.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Financiële consequenties

De totale begroting van de Eemskanaalzone sluit op € 118,6 miljoen. Dit is € 9,7 miljoen lager dan de begroting van € 128,3 miljoen, vastgesteld in de raadsvergadering van 30 januari 2013.

De omvangrijkste onderdelen in de begroting zijn Sontwegtracé, Berlagetracé, Containerterminal, Eemskanaalzone Noord, 1^e fase en revitalisering Woonschepenhaven.

De omvang van uitgaven van de grondexploitatie is € 9,7 miljoen lager ten opzichte van voorgaand jaar. Het grootste verschil wordt veroorzaakt door de lager verwachte totale kostenomvang bij het deelproject Sontwegtracé. Deze kosten zijn verlaagd van € 65,2 miljoen naar € 55,9 miljoen.

Daarnaast is de verwachte omvang van de totale kosten van de revitalisering Woonschepenhaven verlaagd van € 5,0 miljoen naar € 4,5 miljoen.

Per saldo is de omvang van de dekking eveneens met € 9,7 miljoen verlaagd. Deze verlaging is hoofdzakelijk het gevolg van de € 9,1 miljoen verlaging van de dekking Meerstad, namelijk van € 30 miljoen naar € 20,9 miljoen. Daarnaast is de benodigde dekking voor de revitalisering van de Woonschepenhaven met € 0,5 miljoen naar beneden bijgesteld.

Het verwachte eindresultaat op eindwaarde 2034 is af te ronden op een budgettair neutraal resultaat.

Voor de komende periode stellen we voor om voor het project EKZ het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 – en de investeringen met betrekking tot de aanleg van het Sontwegtracé voor de periode tot en met 2017 – van € 105,5 miljoen met € 3,1 miljoen te verlagen tot € 102,4 miljoen.

Deze verlaging is met name het gevolg van lagere kosten van het Sontwegtracé en de revitalisering van de Woonschepenhaven.

Daarnaast is voorzien dat in de jaren 2014 en 2015 gestart wordt met de voorbereiding en uitvoering van P+R Driebond en de verbetering van de verbinding met de binnenstad (deelgebied Boardwalk e.d.).

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone 2013			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone 2013		
Tijdsplanning krediet	2013 - 2015 + investering Sontwegtrace tot en met 2017		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 Nieuwbouw	-3.100	-3.100	0
			0
Totale begrotingswijziging	-3.100	-3.100	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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