

Datum raadsvergadering		Registratienr.	RO 13.3939330
Raadsc commissie		Datum B&W besluit	19-11-2013
Datum raadscommissie		Portefeuillehouder	vd Schaaf/van keulen
Bijlagen	1	Steller	Mark van Maanen
		Telefoon	3678285
		E-mail	mark.van.maanen@gro ningen.nl

Onderwerp

Herziene grondexploitatie Europapark, Station Europapark en Kempkensberg/Engelse Kamp

Concept raadsbesluit

De de raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie Europapark, Station Europapark en Kempkensberg vast te stellen;
- II. de totale kosten voor het Europapark Station te bepalen op € 68.640.000,-- (excl. rente) en deze kosten te dekken uit:
 - Bijdrage gemeente Groningen € 15.000.000,-- (buffer projecten en beleid 2010)
 - Subsidie BDU fietsenstalling (herbestemming) € 3.000.000,--
 - Subsidie Regio (station) € 8.700.000,--
 - Subsidie Regio (station en fietstunnel) € 2.000.000,--
 - Subsidie BIRK (beschikking 2008) € 6.000.000,--
 - Subsidie Spoorse Doorsnijding (2008) € 10.000.000,--
 - Subsidie MIRT € 5.300.000,--
 - Bijdrage AM Interne beschikking ProRail, contract ProRail € 7.600.000,--
 - Bijdrage Vierdespoor (februari 2011), "Motie Koopman" € 3.400.000,--
 - Renteopbrengst € 1.440.000,--
 - Grondopbrengsten € 6.200.000,--;
- III. voor het Europapark Station voor de jaren 2014 en 2015 een aanvullend krediet van € 10.538.000,-- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 70.518.000,--;
- IV. de totale kosten voor het Europapark te bepalen op € 107.199.000,-- en deze kosten te dekken uit:
 - EFRO/Kompas € 13.200.000,--
 - Bijdrage parkeerbedrijf skivijver € 3.000.000,--
 - Bijdrage gemeente € 24.971.000,--
 - ISV € 6.200.000,--
 - ISV Bodem € 3.300.000,--
 - Regiofonds € 2.700.000,--
 - Fonds bodemsanering € 2.100.000,--
 - BIRK € 1.000.000,--
 - Grondopbrengsten en interne overboekingen € 50.728.000,--;
- V. voor het Europapark voor de jaren 2014 en 2015 een aanvullend krediet van € 400.000,-- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 92.400.000,--;

- VI. de totale kosten voor de Kempkensberg te bepalen op € 22.930.000,-- en deze kosten te dekken uit:
- Bijdrage gemeente € 5.580.000,--
 - ISV € 3.000.000,--
 - Werken voor derden (RGD) € 4.480.000,--
 - Grondopbrengsten € 9.870.000,--;
- VII. voor Kempkensberg voor de jaren 2014 en 2015 een aanvullend krediet van € 686.000,-- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee op € 18.500.000,--;
- VIII. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), op grond van de artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- IX. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen;
- X. de grondexploitatie Europapark Station, de grondexploitatie Europapark en grondexploitatie Kempkensberg samen te voegen tot 1 integrale grondexploitatie.

(Publieks-)samenvatting

In januari 2013 zijn de afzonderlijke grondexploitaties van het Europapark, het Station Europapark alsmede de Kempkensberg/Engelse Kamp door de raad vastgesteld. Thans ligt voor u de integrale herziene grondexploitatie van voornoemde projecten voor 2013, inclusief een kredietaanvraag voor 2014 en 2015.

Zoals in ons voorstel aan uw raad van januari 2013 alsmede in de brief van 14 december 2012 met kenmerk RO 12.3344122, reeds door ons is aangekondigd, presenteren wij thans 1 integrale grondexploitatie waarin wij voornoemde projecten verantwoorden.

Inleiding

Voor u ligt de integrale herziene grondexploitatie voor het gebied Europapark, station Europapark en de Kempkensberg/Engelse kamp. In plaats van drie afzonderlijke grondexploitaties presenteren wij thans - zoals reeds bij u aangekondigd - dit jaar 1 integrale grondexploitatie voor het gehele gebied. Jaarlijks dient de grondexploitatie te worden herzien. Dit jaar kan worden volstaan met een reguliere herziening van de integrale grondexploitatie inclusief een kredietaanvraag voor 2014 en 2015.

Beoogd resultaat

Een vastgestelde integrale grondexploitatie voor het gebied Europapark, Station Europapark en de Kempkensberg/Engelse Kamp, inclusief het ter beschikking stellen van een plankostenkrediet voor 2014 en 2015.

Kader

De grondexploitaties van de sleutelprojecten dienen elk jaar te worden herzien. Dit jaar kan worden volstaan met een reguliere herziening. We vragen uw raad geheimhouding op te leggen op de Bijlage in verband met de nog te realiseren verkopen. Door de openbaarheid van alle cijfers wordt de marktwerking ondermijnd.

Argumenten/afwegingen

Zoals al aangegeven kan dit jaar worden volstaan met een reguliere herziening. In het navolgende wordt ingegaan op de actuele ontwikkelingen in het gebied Europapark en Kempkensberg/Engelse Kamp.

Het afgelopen jaar is op het Europapark heel hard gewerkt aan het afronden van de aanleg van de infrastructuur. Zo is de P+R Europapark gereedgekomen, de busbaan Europapark-UMCG afgelopen zomer in gebruik genomen, is de Boumaboulevard verbreed en is de weg Helperpark aangelegd. Helaas ging de aannemer van dit laatste project failliet waardoor deze weg - die een verbinding met de Duinkerkenstraat tot stand moet brengen - nog niet is afgerond. Het nog resterende werk is onlangs aanbesteed en gegund aan een andere aannemer die het werk moet afmaken. Naar verwachting zal nog voor het einde van het jaar de weg gereed zijn en de verbinding met de Duinkerkenstraat tot stand gebracht worden. De aanleg van de infrastructuur in combinatie met het station, de busbaan en de P+R Europapark draagt bij aan een aanmerkelijk verbeterde bereikbaarheid van het gebied waardoor er een aantrekkelijk vestigingsklimaat zal ontstaan voor ondernemers. Verder wordt momenteel de laatste hand gelegd aan het afronden van de omgeving van het stationsgebied en wordt de Helperzoom in het kader van de verkeersveiligheid momenteel heringericht. De nieuwbouw van het Alfa College is afgerond en de school is ingaand het nieuwe schooljaar in gebruik genomen. Ook de nieuwbouw van het nieuwe stadskantoor is bijna gereed. Eind dit jaar zullen de ambtenaren in het pand volgens planning werkzaam zijn.

Ook is het gelukt dit jaar een kavel te verkopen. De bouw op deze kavel nabij de kolenmuur op P5 is afgelopen zomer begonnen. In het pand komen 132 wooneenheden van Corporatie Lefier met op de

begane grond een commerciële plint. Verder werken we momenteel op een locatie nabij de kolenmuur een CPO initiatief uit in overleg met twee CPO organisaties en in overleg met een ontwikkelaar een plan voor de realisatie van ca. 30 grondgebonden woningen nabij het buurtpark De Linie. Daarnaast zijn we in overleg met het Noorderpoortcollege een plan aan het uitwerken voor de realisatie van (topsport)sporthal/theater op het Europapark in de nabijheid van de voormalige Frans Maas locatie.

Nu de infrastructuur (bijna) gereed is gaan we ons verder richten op het vergroenen van het gebied. Hiervoor hebben we een groenvisie gemaakt welke we momenteel aan het doorrekenen zijn waarna we het groen de komende jaren gefaseerd zullen gaan aanleggen. In de groenvisie is veel compensatiegroen - zoals bomen - vanuit de Zuidelijke Ringweg meegenomen. De gefaseerde aanleg van het groen in combinatie met de gedane investeringen in de optimale (auto/fiets- en OV)bereikbaarheid moet de komende jaren leiden tot een aantrekkelijk woon- en werkklimaat.

Om het gebied blijvend onder de aandacht te houden gaan we bezig met het uitwerken van een marktstrategie gericht op niches in de markt en het leveren van maatwerk met als doel om de kavelverkoop in tijden van recessie daarmee te stimuleren.

Ook de ontwikkelingen in deelgebied Kempkensberg/Engelse Kamp gaan snel. Zo is de parkeergarage voor het belasting/DUO kantoor inmiddels in gebruik genomen en is de Staat gestart met de bouw van het Paviljoen en de aanleg van de tuin. Daarnaast is het plan voor de afronding van de groene rand rondom het gebied bijna gereed. Het plan behelst o.a. het herinrichten van het profiel van de Helperzoom.

In het deelgebied Engelse Kamp - wat door de gemeente wordt ontwikkeld - hebben wij onlangs met de ontwikkelaars VWS/Ballast Nedam een doorstart gemaakt met de planvorming voor een woningontwikkeling van ca. 120 grondgebonden woningen in het gebied en de ontwikkeling van ca. 60 appartementen. Over deze ontwikkeling hopen wij eind dit jaar (op hoofdlijnen) afspraken te hebben gemaakt.

De ontwikkeling van Europapark, Station Europapark en de Kempkensberg kunnen niet los van elkaar worden gezien. Zonder Europapark en Kempkensberg geen station en vice versa. Het station is inmiddels gerealiseerd. Er volgt nu een nieuwe fase in de gebiedsontwikkeling. De nadruk zal de komende jaren komen te liggen op de realisatie van programma (ca. 144.000 BVO, 360 woningen en 60 appartementen) binnen de drie deelgebieden, de afwikkeling van de subsidies, de afronding van het contract met ProRail en de afstemming c.q. inpassing van de deelgebieden in de planontwikkeling en uitvoering van de aanleg van de Zuidelijke Ringweg. Om de opgave in de komende jaren te kunnen realiseren is een integrale inhoudelijke en programmatische aansturing nodig binnen het totale gebied waarbij het realiseren van opbrengsten uit verkopen van grond voor de diverse functies in het gebied en investeringen op elkaar afgestemd worden. De uitdaging voor de komende jaren zal zijn om het gebied als één geheel in de markt te zetten en klanten te werven die op de juiste plek in het gebied terecht komen. Eén grondexploitatie waarbij de financiële afwegingen integraal gemaakt kunnen worden is een vereiste hierbij. Hiervoor is het noodzakelijk om de grondexploitatiegebieden en de hierbij behorende grondexploitaties samen te voegen. De verschillenanalyse per deelplan blijft gehandhaafd zodat de beoogde financiële transparantie blijft bestaan, o.a. ten aanzien van behaalde positieve resultaten per deelgebied. Samenvoeging vergroot de verantwoording van subsidies omdat de subsidieaanvraag wederom in de lijn wordt gebracht met de totale omvang van het subsidiegebied waardoor de bewijskracht wordt hersteld en vergroot bij de realisatie en verantwoording van de subsidies. Het risico van niet samenvoegen is dat subsidies vervolgens niet of onvoldoende kunnen worden gealloceerd waardoor tekorten in de grondexploitatie kunnen ontstaan Zoals vorig jaar reeds aangekondigd presenteren wij thans 1 integrale grondexploitatie.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Periodiek worden de omwonenden en alle belanghebbenden in het gebied bijgepraat en middels periodieke informatiebrieven over de ontwikkelingen geïnformeerd.

Financiële consequenties

Omdat alle investeringen dit jaar binnen de in de grondexploitaties geraamde budgetten zijn uitgevoerd zijn er geen overschrijdingen te melden. Voor de gebiedsontwikkeling is voor de jaren 2014 en 2015 een aanvullende uitvoeringskrediet vereist van totaal € 8.400.000,--.

Voor de integrale grondexploitatie zijn de volgende risico's en kansen te benoemen.

Risico's.

- Omdat met de aannemer nog niet al het meerwerk is afgerekend kan op dit moment voor het station nog niet met alle zekerheid worden aangegeven dat binnen het begrote budget van 42 miljoen euro wordt gebleven.
- Ten gevolge van de recessie blijft voor het Europapark het uitgifte tempo voor kantoren(jaarlijks 1.875 BVO) een risico.
- Voor de Engelse Kamp blijft het aantal te realiseren woningen en de fasering een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast zal uit een markttoets moeten blijken of de geprognostiseerde grondwaarde niet aan de hoge kant is.

Kansen.

- Naast een optimale subsidieverantwoording is door de samenvoeging een (veel) betere sturing op de financiën mogelijk.
- Het gebiedsconcept parkeren biedt kansen om de parkeercapaciteit in de Euroborg en in het nieuwe stadskantoor optimaal te benutten.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Herziene grondexploitatie Europapark incl. station 2013			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	Herziene grondexploitatie Europapark incl. station 2013		
Tijdsplanning krediet	2014 - 2015		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
<i>2.5 Overige economie en werkgelegenheid</i>	10.938	10.938	0
			0
Totalen begrotingswijziging	10.938	10.938	0

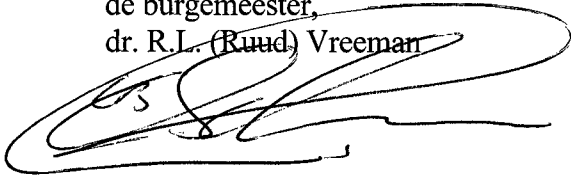
Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Herziene grondexploitatie Kempkensberg 2013			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	Herziene grondexploitatie Kempkensberg 2013		
Tijdsplanning krediet	2014 - 2015		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
<i>2.1 Ruimte voor bedrijvigheid</i>	686	686	0
			0
Totalen begrotingswijziging	686	686	0

Realisering en evaluatie

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

