

RAADSVORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 10.2259011

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene grondexploitaties Europapark en Station Europapark

Groningen, **21 MEI 2010**

Aan de raad,

Inleiding/samenvatting.

U heeft op 27 mei 2009 de grondexploitatie Station Europapark, alsmede de herziene grondexploitatie Europapark vastgesteld. Conform onze afspraken over een jaarlijkse herziening van sleutelprojecten bieden we u hierbij de herziening van deze grondexploitaties aan. Hoewel het Europapark één integrale gebiedsontwikkeling betreft, hebben we u in ons raadsvoorstel van mei 2008 ("Station Europapark en Helperpark") geïnformeerd over onze keus de ontwikkeling te verantwoorden in twee afzonderlijke grondexploitaties.

In dit raadsvoorstel gaan we in op de grootste wijzigingen ten opzichte van de vorig jaar vastgestelde exploitaties. De grondexploitaties zelf zijn vertrouwelijk ter visie gelegd in de visietrommel. Daarin wordt ook een uitgebreide toelichting gegeven op de verschillen tussen 2009 en 2010. Beide grondexploitaties verlopen budgettair neutraal. Voor het Europapark betekent dit een achteruitgang in het verwachte resultaat van € 1,6 miljoen; dit is voornamelijk toe te schrijven aan de economische crisis, als gevolg waarvan we het verkooptempo naar beneden hebben bijgesteld.

Met dit raadsvoorstel stellen we u voor de ontwikkeling van de Frans Maaslocatie te integreren in het Europapark.

In onze brief over de voortgang van Station Europapark (d.d. 26 maart 2010) hebben we u geïnformeerd over de kosten van de inrichting van het balkgat langs de Helperzoom (e.o). Hoewel het krediet hiervoor is verstrekt bij de vaststelling van de grondexploitatie Kempkensberg/Engelse Kamp worden de kosten uitgegeven in het kader van het Europapark. Omdat de kosten worden verantwoord in deze grondexploitatie, stellen we u voor dat de grondexploitatie Kempkensberg/Engelse Kamp een bijdrage aan deze grondexploitatie doet. Gelet op de huidige maatregelen is dit bedrag vast te stellen op € 800.000,--.

We vragen met dit raadsvoorstel een aanvullend uitvoeringskrediet van € 2,0 miljoen voor kosten die we moeten maken om te anticiperen op een spoorverbreding. Dit in aanvulling op eenzelfde bedrag dat vorig jaar door u als krediet is verstrekt. De kosten

worden volledig gedekt door Verkeer & Waterstaat en worden niet verantwoord in de grondexploitatie.

Voor de grondexploitaties zelf is volgens onze begrotingsregels op dit moment geen aanvullende kredietaanvraag nodig.

Tot slot gaan we in dit raadsvoorstel in op de planontwikkeling Helperpark. We hebben u in onze brief van 8 oktober 2009 ("Kantoorontwikkeling Europapark") geïnformeerd over de door ons in te zetten stappen. We informeren u in dit voorstel over de stand van zaken.

Het raadsvoorstel is als volgt opgebouwd:

1. Grondexploitatie Europapark;
2. Grondexploitatie Station Europapark;
3. Helperpark;
4. Begrotingswijziging;
5. Risico's.

1. Grondexploitatie Europapark.

De grondexploitatie sloot vorig jaar op een positief resultaat van € 1,6 miljoen. Conform onze regels, die bepalen dat positieve resultaten pas bij slotcalculaties kunnen worden afgeboekt, is deze binnen de grondexploitatie gehouden. Op dit moment sluit de exploitatie budgettair neutraal, dat wil zeggen dat resultaat ten opzichte van vorig jaar met dezelfde € 1,6 miljoen is verminderd. Dit is het gevolg van de economische crisis. Als gevolg van de uitbreiding van het plangebied c.q. programma (Frans Maas), alsmede een vertraging van een jaar zijn wel extra kosten (inbrengwaarde & bouwrijpmaken locatie Frans Maas, rentekosten) en opbrengsten (met name grondopbrengsten Frans Maas) aan het plangebied toegevoegd. Verder zijn er niet zoveel wijzigingen opgetreden aan de kosten- en opbrengstenkant. Hieronder een toelichting.

Toevoeging locatie Frans Maas.

De locatie Frans Maas is door ons aangekocht in het kader van de plannen voor de revitalisering. Met het doordenken over de invulling van het Helperpark achten wij het een logische stap deze ontwikkeling te betrekken bij de invulling van het Helperpark, waarmee de plangrens van het Europapark iets opschuift in zuidelijke richting. Overigens blijft om administratieve en subsidietechnische redenen de aanleg van de Duinkerkenstraat tot op de oude plangrens van het Europapark wel onderdeel van het revitaliseringsproject.

Euroborg.

De woontoren Stoker is eind 2009 opgeleverd, de naastgelegen Brander ligt op schema en wordt eind dit jaar opgeleverd. We bereiden het woonrijpmaken rond de woontorens voor; onder andere wordt de trap naast de kolenmuur afgerond; hij wordt verlengd tot aan de Stoker. Vervolgens resteren de bouwplannen van het Alfacollege (start bouw eind dit jaar) en de twee nog te ontwikkelen horecalocaties. Naast het woonrijpmaken rond deze locaties, resteert nog een uitvoeringsbudget voor marketingacties, zoals bewegwijzering en plantenbakken. Financieel zijn ten opzichte van de herziening uit 2009 weinig wijzigingen te melden.

Kantoreng gebied.

We hebben u op 8 oktober 2009 geïnformeerd over ons afscheid van de kantoorontwikkelcombinatie K4. Daarbij hebben we beschreven dat de effecten op de grondexploitatie zowel positief als negatief zou kunnen zijn. Vooralsnog gaan we uit van een per saldo neutraal effect, waarbij we enerzijds meer kosten zullen maken (verkoopkosten), maar anderzijds een hogere grondopbrengst kunnen vragen (omdat er geen ontwikkelaar meer "tussen zit").

Overigens, doordat de verkoopprognoses achterblijven als gevolg van de crisis, hebben we wel € 1,6 miljoen aan resultaat moeten inleveren.

Binnen het gebied werken we aan woningbouw in Strip 5. De Intense Laagbouwmanifestatie heeft een aantal interessante modellen opgeleverd; de komende maanden gaan we bekijken hoe we deze ontwikkeling gaan oppakken.

De Linie.

De Frontier wordt in de loop van dit jaar opgeleverd. We zijn op dit moment bezig met de laatste inrichtingsacties. Eind dit jaar zal de openbare ruimte van De Linie zijn afgerond. Dan resteert alleen nog de inrichting van de waterrand, waar we nog 5 waterwoningen willen ontwikkelen.

Helperpark.

Verderop in dit raadsvoorstel gaan we nader in op de definitieve inrichting van het Helperpark. Deze invulling kan mogelijk (positieve of negatieve) consequenties hebben voor de grondexploitatie, maar omdat hier nog geen vertaling van is te geven zijn de verwachtingscijfers identiek aan de herziening van vorig jaar.

De locatie Frans Maas is door ons aangekocht in het kader van de plannen voor de revitalisering. Met het doordenken over de invulling van het Helperpark achten wij het een logische stap deze ontwikkeling te betrekken bij de invulling van het Helperpark, waarmee de plangrens van het Europapark iets opschuift in zuidelijke richting.

Overigens blijft om administratieve en subsidietechnische redenen de aanleg van de Duinkerkenstraat tot op de oude plangrens van het Europapark wel onderdeel van het revitaliseringsproject.

Eerder is al ingegaan op de toevoeging van Frans Maas aan dit deelgebied. Verder hebben we € 50.000,- gereserveerd voor de tijdelijke inrichting van het gebied tussen De Linie en de Mediacentrale. Nadat we de koelwaterarm hebben gedempt met de grond van het "tijdelijk park" naast Mediacentrale en stadsstrand (verwachting eind dit jaar), willen we het gebied tijdelijk inrichten vooruitlopend op Helperparkontwikkeling. Hoe het gebied tijdelijk wordt ingericht willen we vooral ook door de buurt laten bepalen.

2. Grondexploitatie Station Europapark.

We hebben u in onze brieven van 24 februari 2010, 9 maart 2010 en 26 maart 2010 geïnformeerd over diverse voortgangszaken. Daarnaast hebben we u in het kader van de behandeling van het structuurontwerp Nieuwbouw SOZAWE geïnformeerd over de rol van de grondexploitatie bij de aanleg van de parkeergarage onder dit gebouw. We hebben de informatie uit deze brieven en voorstellen financieel vertaald in de huidige grondexploitatie. Met name zijn de (relatief beperkte) hogere kosten vereffend met de post onvoorzien.

In onze brief van 26 maart hebben we aangekondigd u in juni uitgebreider te kunnen informeren over een nieuwe kostenbegroting van Station Europapark. Op dit moment is die informatie echter nog niet volledig beschikbaar. Op basis van de op dit moment bij ons bekende informatie verwachten we dat de kosten in totaliteit of gelijk zullen blijven of iets lager zullen uitkomen dan ze nu worden gepresenteerd. Zodra we de kosteninformatie tot onze beschikking hebben zullen we u hierover nader informeren. Hierin nemen we ook de mogelijke besparing op de constructie mee. De in de brief van 26 maart 2010 genoemde aanvullende kostenposten als gevolg van duurdere perronkappen en het verplaatsen van een trafostation, zijn meegenomen in de herziene grondexploitatie ten laste van de post onvoorzien. In de begroting blijft er een verantwoorde post onvoorzien aanwezig om de eerste risico's te kunnen opvangen.

We kunnen op dit moment geen nieuws melden over de kansen op een EFRO-bijdrage. Inhoudelijk zien we voldoende mogelijkheden maar binnen het Samenwerkingsverband Noord-Nederland wordt nog gesproken over de verdeling van de middelen over de projecten. We gaan vooralsnog uit van de eerder geprognosticeerde bijdrage van € 2,5 miljoen.

Verkeer & Waterstaat draagt zoals bekend € 5,1 miljoen bij als standaardvergoeding voor een zogenaamd basisstation (naast de subsidiebijdrage Spoorse Doorsnijding). Onlangs informeerde demissionair Minister Eurlings de Tweede Kamer over een bijdrage aan Groningen Europapark van € 6,3 miljoen. Ter informatie: dit betreft dezelfde bijdrage, waarbij het verschil vooral betrekking heeft op de BTW. De grondexploitatie sluit net als vorig jaar budgettair neutraal.

Uitvoeringskrediet vierde spoor.

Voor het station zelf hoeft geen aanvullend krediet te worden aangevraagd. Wel vragen we € 2,0 miljoen extra uitvoeringskrediet aan voor werkzaamheden ten behoeve van het vierde spoor (in totaal nu € 4,0 miljoen). Deze kosten zullen worden betaald door Verkeer & Waterstaat (onlangs ook voor dit aanvullende bedrag toegezegd) en niet binnen de grondexploitatie worden verantwoord. De extra werkzaamheden zijn nodig om te kunnen anticiperen op het vierde spoor. Dit betreft de wijziging van een wisselstraat (sporen), alsmede extra grondwerkzaamheden. Het ministerie van LNV heeft bij het verlenen van een ontheffing voor de Flora- en Faunawet (voor het derde spoor) namelijk als randvoorwaarde gesteld dat we het volledige grondwerk nu al moeten aanleggen. Dit omdat we anders over een paar jaar de net ontwikkelde natuur weer zouden moeten verstoren.

3. Helperpark.

Voor het Helperparkgedeelte dat verder ligt van De Linie (vanaf de Boumaboulevard) hebben we u in onze brief van 8 oktober 2009 voorgesteld om een andere aanpak te organiseren. Een aanpak die nieuw is binnen de gemeente, waarbij we bestaande partijen (ondernemers, bewoners, anderen) plus belangstellende partijen die in het gebied willen investeren meenemen in het toekomstbeeld voor Helperpark. Hierdoor willen we commitment kweken onder marktpartijen en meer grip krijgen op de vraag van de consument (zowel bewoners als ondernemers als eindgebruikers). Dit inzicht is vervolgens de basis voor de verdere (stedenbouwkundige) uitwerking van de zogenaamde Waterparkvariant. Om te proeven van deze nieuwe methode hebben we in januari 2010 een bijeenkomst georganiseerd met een extern bureau waarbij Helperpark

als casus diende. Tegelijkertijd zijn we in gesprek gegaan met belangstellende partijen voor het Helperpark om te informeren of zij betrokken willen worden in de nieuwe aanpak van de gemeente. De uitkomsten van de bijeenkomst en de gesprekken zijn positief en dit heeft ertoe geleid dat we voor Helperpark een gebiedsconcept willen ontwikkelen. Een gebiedsconcept dat we samen met bestaande partijen (ondernemers, bewoners, anderen) plus belangstellende partijen die in het gebied willen investeren gaan ontwikkelen. Een extern bureau begeleidt ons bij het maken van het gebiedsconcept en heeft een onafhankelijke rol. Het gebiedsconcept, dat richting zal geven aan het programma en de ruimtelijke kwaliteit voor Helperpark, presenteren we u eind dit jaar. Het kiezen voor een andere aanpak brengt kansen en bedreigingen met zich mee. De uitkomst van de nieuwe aanpak kan zijn dat we voor Helperpark een nieuwe opdracht moeten formuleren en kaders moeten bijstellen. Tegelijkertijd kan er commitment, draagvlak en synergie tussen partijen ontstaan door ze mee te nemen in de ontwikkelrichting van het Helperpark.

Voor de locatie die direct naast De Linie ligt, hebben we u in de brief van 8 oktober 2009 voorgesteld om deze in nauwe samenspraak met de omgeving als woningbouwlocatie in te vullen. In het traject voor het gebiedsconcept betrekken we de bewoners van De Linie bij het invullen van het openbare gedeelte van het park. Wij willen weten welke verwachtingen men heeft, welke eisen men zou willen stellen aan het resterende openbare gedeelte van het park en of men mee wil praten in workshopachtige sessies. Doel is vervolgens om in een zorgvuldig proces te komen tot een invulling waarvoor draagvlak is vanuit de omgeving. We zullen deze gesprekken opstarten zodra bekend is welke partij NS Poort naar voren schuift om zijn bouwclaim te kunnen realiseren (zie ook onze brief van 8 oktober 2009).

4. Begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2010							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ						
Naam voorstel	Herziene grondexploitatie Europapark en Stations Europapark						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Investering						
Tijdsplanning krediet	2010-****						
Pr. gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.05	Verkeer en vervoer	2.000.000	2.000.000	-	-	-	-
	Totale begrotingswijziging	2.000.000	2.000.000	-	-	-	-

5. Risico's.

Hoewel we kunnen stellen dat beide grondexploitaties "in control" zijn, blijven er risico's verbonden aan beide projecten. Deze liggen bij Station Europapark met name in de aanstaande aanbesteding en bij het Europapark in een combinatie van de hoge boekwaarde en de gevolgen van de economische crisis. In de grondexploitatie beheersen we deze risico's door enerzijds posten onvoorzien op te nemen in de grondexploitatie (voor risico's met een kans van boven de 50%) en anderzijds door ze op te nemen in box III (voor risico's waarvan de ingeschatte kans dat deze zich voordoet kleiner dan 50%). Box III voor Europapark bedraagt op dit moment € 12,9 miljoen (een afname met

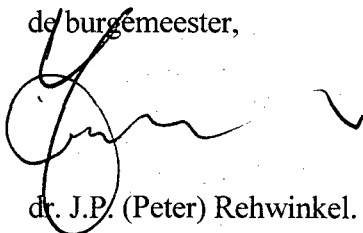
€ 1,8 miljoen, als gevolg van een administratieve correctie: vorig jaar was abusievelijk een te hoge aanname gedaan voor de hoeveelheid nog uit te geven woningbouw) en voor Station Europapark bedraagt deze € 9,4 miljoen (een toename van € 0,7 miljoen, met name als gevolg van subsidierisico's).

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. het plangebied en programma van de grondexploitatie Europapark uit te breiden met de locatie Frans Maas;
- II. de in de grondexploitatie Engelse Kamp/Kempkensberg begrote kosten voor de aanleg van het balkgat e.o. over te boeken naar de grondexploitatie Europapark;
- III. de herziene grondexploitaties Europapark en Station Europapark vast te stellen;
- IV. een aanvullend uitvoeringskrediet van € 2,0 miljoen beschikbaar te stellen voor de voorinvestering ten behoeve van het vierde spoor, te dekken uit een bijdrage van Verkeer & Waterstaat;
- V. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen;
- VI. kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot de uitwerking van het visietraject Helperpark.

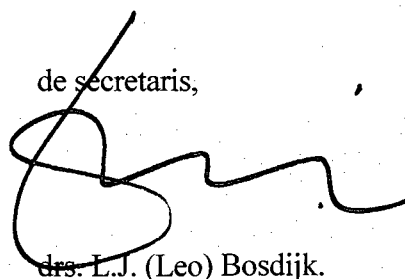
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.