

Onderwerp **Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2015**

Registratie 5340224 Steller/teln Martijn Doornbosch/ 3678217 Bijlagen 1

Classificatie	Geheim		
	<input checked="" type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R van der Schaaf	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 € 115.445.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. grondopbrengsten woningbouw / niet-woningbouw € 13.538.000,-;
 - b. gemeentelijke bijdragen / subsidies € 101.544.000,-;
 - c. overige bijdragen € 363.000,-;
- III. voor het project EKZ het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2015, 2016 en 2017 met € 767.000,- te verlagen tot € 99.037.000,-;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

In december 2014 is de laatste herziene grondexploitatie EKZ vastgesteld. Dit was inclusief een kredietaanvraag voor de jaren tot en met 2016. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2014. Wij vragen uw raad de herziene grondexploitatie EKZ 2015, gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2015, vast te stellen, inclusief een krediet verlaging 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 december 2014 heeft uw raad de herziening van de integrale grondexploitatie Eemskanaalzone vastgesteld.



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 Meerstad
- 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.

Sontwegtracé

Het Sontwegtracé bestaat uit de realisatie van zeven verschillende deelprojecten:

1. Sontweg, reconstructie fase 1 – aanpak Europaweg (klaar)
2. Sontweg, reconstructie fase 2 (klaar)
3. Eltjo Ruggeweg, aansluiting Sontweg en Bornholmstraat (95% klaar, valt onder de exploitatiebegroting Berlagetracé; klaar medio 2016)
4. Sontbrug (op 19 augustus opgeleverd)
5. St. Petersburgweg, herinrichting (klaar)
6. St. Petersburgweg, aansluiting Oostelijke Ringweg (klaar)
7. Nieuw: "Veegbestek" voor groen/ecologie, duurzaamheid en kunst, zie hieronder uitgewerkt

Duurzaamheid, ecologie en kunst – "veegbestek"

Bij het vaststellen van het uitvoeringskrediet voor het Sontwegtracé formuleerde de raad een aantal wensen op het gebied van duurzaamheid, ecologie en kunst. 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 duidelijke extra waarde toegevoegd, waarmee we extra in duurzaamheid hebben geïnvesteerd, passend binnen de aanbesteding. Daar waar in eerste instantie € 980.000,- aan duurzaamheid is geschrapd, heeft BAM voor zo'n € 835.000,- aan extra duurzaamheidsstaken op zich genomen. Wanneer we de overige, eerder bezuinigde duurzaamheidsaspecten meenemen wat nu in de herziening wordt voorgesteld, dan gaat het om (€ 980.000,- minus € 835.000,-) € 155.000,-. Deze opgave is meegenomen in de duurzame led-verlichting voor het fietspad langs de St. Petersburgweg. Wat nog overblijft is de ecologie-ambitie (€ 350.000,-), hiervoor moet nog een plan worden geschreven en het toepassen van kunstuitingen (€ 190.000,-). Voor kunstuitingen is het CBK gevraagd om hiervoor een voorstel te maken en zij komen met 2 denkrichtingen.

Berlagetracé

Het grootste deel van de werkzaamheden voor het Berlagetracé zijn afgerond, afgezien van de nog te realiseren verkeersafwikkeling tussen de Berlagebrug en de toekomstige Sontbrug. Deze verkeersafwikkeling is nauw afgestemd op het ontwerp van het Sontwegtracé.

Opstarten en afronden van deze laatste werkzaamheden was mede afhankelijk van de benodigde verwervingen van onder meer Sontweg 15, 17 en 19. Met alle partijen is nu overeenstemming. Medio 2016 is daarmee het hele tracé gereed.

Houtunie - Kop van Oost II

Heijmans ontwikkelt de 2^e fase van de Kop van Oost (Houtunielocatie fase II). De interesse is groot en Heijmans is inmiddels gestart met de verkoop en de werkvoorbereiding van fase 2.

Containerterminal

Dit deelgebied betreft een eigen, gemeentelijke te ontwikkelen deelgebied. De exploitatiebegroting van dit deelgebied is opgesteld op basis van een zeer grofmazige, tentatieve opzet, die is afgeleid van de intense laagbouwmanifestatie 2008/2009. Momenteel staat dit project "on-hold".

Woonschepenhaven

Het plan heeft betrekking op een divers aantal zaken. Er wordt groot onderhoud aan de steigers uitgevoerd waardoor het comfort voor de gebruikers toeneemt en de levensduur van de steigers verlengd wordt. In overleg met het waterschap is besloten de binnendijk tussen het clubgebouw en het Eemskanaal te verbreden en te verhogen. Hierdoor neemt de sterkte van de dijk- en de toekomstbestendigheid toe. De bodem van de haven wordt gebaggerd tot een diepte van 1,40 meter ten opzichte van het streef (water)peil. Ter hoogte van de steigers blijft de huidige streefdiepte van 1,20 meter gehandhaafd in verband met de stabiliteit van de steigers. Tevens worden de nutsleidingen en openbare verlichting vernieuwd en de woonboten aangesloten op het aan te brengen riool. Daarnaast worden de wegen en parkeerplaatsen opnieuw aangebracht en wordt de afsluitdeur tussen Eemskanaal en Woonschepenhaven vernieuwd.

Visie Eemskanaalzone – deelgebied Boulevard e.d.

In het deelgebied Boulevard e.d. 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. Wel wordt momenteel onderzocht hoe en waar een fiets- voetgangersoversteek kan komen tussen Sontplein e.o. en de binnenstad. Momenteel wordt onderzocht wat de beste plek is voor deze fietsvoetgangersbrug en wat de kosten daarvoor zijn.

P+R Meerstad

Een nieuwe P+R-locatie Meerstad wordt nodig geacht. De basis van dit project is de realisatie van 400 parkeerplaatsen direct ten oosten van de oostelijke ringweg, bij de aansluiting Driebond. Om de reiziger in zijn reis en overstap te faciliteren worden een halte voor de bus gecreëerd en fietsvoorzieningen aangebracht.

Het succes van een P+R-terrein hangt samen met de beschikbare capaciteit. Een capaciteit van 400 parkeerplaatsen past in ons gemeentelijke bereikbaarheidsstrategie om gebruikers van P+R maximaal te bedienen.

De totale investeringskosten voor P+R Meerstad worden in dit stadium geraamd op € 5.600.000,--. In voorgaande jaren stond het investeringsniveau begroot op € 2,8 miljoen, m.n. vanwege het uitgangspunt van circa de helft minder parkeerplaatsen dan de nu geplande 400 parkeerplaatsen.

Op dit moment wordt gekeken of we in aanmerking komen voor RSP-subsidie.

Medio 2016 ontvangt u voor deze aan te leggen P+R-locatie een afzonderlijk Raadsvoorstel.

Risico's

1. Woningbouwlocaties

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:

De subsidie wordt naar rato verlaagd als de totale subsidiabele projectkosten lager zijn dan oorspronkelijk ingediend. De subsidieomvang wordt definitief bepaald op het moment dat het project is gerealiseerd en de subsidie afgerekend kan worden. Op dit moment onderzoeken we de mogelijkheden om binnen dit project zo veel mogelijk subsidie te verkrijgen.

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 € 115.445.000,--. Door de dekkingsomvang van € 115.445.000,-- is het financiële resultaat budgettair neutraal. Met deze herziening bedraagt het totale benodigde uitvoeringskrediet € 99.037.000,-- 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.

Uitslag in geld van de herziene integrale exploitatiebegroting Eemskanaalzone 2015

Gemaakte kosten op 1 juli 2015	€ 59,01 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2015	€ 49,75 miljoen
Geïnvesteed vermogen op 1 juli 2015	€ 9,27 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2015	€ 56,43 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2015	€ 65,70 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2034	budgettair neutraal
Contante waarde per 1 januari 2015 bij eventueel verwacht tekort.	Nvt
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2034	budgettair neutraal (afgerond)

Nieuwe onderdelen herziene integrale exploitatiebegroting 2015

In de vastgestelde integrale exploitatiebegroting van vorig jaar was omschreven dat een aantal onderdelen niet waren opgenomen binnen de exploitatiebegroting die wel een wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan het functioneren van de zone. Hier werden de voorbeelden genoemd zoals een betere aansluiting op de Oostelijke ringweg (via deelcomplex Sontwegtracé) en een betere aansluiting op de toegangsweg naar Meerstad (via deelcomplex P+R Meerstad). Voor beide onderdelen wordt via deze aangeboden herziene exploitatiebegroting voorgesteld om ze nu wel onderdeel te laten uitmaken binnen de integrale exploitatiebegroting.

Voor het deelcomplex Boardwalk e.d., de realisatie van een fiets/voetgangersbrug, wordt nu voorgesteld om dit mee te nemen binnen de herziene integrale exploitatiebegroting 2015. Er wordt onderzocht hoe en waar een fiets- voetgangersoversteek kan komen tussen Sontplein e.o. en de binnenstad en wat de kosten daarvoor zijn. De grove kostenraming (5,1 miljoen) voor de voetgangers-/fietsbrug heeft voornamelijk onvoldoende dekkingsmiddelen binnen het eigen deelcomplex staan om deze totale kostenraming financieel te kunnen afdekken (4,0 miljoen FES). De verwachte plussen uit m.n. de deelcomplexen Sontwegtracé en Berlagetracé kunnen via het vereveningsprincipe garant staan voor de verwachte min bij deelcomplex Boardwalk e.d.

Lagere bijdrage vanuit Meerstad

Door het vorige investeringsniveau voor het deelcomplex Sontwegtracé te kunnen verlagen van € 55,9 miljoen naar € 49,5 miljoen is de dekking eveneens te verlagen. Dit geld is niet direct vrij besteedbaar. Het project Sontwegtracé werd tot nu toe gefinancierd uit verschillende subsidiebronnen (FES - € 12 miljoen, RSP - € 18 miljoen en BDU - € 5 miljoen) en € 20,9 miljoen uit de grondexploitatie Meerstad.

Op dit moment stellen wij voor om de bijdrage vanuit Meerstad aan het Sontwegtracé verder te verlagen en het resterende deel van het toekomstig verwachte positieve resultaat via het vereveningsprincipe in te zetten voor de voetgangers- / fietsbrug (zie ook punt hierboven bij *Nieuwe onderdelen herziene integrale exploitatiebegroting 2015*).

Conform de regels bij vrijval grondexploitaties, wordt na vaststelling van de herziene grondexploitatie EKZ 2015 (door de gemeenteraad) deze vrijval binnen het deelcomplex Sontwegtracé opgenomen in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie Meerstad (2016). De vrijval wordt in de grondexploitatie Meerstad toegevoegd aan de post onvoorzien. Dit is conform een reeds eerder genomen besluit om de bijdrage van Meerstad bij aanbestedingsvoordeel te verlagen.

In de basis ging de grondexploitatie Sontwegtracé nog uit van een "Meerstad"-bijdrage van € 30 miljoen. Twee jaar geleden was deze bijdrage al eens met € 9.073.000,- verlaagd. De huidige voorgestelde verlaging van de bijdrage van Meerstad is € 4.782.500,-, waarmee de totale bijdrage van Meerstad verlaagd wordt van € 20.927.000,- naar € 16.144.500,-.

Samengevat volgt voor het Sontwegtracé het volgende beeld:

Dekking van het Sontwegtracé wordt als volgt:

- bijdrage Meerstad: € 16,14 miljoen;
- bijdrage RSP-overig: € 18,00 miljoen;
- bijdrage FES: € 12,00 miljoen;
- bijdrage BDU: € 5,00 miljoen;

Totaal € 51,14 miljoen

Begrotingswijziging 2015

Herziene grondexploitatie EKZ 2015

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

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res.			Saldo na
						mut.	Toev.res.	Onttr.res.	res. mut.
08.2.2 Bouwen in bestaande stad	08.2 Nieuwbouw	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-767	-767	0			0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-767	-767	0	0	0	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink