

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene Integrale Grondexploitatie Oosterhamrikzone 2018**

Steller/telnr. Jeroen Engels/ 14050 Bijlagen 2

Classificatie

Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

Ruimte en Wonen

Langetermijn agenda  
(LTA) Raad

LTA ja:  Maand Jaar

LTA nee:  Niet op LTA

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. De Herziene Integrale Grondexploitatie Oosterhamrikzone 2018 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 58.167.000;
- II. De kosten te dekken uit:
  - i. Bijdragen en subsidies € 5.015.000
  - ii. Opbrengsten uit de grondverkoop woningen en bedrijven € 31.597.000
- III. Het tekort van de grondexploitatie vast te stellen op € 21.555.000 (eindwaarde 2028) en € 17.684.000 op startwaarde per 1 januari 2018. Het tekort op startwaarde te dekken uit de verliesvoorziening grondexploitaties;
- IV. Voor het project Oosterhamrikzone voor de jaren 2019 en 2020 een verhoging van het krediet met een bedrag van € 3.462.000 vast te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 49.441.000 van de totaal begrote kosten van € 58.167.000;
- V. De gemeentebegroting 2019 na vaststelling door de raad op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen;
- VI. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlagen 1 en 2, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

### Samenvatting

Wij vragen uw raad te besluiten de Herziene Integrale Exploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2018 gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2018 vast te stellen en een aanvullend uitvoeringskrediet voor de jaren 2019 en 2020 beschikbaar te stellen. Per 1-1-2018 wordt als exploitatieresultaat een tekort op startwaarde geraamd van – € 17.684.000. Dit wordt gedekt uit de verliesvoorziening grondexploitaties.

B&W-besluit d.d.: 12-03-2019

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

De herontwikkeling van de Oosterhamrikzone kent inmiddels een lange historie met opeenvolgende tempowisselingen. Dit heeft onder andere te maken met de bereikbaarheidsopgave voor dit deel van de stad. De economische crisis heeft de gebiedsontwikkeling vertraagd. In dezelfde periode vormden zich ook de plannen voor een nieuwe auto-, bus en fietsverbinding voor de bereikbaarheid voor dit stadsdeel en de binnenstad/UMCG. Dit heeft gevolgen voor de gebiedsontwikkeling.

Het gebied wordt ontwikkeld op basis van de '**Routekaart Oosterhamrikzone**' en de Samenwerkingsovereenkomst (**SOK**) tussen gemeente en Nijestee. Het doel van dit raadsvoorstel is een besluit over de herziene integrale grondexploitatiebegroting, inclusief het beschikbaar stellen van een aanvullend uitvoeringskrediet.

### Kader

---

In het Structuurplan 'de Stad van Straks' [1996] is het startsein gegeven voor de herontwikkeling van de Oosterhamrikzone (OHZ). Dit gebied rondom het Oosterhamrikkanaal wordt getransformeerd van voormalige bedrijvigheid naar een hoogstedelijk woonmilieu. In de Visie 'De Radiaal Wakker Gekust' [2003] is de blauwdruk van de gebiedsontwikkeling geschetst. In 2013 heeft het college van B&W een nieuw ijkpunt vastgesteld: '**Routekaart Oosterhamrikzone**'. In dit document zijn twee ontwikkelscenario's gepresenteerd: De Wijk (lees autonome gebiedsontwikkeling) en Stadsas (ontwikkelperspectief met een nieuwe verbinding). Dit laatste scenario bevatte een nieuwe autoverbinding tussen de Oostelijke Ringweg en Binnenstad/UMCG, inclusief het vervangen van de Gerrit Krolbrug (fietsbrug).

Vanaf de start van het project was duidelijk dat de gemeente niet alle panden en gronden in eigendom had en ook niet voornemens was deze te verwerven. Woningbouwcorporatie Nijestee heeft een aanzienlijk deel van de grondeigendommen in bezit. In juni 2003 is het basisdocument ondertekend "**Oosterhamriktracé-Basisdocument Samenwerking Nijestee Vastgoed en Gemeente Groningen**". Dit is een Samenwerkingsovereenkomst (hierna **SOK**) tussen gemeente en Nijestee. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden.

Het onderzoek naar de nieuwe verbinding met de oostelijke ringweg valt buiten deze grondexploitatie en heeft een apart plankostenkrediet (gevoed vanuit SIF).

Deze herziene grondexploitatie geeft inzicht in de inschatting van de kosten en opbrengsten voor de gehele looptijd van het plan en geldt als financiële monitoring, kader voor budgetten en waardering van gronden en wordt als zodanig elk jaar aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

### Argumenten en afwegingen

---

*Zie bijlagen*

### Maatschappelijk draagvlak en participatie

---

De Routekaart vormde een nieuwe basis voor een hernieuwd vertrouwen met bewoners, ondernemers en gebruikers in de Oosterhamrikzone. De transformatie van de Oosterhamrikzone van een industrie/bedrijventerrein naar een hoogwaardig woon- en leefmilieu kent een lange tijdsduur. Het benutten van tijdelijk gebruik van eigendom, het faciliteren van bottom-up initiatieven en placemaking zijn bijzonder nuttig en waardevol voor het gebied om deze transformatie te laten slagen. Tijdelijk gebruik van panden en het organiseren van activiteiten op een te ontwikkelen locatie, sluiten aan bij de behoefte van (toekomstige) bewoners aan verrassing, authenticiteit, beleving en eigenaarschap van de woon- en leefomgeving. Inspelen op dit soort behoeften bij gebiedsontwikkeling is nog steeds waardevol en wordt samen met de omgeving ongepakt en ondersteund.

## Financiële consequenties

Uit de herziening van de integrale grondexploitatie blijkt dat het resultaat op startwaarde (afgerond) € 0,7 mln. negatiever is geworden. De totale kosten zijn toegenomen met € 2,5 mln. (waarvan € 0,8 mln. rentelasten) en de opbrengsten zijn toegenomen met € 1,7 mln.

In Routekaart zijn de planontwikkelingskosten opgehoogd. Vanwege de discussie over de nieuwe oeververbinding is een aantal locaties wat betreft fasering naar achteren geschoven, dat enerzijds een hogere rentelast met zich meebrengt en anderzijds hogere opbrengsten wegens indexatie. Aan de zuidzijde Oosterhamrikzone en in het Oosterparkkwartier zijn de kosten nu beter te ramen omdat daar de planontwikkeling in een concreet stadium is. Dat heeft geleid tot hogere kosten maar ook tot hogere opbrengsten uit grondverkoop. Een meer gedetailleerde verschillenverklaring is opgenomen in de Toelichting op de grondexploitatie (zie bijlage). Voor het overige is er vooral sprake van een technische herziening van de grondexploitatie die bestaat uit meerdere deelgebieden voor wonen en bedrijventerrein, waarbij de parameters zijn aangepast conform collegebesluit. In de 'Toelichting grondexploitatie Oosterhamrikzone 2018' wordt aan de verschillende deelplan-ontwikkelingen apart aandacht besteed.

De totale kosten zijn bepaald op (afgerond) € 58,2 mln.; deze kunnen worden gedekt uit Bijdragen en Subsidies ter hoogte van € 5,0 mln. en uit Opbrengsten uit de grondverkoop woningen en bedrijven ter hoogte van € 31,6 mln. Daarmee ontstaat een tekort van de grondexploitatie van € 21,6 mln. op eindwaarde (2028) en van € 17,7 mln. op startwaarde per 1 januari 2018. Voor dit tekort op startwaarde moet een verliesvoorziening worden getroffen (wordt toegevoegd aan de Verliesvoorziening grondexploitaties).

Voor het project Oosterhamrikzone is voor de jaren 2019 en 2020 een verhoging van het krediet met een bedrag van € 3.462.000 noodzakelijk. Het totaal benodigde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 49.441.000 van de totaal begrote kosten van € 58.167.000. De dekking van dit krediet vindt plaats overeenkomstig het hierboven vermelde.

| Begrotingswijziging Investerings 2019                     |   |                         |            |               |              |                              |
|---|---|-------------------------|------------|---------------|--------------|------------------------------|
| Herziene Integrale Grondexploitatie Oosterhamrikzone 2018 |   |                         |            |               |              |                              |
| Betrokken directie(s)                                     | Stadsontwikkeling   |                         |            |               |              |                              |
| Titel Raads- / Collegevoorstel                            | Herziene Integrale Grondexploitatie Oosterhamrikzone 2018 |                         |            |               |              |                              |
| Besluitvorming (orgaan + datum)                           | Raad  |                         |            |               |              |                              |
| Incidenteel / Structureel                                 | I   |                         |            |               |              |                              |
| Looptijd  | 2019-2020   |                         |            |               |              |                              |
| Soort wijziging   | Investering   |                         |            |               |              |                              |
|   |   |                         |            |               |              |                              |
| <b>Financiële begrotingswijziging</b>                     |   |                         |            |               |              | <i>Bedragen x 1.000 euro</i> |
| <b>Programma</b>  | <b>Deelprogramma</b>                                      | <b>Directie</b>         | <b>I/S</b> | <b>Lasten</b> | <b>Baten</b> | <b>Saldo te activeren</b>    |
| 02. Economie en werkgelegenheid                           | 02.4 Overig econ en werkgelegenheid                       | SO Ontwikkeling en Uitv | I          | 3.462         | 3.462        | 0                            |
| <b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>                        |   |                         |            | <b>3.462</b>  | <b>3.462</b> | <b>0</b>                     |

## Overige consequenties

### Oosterhamriktracé - Voorkeursvariant Splitsing

In juni 2018 heeft uw raad de voorkeursvariant Splitsing als uitgangspunt voor de inpassing van de nieuwe auto- en busverbinding tussen Kardingse en de binnenstad/UMCG vastgesteld, net als de locatie voor een nieuwe brug over het Van Starckenborghkanaal.

De voorkeurslocatie voor de nieuwe vaste brug over het van Starckenborghkanaal (in het verlengde van de Vinkenstraat) doorsnijdt het exploitatiegebied aan de zuidzijde van het Oosterhamrikkanaal en raakt daarmee in ruimtelijke zin de ontwikkellocaties. Met de nieuwe brug is het gemeentelijk uitgangspunt dat de huidige Oosterhamrik-busbaanbrug op termijn wordt gesloopt, waardoor het exploitatiegebied aan de noordzijde van het Oosterhamrikkanaal verruimd kan worden. Omdat de komst van een nieuwe vaste brug nog onzeker is houden we in de herziening van de grondexploitatie er nog geen rekening mee.

Deze ingreep heeft op termijn gevolgen voor de ruimtelijke en programmatische invulling van de locaties aan koppen van het Oosterhamrikkanaal (noord- en zuidzijde), het nog niet ontwikkelde deel van de Stadsverflocatie en het exploitatiegebied Struisvogelstraat. Dit zijn de locaties waarvoor - gelet op de bereikbaarheidsplannen - geen vastomlijnd programma of ontwerp vastligt. De ontwikkelmogelijkheden

tussen de huidige grondexploitatie en de planstudie naar de nieuwe bovenwijkse infrastructuur verschillen. De huidige uitgangspunten in de grondexploitatie zullen naar alle waarschijnlijkheid nog wijzigen tengevolge van de nieuwe bovenwijkse infrastructuur, maar er is nog geen definitief besluit of deze er ook daadwerkelijk komt. De financiële afspraken hierover zijn nog niet afgerond. De raad zal een besluit nemen over het Definitief Ontwerp en de beantwoording van de daarmee samenhangende moties. Hoe dan ook betekent het inpassen van de infrastructuur dat de woningbouwfasering zoals gehanteerd in de laatst vastgestelde grondexploitatie vertraging oploopt. Herontwikkeling van de locaties rondom deze bovenwijkse infrastructuur kan nog niet plaatsvinden, zolang de mogelijkheid van de nieuwe infrastructuur nog niet vast ligt.

Voor de specifieke locaties waar nog geen ontwerp beschikbaar is, zijn geen nieuwe uitgangspunten opgenomen, behalve de vertraging in het woningbouwprogramma. Voor voorliggende herziening betekent dit dat de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit de laatst vastgestelde grondexploitatie grotendeels in stand zijn gehouden en de planning is afgestemd op de besluitvorming over de nieuwe auto- en busverbinding en nieuwe brug over het Van Starckenborghkanaal.

Het voorlopig ontwerp van de voorkeursvariant wordt uitgewerkt naar een definitief ontwerp (planning besluitvorming raad medio 2020). Op basis daarvan onderzoeken we gelijktijdig wat de gevolgen van deze mogelijke ingrepen in de infrastructuur voor de gebiedsontwikkeling van de Oosterhamrikzone zullen zijn. Daarbij wordt het ontwikkelpotentieel van de "blanco vlekken" in ruimtelijk en programmatisch verder uitgewerkt. Tevens wordt op dezelfde wijze het ontwikkelpotentieel van deze locaties aan een nadere studie onderworpen in het geval er géén nieuwe oeververbinding wordt gerealiseerd.

Ten behoeve van deze herziening zijn de beide scenario's alvast conceptmatig verkend en voorlopig voorzien van een waardering die is getoetst aan de huidige grondexploitatie, waarmee in beeld is gebracht wat de kansen en de risico's zijn van de betreffende locaties. Daaruit is naar voren gekomen dat het scenario met een nieuwe oeververbinding en het scenario op basis van de huidige busbaan eenzelfde of grotere programmering kennen dan de huidige gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de programmering. De grondopbrengsten van de beide scenario's zijn op basis van de Nota grondprijzenbeleid, boven het niveau van de vastgestelde grondexploitatie gewaardeerd. Dat wijst uit dat er geen maatregelen hoeven te worden genomen om de waardering van de grondexploitatie te kunnen garanderen.

## **Vervolg**

---

Een parallel spoor (2) wordt in feite opgestart:

- (1) Autonome gebiedsontwikkeling
- (2) Scenariostudie inclusief het Oosterhamriktracé.

Als het plan voor de nieuwe oeververbinding doorgang krijgt zal het uitgewerkte ruimtelijk en programmatisch plan met bijbehorende grondexploitatie te zijner tijd (medio 2020) ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

## **Lange Termijn Agenda**

---

N.v.t.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Peter den Oudsten

Diana Starmans

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*