

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie EKZ 2014**

Registratie 4665480 Steller/teln Martijn Doornbosch/ 3678217 Bijlagen 1

---

Classificatie	Geheim		
	<input checked="" type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf / J. van Keulen	Raadscommissie	Ruimte en wonen

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project EKZ vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 116.675.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
  - a. grondopbrengsten woningbouw € 13.808.000,-;
  - b. gemeentelijke bijdragen/subsidies € 102.580.000,-;
  - c. overige bijdragen € 303.000,-;
- III. voor het project EKZ het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2014, 2015 en 2016 en de investeringen met betrekking tot de aanleg van het Sontwegtracé voor de periode tot en met 2017 van € 102.449.000,- met € 2.645.000,- te verlagen tot € 99.804.000,-;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

---

### Samenvatting

Op 18 december 2013 is de laatste herziene grondexploitatie EKZ vastgesteld. Dit was inclusief een kredietaanvraag voor de jaren tot en met 2015. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2013. Wij vragen uw raad de herziene integrale grondexploitatie EKZ 2014 vast te stellen, inclusief een krediet verlaging voor de periode tot en met 2016 en de investeringen met betrekking tot de aanleg van het Sontwegtracé voor de periode tot en met 2017.

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

Op 25 januari 2006 heeft uw raad de Visie Eemskanaalzone (visie "Eemskanaalzone-verbinding in de stad") en de ontwikkelstrategie vastgesteld. In de raadsvergadering van 18 december 2013 heeft uw raad de herziening van de integrale grondexploitatie Eemskanaalzone vastgesteld, inclusief een (verlaagd) krediet ter hoogte van € 102,4 miljoen.

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<sup>e</sup> / 2<sup>de</sup> 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.

De ontwikkeling van de Eemskanaalzone (EKZ) is van belang voor Groningen als uitbreiding van het centrum stedelijk wonen en als motor van de Groninger economie. Binnen de EKZ onderscheiden we een aantal projecten die wij hieronder toelichten.

#### ***Kop van Oost II***

Ontwikkelaar Heijmans gaat de 2<sup>e</sup> fase van de Kop van Oost (Houtunielocatie) ontwikkelen. De interesse is groot en Heijmans denkt na over de 2<sup>de</sup> fase. November wordt gestart met de bouw.

#### ***Berlagetracé***

Het grootste deel van de werkzaamheden voor het Berlagetracé is afgerond, afgezien van de nog te realiseren verkeersafwikkeling tussen de Berlagebrug met de toekomstige Sontbrug. Deze verkeersafwikkeling is nauw afgestemd met het ontwerp van het Sontwegtracé. Wij proberen begin volgend jaar deze werkzaamheden op te starten zodat we eind 2015 klaar zijn.

#### ***Sontwegtracé***

In april 2011 heeft uw raad besloten het Sontwegtracé verder uit te werken. In november 2012 is het uitvoeringsplan Sontwegtracé door uw raad vastgesteld (raadsvoorstel RO12.3141549).

Het Sontwegtracé bestaat uit de realisatie van zes verschillende deelprojecten:

1. Sontweg, reconstructie fase 1 – aanpak Europaweg (klaar);
2. Sontweg, reconstructie fase 2 (gestart september 2014);
3. Eltjo Ruggeweg, aansluiting Sontweg en Bornholmstraat (95% klaar, valt onder de exploitatiebegroting Berlagetracé);
4. Sontbrug (40 % van de werkzaamheden klaar – oplevering september 2015)
5. St. Petersburgweg, herinrichting (klaar);
6. St. Petersburgweg, aansluiting Oostelijke Ringweg (klaar).



### **Sontbrug**

Qua financiële omvang en risico is de te bouwen Sontbrug het belangrijkste onderdeel binnen het Sontwegtracé. In november 2012 is uw raad akkoord gegaan met het definitief ontwerp Sontwegtracé, de daaraan gekoppelde begroting van € 65 miljoen en het dekkingsvoorstel. Op 18 december 2013 is deze begroting van € 65 miljoen met € 9,1 miljoen naar beneden bijgesteld tot het niveau van € 55,9 miljoen, hoofdzakelijk naar aanleiding van de aanbesteding van de Sontbrug.

Op 1 oktober 2013 heeft de gemeente aan de BAM Civiel de opdracht gegund voor circa € 17 miljoen. Het project Sontwegtracé neemt binnen de begrote uitvoeringskosten een percentage onvoorzien mee van 25% over het voorlopig gegunde bedrag van bijna € 17 miljoen (= ca. € 4,2 miljoen).

#### **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 geschrappt, 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 waardetoevoeging in duurzaamheid door de BAM 45% van dit programma worden gerealiseerd.

Aan het einde van het project komen wij hierop terug omdat dan duidelijk is hoeveel geld er nog over is voor de bovenstaande wensen van uw raad.

#### **Woonschepenhaven**

Inmiddels is de aanbesteding afgerond inclusief gunning. De aannemer met de beste prijs-kwaliteitverhouding heeft het werk gegund gekregen. De verwachting is dat de werkzaamheden rond de zomer van 2015 gereed zijn.

#### **Visie Eemskanaalzone – deelgebied Boulevard**

In het deelgebied Boulevard willen we een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkmilieu realiseren, waarbinnen we de interne en externe ontsluiting en de gewenste interwijk-verbindingen voor langzaam verkeer op aantrekkelijke wijze vormgeven. Daarvan kan een stimulerende werking uitgaan op initiatieven vanuit de markt. De visie (bouwstenennotitie) is afhankelijk van de vorderingen van de woningbouwprojecten Kop van Oost II (Heijmans) en EKZ NZ Balkgat-locatie (AM).

AM heeft aangegeven voorlopig even een pas op de plaats te maken. Dit heeft ook gevolgen qua tijd voor het opstellen van de nieuwe visie hiervoor.

#### **P+R Meerstad**

30 oktober 2013 heeft uw raad ingestemd met de geactualiseerde netwerkanalyse Regio Groningen-Assen. Onderdeel van deze actualisatie is de HOV-visie, waarin we de toekomst van busvervoer in de stad en regio weergegeven. P+R Meerstad maakt onderdeel uit van deze plannen.

#### **Overige toekomstige projecten EKZ**

De opgaven van het openbare gebied, infrastructuur en locatie-ontwikkeling binnen de EKZ zijn erg divers van aard. Binnen de Grex EKZ vallen al veel van deze opgaven echter er zijn in de toekomst nog wensen geformuleerd om de EKZ binnen de eerder genoemde opgaven te optimaliseren. Het betreft hier dan:

- fietsvoetgangersbrug over Eemskanaal;
- betere aansluiting op Oostelijke ringweg;
- betere aansluiting op toegangsweg Meerstad.

#### **GROOTSTE VERSCHILLEN GREX 2014 VERSUS 2013:**

- de parameter kostenstijging gewijzigd van 3% naar 2% per jaar;
- de verlaging van de renteparameter met 0,35% (van 3,85% naar 3,50%);
- grondopbrengsten;
- binnen de te begroten grondopbrengsten zijn twee wijzigingen doorgevoerd. Zo is de ingangsdatum van de jaarlijkse opbrengstenstijging van 2% doorgeschoven van 1 januari 2015 naar 1 januari 2017. Dit dempt de te begroten grondopbrengsten op eindwaarde. De tweede wijziging betreft het lager begroten van de totale grondopbrengsten zelf binnen de (tentatieve) begrotingen van de twee toekomstige woningbouwlocaties Containerterminal en Eemskanaalzone Noordzijde, 1e fase. Deze verlaging is doorgevoerd om beide woningbouwlocaties opnieuw te presenteren met (maximaal) een budgettair neutraal resultaat.

#### **RISICO'S**

##### **1. Woningbouwlocaties algemeen**

De twee woningbouwlocaties Containerterminal en EKZ Noordzijde, 1e fase presenteren aan de hand van tentatieve haalbaarheidsberekeningen een budgettair neutraal resultaat. Pas op het moment dat de individuele ontwikkellocaties op enig moment concreet zijn uitgewerkt, zijn daar de exploitaties op aan te passen. Zolang concrete plannen ontbreken blijven de potentiële opbrengst- en investeringswaarden een financieel risico.

Tot die tijd is en blijft het basisuitgangspunt dat de (potentiële) opbrengstwaarde minimaal in balans is met het (potentiële) investeringsniveau van het toekomstig openbare gebied."

##### **2. Mogelijk subsidieverlies RSP (€ 8,5 miljoen)**

Eén van de subsidievoorwaarden is dat de subsidie naar rato wordt verlaagd als de totale subsidiabele projectkosten lager zijn dan het minimale niveau. 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. In de tussenliggende periode onderzoeken we allereerst de mogelijkheden om de subsidie binnen het project zo optimaal mogelijk te benutten. Ook zullen we in gesprek gaan met de provincie en te onderzoeken of er andere mogelijkheden te vinden zijn om het subsidieverlies zo minimaal mogelijk te houden.

#### **Kader**

---

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

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

---

n.v.t.

## Financiële consequenties

Ook dit jaar sluit deze herziening met een budgettair neutraal resultaat.

Het totale investeringsniveau komt uit op € 116.675.000,-. Door de dekkingssomvang van € 116.691.000,- is het financiële resultaat nagenoeg budgettair neutraal. Met deze herziening bedraagt het totale benodigde uitvoeringskrediet € 99.804.000,- voor de periode tot en met 2016 en de investeringen met betrekking tot de aanleg van het Sontwegtrace voor de periode tot en met 2017.

Alle investeringen en opbrengsten uitgezet in de tijd, inclusief de kosten- en opbrengstenstijgingen en de toe te rekenen rente, laten zien dat het project naar verwachting opnieuw per saldo met een nagenoeg budgettair neutraal eindresultaat sluit op eindwaarde 31 december 2034.

De belangrijkste wijzigingen zijn voor het grootste deel toe te schrijven aan het wijzigen van de parameters. Dit opnieuw verwachte budgettair neutrale eindresultaat is in feite te beschouwen als een broos tussentijdse momentopname. De grondexploitatie is en blijft namelijk een dynamische eindwaardeberekening, waarbij ontwikkelingen in de tijd het verwachte financiële eindresultaat continue blijven beïnvloeden.

### Begrotingswijziging

#### EKZ

##### Begrotingswijziging voor investeringskrediet

##### Herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone 2014

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone 2014
Tijdsplanning krediet	2014 - 2016 + investering Sontwegtrace tot en met 2017

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 Nieuwbouw	-2.645	-2.645	0
			0
<b>Totale begrotingswijziging</b>	<b>-2.645</b>	<b>-2.645</b>	<b>0</b>

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



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