



Onderwerp Samenwerkingsovereenkomst Stadshavens 1
Steller/telnr. R. Leverman/N. van Schoonhoven 8049 Bijlagen 10

Registratienummer 10922-2022
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van der Schaaf

Langetermijn agenda (LTA) Raad LTA ja: Maand 2. Jaar 2022
LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de nacalculatie van de gebiedsbegroting van het Integraal project Eemskanaalzone vast te stellen en het gecalculieerd resultaat van € 13.952.000 dat bestaat uit € 600.000 aan structurele middelen in te zetten voor het project Stadshavens 1;
- II. de vrijval van structurele middelen zoals genoemd bij besluitpunt I. voor de jaren 2022 t/m 2025 tot een maximum van € 2.700.000 toe te voegen aan de reserve Eemskanaalzone waarvan de omvang per 1 januari 2021 € 8.515.000 bedroeg;
- III. de tot 2022 gemaakte plankosten voor Stadshavens 1 voor € 1.000.000 te dekken uit de beschikbare structurele middelen voor de Eemskanaalzone en voor € 1.500.000 te dekken uit de reserve Eemskanaalzone;
- IV. de onderdelen en Investerings openbare ruimte en Grondexploitatie binnen de gebiedsbegroting van het Integraal project Eemskanaalzone af te sluiten;
- V. het onderdeel Woonschepenhaven binnen de gebiedsbegroting van het Integraal project Eemskanaalzone voort te zetten;
- VI. de grondexploitatie Stadshavens 1 met peildatum 1 januari 2021 waarvan het geprognostiseerd resultaat € 197.000 bedraagt (contant gemaakt per 1 januari 2021) vast te stellen;

Samenvatting

In september 2020 heeft de gemeente een Akkoord op Hoofdlijnen (verder: AOH) gesloten met drie marktpartijen en twee corporaties voor de ontwikkeling van Stadshavens 1. Uw raad is over het AOH en de te doorlopen vervolgstappen geïnformeerd. Afgelopen jaar is dit AOH uitgewerkt in de Samenwerkingsovereenkomst Stadshavens (verder: SOK). De afspraken over het realiseren van maximaal 2.400 woningen en 30.000 m² commercieel en maatschappelijk vastgoed langs het Eemskanaal, zijn in deze SOK definitief vastgelegd. Daarnaast heeft de gemeente met de twee corporaties een tweede overeenkomst gesloten. In de ‘Overeenkomst inzake Stadshavens’ is vastgelegd dat de corporaties 15% sociale huur- en 10% middelhuurwoningen in het gebied gaan realiseren.

De gemeente gaat voor de ontwikkeling van Stadshavens een bedrijf oprichten, Stadshavens BV genaamd. Op 19 mei j.l. bent u daarover per raadsbrief geïnformeerd. In de raadsvergadering van 16 juni j.l. heeft u uw wensen en bedenkingen kunnen uiten. Door raamovereenkomsten te sluiten, geeft de gemeente aan deze BV twee opdrachten: 1. het verkopen van de bouwrijpe kavels van de gemeente en 2. het uitvoeren van een investeringsprogramma voor o.a. de herinrichting van het Damsterdiep en de aanleg van een nieuw Havenpark ter plaatse van de zandoverslag. Om uitvoering te kunnen geven aan deze opdrachten, wordt voorgesteld de grondexploitatie van de gemeentegrond in Stadshavens vast te stellen en ten behoeve van het investeringsprogramma een krediet beschikbaar te stellen.

Na besluitvorming kunnen de voorbereidingen starten voor het in procedure brengen van het Omgevingsplan en Milieueffectrapport (verder: MER). Een uitgebreid communicatie- en inspraakproces is onderdeel van deze procedure. Het MER is een uitwerking van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (verder: NRD) die begin 2021 ter inzage lag.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

- VII. kennis te nemen van het investeringsprogramma Stadshavens 1 met peildatum 1 januari 2021 waarvan de kostenraming € 116.708.000 op eindwaarde bedraagt;
- VIII. t.b.v. het investeringsprogramma Stadshavens 1 een krediet te verstrekken van € 116.708.000 en dit te dekken uit:
- de **bijdrage** vanuit de regeling Woningbouwimpuls van € 18.156.000;
 - de exploitatiebijdragen, te betalen vanuit de grondexploitatie Stadshavens 1 en door de marktpartijen VanWonen Projecten, VolkerWessels Vastgoed en BPD Ontwikkeling en de corporaties Nijestee en Lefier op basis van de Samenwerkingsovereenkomst Stadshavens van € 62.028.000;
 - een bijdrage uit de beschikbare structurele middelen voor de Eemskanaalzone van € 36.524.000 waarvan de kapitaallasten € 1.461.000 bedragen;
- IX. € 4.621.000 aan boekwaarde van de gemeentegrond waar het investeringsprogramma Stadshavens 1 betrekking op heeft te activeren en de kapitaallasten van € 185.000 ten laste te brengen van de beschikbare structurele middelen voor de Eemskanaalzone;
- X. een meerjarig budget beschikbaar te stellen van € 2.600.000 t.b.v. de huur- en erfpachtbeëindigingen van het gemeentelijk vastgoed binnen het plangebied van Stadshavens 1 en de jaarlijks optredende lasten te dekken uit de reserve Eemskanaalzone tot dit bedrag;
- XI. de resterende beschikbare structurele middelen voor de Eemkanaalzone vanaf 2022 beschikbaar te houden voor het Stedelijk Investeringsfonds waarbij projecten binnen de Eemskanaalzone voorrang krijgen;
- XII. de resterende beschikbare incidentele middelen binnen de reserve Eemskanaalzone beschikbaar te houden voor projecten binnen de Eemskanaalzone;
- XIII. kennis te nemen van de Akte van oprichting Stadshavens BV;
- XIV. een storting te doen in het eigen vermogen van Stadshavens BV van € 7.223.000 aan aandelenkapitaal;
- XV. voor de storting in het eigen vermogen van Stadshavens BV een bedrag van € 7.223.000 aan te houden binnen de reserve Eemskanaalzone;
- XVI. te bekrachtigen dat op grond van art. 10, lid 2, sub b van de Wet openbaarheid van Bestuur juncto art 25, lid 3 Gemeentewet geheimhouding is opgelegd op:
- de Samenwerkingsovereenkomst Stadshavens inclusief bijlagen;
 - de bij de Samenwerkingsovereenkomst Stadshavens behorende Besluitvormingsregeling Stuurgroep;
 - de Overeenkomst inzake Stadshavens;
 - de Raamovereenkomst Kooprecht Bouwrijpe Kavels Stadshavens;
 - de Raamovereenkomst van Opdracht Stadshavens;
 - de Toelichting Eemskanaalzone, Stad aan het water, deel 2B Financieel kader;
- XVII. de gemeentebegroting 2022 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Aanleiding en doel

Om ruimte te bieden aan de groei van de stad wordt het gebied langs het Eemskanaal tot aan Meerstad getransformeerd van een deels verouderd bedrijventerrein naar een gemengd woonwerkgebied. Daarmee geven we uitvoering aan de omgevingsvisie The Next City (2018) en de ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water (2018), waarin de doelstelling is opgenomen om van dit gebied een gezond, aantrekkelijk stadsdeel te maken.



Plangebied ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water (2018)

De ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water heeft betrekking op vier deelgebieden:

1. Stadshavens 1
2. Stadshavens 2, zijnde Scandinavische Havens
3. Bedrijventerrein Driebond
4. Eemskanaalzone Meerstad, met Bureau Meerstad als opdrachtnemer

Ambitie Stadshavens 1

Van de vier deelgebieden is de ontwikkeling van Stadshavens 1 het meest concreet. Over onze ambitie voor Stadshavens 1 is uw raad in september 2020 per brief (387756-2020) geïnformeerd. Op 16 juni j.l. is de stand van zaken aan u gepresenteerd. Samengevat willen we van Stadshavens 1 een levendig gebied maken waar prettig wonen, werken en verblijven voorop staan. Er komen koop- en huurwoningen voor alle inwoners en alle inkomens. We leggen de wijk duurzaam, aardgasvrij en klimaatbestendig aan. Historische gebouwen zoals de EMG-silo en de Cova-schoorsteen gaan samen met moderne architectuur. In de wijk wordt niet geparkeerd in het openbaar gebied dat bedoeld is om te verblijven, te ontmoeten, te bewegen en om je erdoor te verplaatsen naar omliggende wijken. De aanleg van nieuwe fiets- en wandelpaden en de herinrichting van het Damsterdiep en de kades langs het Eemskanaal zorgen ervoor dat Stadshavens 1 goed verbonden is met de Oosterparkwijk en Meerstad. Binnen dit raamwerk kunnen bouwplannen ontwikkeld worden en wordt vol ingezet op groen. Op het terrein van de zandoverslag komt nieuw Havenpark, een ontmoetingsplek voor cultuur, sport en bewegen. Verder worden op stedelijk niveau groenverbindingen aan elkaar gekoppeld, wordt het openbaar gebied in Stadshavens 1 zo groen mogelijk ingericht en worden marktpartijen, corporaties en bewoners gestimuleerd om gebouwen, binnenterreinen en tuinen te vergroenen.

Akkoord op Hoofdlijnen, voorbereiding planologie en organisatie

Om tot ontwikkeling van Stadshavens 1 te komen, is in september 2021 een AoH gesloten met de marktpartijen VanWonen Projecten, VolkerWessels Vastgoed en BPD Ontwikkeling en de corporaties Nijestee en Lefier. In de eerdergenoemde brief hebben wij uw raad hierover geïnformeerd.

Als vervolg op dit AoH hebben wij overeenstemming weten te bereiken over de SOK. Dat is het resultaat van jaren voorbereiding. Te beginnen met de vaststelling van The Next City (2018), gevolgd door de eerste uitwerking van de Eemskanaalzone in de Ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het Water, omdat dit gebied werd aangegeven als een van de belangrijkste ontwikkellocaties voor de stad. Deze twee belangrijke documenten waren de basis om tot onderhanding over te gaan met de andere groot grondeigenaren in Stadshavens 1: onze huidige partners in Stadshaven. Deze onderhandelingen hebben geleid tot het AoH waarin de financiële en inhoudelijke kaders werden vastgelegd om te komen tot een SOK.

Na het ondertekenen van het AoH hebben we drie belangrijke stappen gezet:

- Ten eerste hebben we op basis van het AoH en de daarin vastgelegde kaders een aanvraag WoningbouwImpuls (WBI) gedaan bij het rijk. Dit heeft geleid tot een succesvolle toekenning van € 18.156.000.
- Daarnaast zijn we direct begonnen met het starten van de voorbereiding van de planologische procedures door de NRD begin 2021 ter inzage te leggen. Na ondertekening van de SOK kunnen de voorbereidingen starten voor het in procedure brengen van het Omgevingsplan en MER voor Stadshavens 1. Een uitgebreid communicatie- en inspraakproces is onderdeel van deze procedure. Uw raad zal daarbij nauw betrokken worden. In het kader van het Omgevingsplan en MER wordt nader onderzoek gedaan naar de wijze waarop invulling gegeven wordt aan de reeds vastgestelde ambities van de gemeente op het gebied van groen, mobiliteit, ecologie, duurzaamheid en leefkwaliteit. Ook de rol van het Betonbos in het gebied in relatie tot het nieuwe Havenpark zal daarbij aan bod komen. In de uitwerking van de deelplannen wordt vervolgens gekeken naar de mogelijkheden tot behoud, verplaatsing en compensatie van de bomen in het gebied;
- Als laatste bent u in mei j.l. geïnformeerd over het voornemen om voor De Suikerzijde en Stadshavens een eigen entiteit op te richten. In de raadsvergadering van 16 juni j.l. heeft u uw wensen en bedingen kenbaar kunnen maken.

Uw raad heeft ons door middel van een motie verzocht de haalbaarheid te onderzoeken van een nautisch kwartier in de Deense Haven. Deze motie zullen we in de volgende fase het project tot uitvoering brengen.

SOK en Overeenkomst inzake Stadshavens

In de SOK zijn de afspraken over het realiseren van maximaal 2.400 woningen en 30.000 m² commercieel en maatschappelijk vastgoed langs het Eemskanaal definitief vastgelegd. Daarnaast hebben wij met de twee corporaties een tweede overeenkomst gesloten. In de Overeenkomst inzake Stadshavens is vastgelegd dat de corporaties 15% sociale huur- en 10% middelhuiswoningen in het gebied gaan realiseren. Ons college heeft de SOK vastgesteld en zal deze aangaan onder voorbehoud van een positief besluit van de andere partijen in Stadshavens.

De achtergrond van de SOK en de Overeenkomst inzake Stadshavens staat omschreven in de Toelichting Eemskanaalzone, Stad aan het water, dat als bijlage is toegevoegd. In de Toelichting wordt tevens uitleg gegeven over het organisatorisch en financieel kader waarbinnen Stadshavens 1 ontwikkeld wordt.

Uitgangspunt voor het organisatorisch kader, zoals omschreven in deel 1 van de Toelichting, is het organiseren van de ontwikkeling van Stadshavens 1 in de vorm van een besloten vennootschap (BV) waarvan de gemeente enig aandeelhouder is. Het besluitvormingsproces voorafgaand aan oprichting van de BV staat beschreven in de Toelichting, evenals de governance en verantwoordingslijn van de BV. Punten waar uw raad in juni 2021 in het kader van een wensen en bedenkingen procedure aandacht voor gevraagd heeft. Een samenvatting van het organisatorisch kader is opgenomen in de paragraaf Argumenten en afwegingen.

Nieuw financieel kader

In deel 2A van de Toelichting is de nacalculatie van de oude gebiedsbegroting van het Integraal project Eemskanaalzone opgenomen. Dit project kan op alle onderdelen afgesloten worden omdat de uit te voeren werken inmiddels opgeleverd zijn. Alleen het onderdeel Woonschepenhaven wordt voortgezet aangezien voor dit project nog een nacalculatie opgesteld moet worden, naar verwachting is deze begin 2022 gereed.

Het nieuwe financieel kader voor Stadshavens 1 bestaat uit de grondexploitatie van het gemeentelijk grondeigendom (GREX) en het investeringsprogramma. Beiden staan omschreven in deel 2B van de Toelichting. In de paragraaf Financiële consequenties wordt het financieel kader op hoofdlijnen toegelicht. Onderstaand een overzicht van de bijlagen bij dit voorstel.

Bijlage	
1.	Toelichting deel 1: Organisatorisch kader openbaar
2.	Toelichting deel 2A: Financieel kader openbaar
3.	Toelichting deel 2B: Financieel kader geheim
4.	Samenwerkingsovereenkomst Stadshavens
5.	Besluitvormingsregeling Stuurgroep Stadshavens
6.	Overeenkomst inzake Stadshavens
7.	Akte van oprichting Stadshavens BV
8.	Raamovereenkomst Kooprecht Bouwrijpe Kavels Stadshavens
9.	Raamovereenkomst van Opdracht Stadshavens
10.	Review Stadshavens BV - Ssamenvatting door adviesbureau Rebel

Voorstel is op een aantal bijlagen geheimhouding op te leggen ter bescherming van de bedrijfseconomische belangen van contractpartners.

Kader

04-2018 raadsbesluit (6847043) Stad aan het water concept ontwikkelstrategie Eemskanaalzone
 04-2019 collegebrief (31158-2019) Reactierapport Ontwikkelstrategie Eemskanaalzone Stad aan het water
 09-2020 collegebrief (387756-2020) Ontwikkeling Stadshavens Akkoord op Hoofdlijnen
 02-2021 toekenning aanvraag Woningbouwimpuls
 02-2021 collegebrief (54544-2021) Notitie Reikwijdte en Detailniveau Stadshavens
 06-2021 collegebrief (232233-2021) Organisatie De Suikerzijde en Stadshavens procedure wensen en bedenkingen.
 06-2021 motie Havenkwartier in de Deense Haven

Argumenten en afwegingen

Organisatorisch kader

Om tot ontwikkeling van Stadshavens 1 te komen zijn een aantal keuzes gemaakt over de samenwerkingsvorm met de groot grondeigenaren in het gebied en de aanwijzing van Stadshavens BV als uitvoerend orgaan van het project. Deze keuzes worden onderstaand toegelicht.

1. *Samenwerkingsvorm*

Stadshavens 1 kan alleen ontwikkeld worden in samenwerking met de groot grondeigenaren in het gebied: de marktpartijen VanWonen Projecten, VolkerWessels Vastgoed, BPD Ontwikkeling en de corporaties Nijestee en Lefier. Zoals gezegd hebben wij met deze partijen in september 2020 een AoH gesloten. De afspraken uit dit AoH met betrekking tot het inhoudelijk beleidsmatig programma, de fasering, het planproces en de verschuldigde exploitatiebijdragen zijn uitgewerkt in de SOK en gelden als inhoudelijk kader voor de ontwikkeling van Stadshavens 1.

In de SOK is als uitgangspunt gehanteerd dat elke partij over haar eigen grond kan blijven beschikken maar de andere partijen toestaat op haar grond bouwplannen te ontwikkelen. Dit maakt het mogelijk om Stadshavens 1 integraal met elkaar te realiseren.

Boekwaardes en saneringsverplichtingen worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Alle partijen moeten deze risico's en bijbehorende kosten goedmaken met de ontwikkeling van hun eigen bouwplannen.

Programma

Op basis van een globaal stedenbouwkundig ontwerp is het aantal woningen en het commercieel en maatschappelijk vastgoed bepaald dat in Stadshavens 1 gerealiseerd kan worden. Dit totaal programma, bestaande uit maximaal 2.400 woningen en 30.000 m² commercieel en maatschappelijk vastgoed, is verdeeld onder de partijen naar rato van hun grondeigendom. Vervolgens is het programma per partij verdeeld over verschillende segmenten. Elke partij heeft dus bij aanvang het recht om een aantal woningen en vierkante meters commercieel en maatschappelijk vastgoed te realiseren in de overeengekomen segmenten.

Over het woningbouwprogramma is afgesproken dat partijen minimaal 15% sociale huurwoningen moeten realiseren en tussen de 10% en 20% aan middelhuurwoningen. Die opgave wordt grotendeel tot uitvoering gebracht door corporaties Nijestee en Lefier. Zij realiseren niet alleen de 15% sociale huurwoningen maar ook 10% van het totaal aan middelhuurwoningen. De corporaties realiseren dus in totaal 25% van het woningbouwprogramma in Stadshavens 1.

Fasering

Stadshavens 1 zal van Oost naar West, in fasen ontwikkeld worden. Zo worden hoge aanloopinvesteringen voorkomen en kan ingespeeld worden op marktontwikkelingen. Temeer omdat de gemeente in Stadshavens 1 ca. eenderde van de grond in eigendom heeft, kan de gemeente met de verkoop van bouwrijpe kavels, gedurende de looptijd van de ontwikkeling, blijven sturen op programma, doelgroepen, kwaliteit, fasering en uitvoering. Zelfs als de markt zich negatief ontwikkelt, kan de gemeente ervoor kiezen om door te gaan en de ontwikkeling van haar productiedeel niet stil te laten vallen. De kosten en opbrengsten om tot verkoop van de bouwrijpe kavels te komen zijn opgenomen in de GREX.

Exploitatiebijdragen

Binnen de samenwerking is Stadshavens BV aangewezen als uitvoerend orgaan. De uit te voeren projecten in Stadshavens 1 zijn opgenomen in een investeringsprogramma en hebben betrekking op:

- de aanleg van bovenwijkse voorzieningen zoals herinrichting van het Damsterdiep en aanleg van een nieuw Havenpark t.p.v. de zandoverslag;
- het bouw- en woonrijp maken;
- het voorbereiden van de benodigde planologische maatregelen en het maken van een stedenbouwkundig plan, ontwerp openbare ruimte en beeldkwaliteitsplan;
- het tijdelijk beheer van het gebied.
- marketing-, communicatie en gebiedspromotie

Partijen zijn per deelplan verplicht om exploitatiebijdragen te betalen waarmee ze een deel van de kosten van de projecten binnen het investeringsprogramma voor hun rekening nemen. Voor het overig deel worden de bijdragen vanuit de regeling Woningbouwimpuls en de beschikbare structurele middelen voor de Eemskanaalzone aangewend.

Certe-locatie en locatie Veiligheidsregio Groningen/politie

Volledigheidshalve merken wij op dat de ontwikkeling van de zogenaamde Certe-locatie geen onderdeel is van de SOK. De gemeente is voornemens om voor deze ontwikkeling met de betrokken marktpartij en corporatie separaat een anterieure overeenkomst te sluiten. De grondeigenaren van de Certe-locatie starten binnenkort het gesprek met omwonenden over hun plannen.

De locatie van de politie en de Veiligheidsregio Groningen aan de zuidzijde van het Eemskanaal is ook niet opgenomen in de SOK. In het MER wordt al wel geanticipeerd op de ontwikkeling van deze twee locaties maar met de marktpartijen en corporaties zijn hierover in de SOK geen afspraken gemaakt.

WKO systeem in Stadshavens

In de vervolgfase van het project zal nader invulling gegeven worden aan de samenwerking tussen Stadshavens BV en WarmteStad WKO BV teneinde een collectief warmte koude opslag (WKO) systeem in Stadshavens 1 aan te leggen. Dit systeem wordt namelijk als de best passende oplossing gezien om bij te dragen aan de doelstelling: een CO2 neutraal Groningen in 2035. Door WarmteStad is een business case opgesteld voor het aanleggen en exploiteren van dit WKO systeem. De geraamde kosten voor aanleg van het WKO systeem komen daarbij voor rekening van de ontwikkelende partijen in Stadshavens.

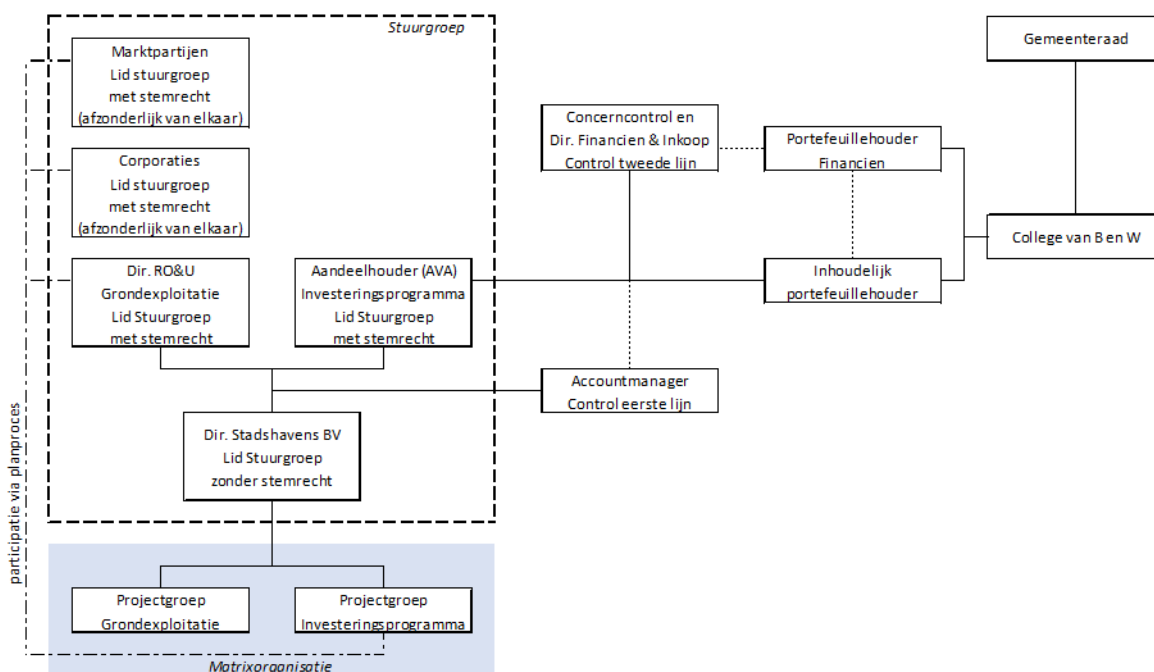
Afhankelijk van het ontwikkeltempo en de afspraken met de ontwikkelende partijen over het betalingsmoment van de bijdrage aansluitkosten heeft WarmteStad voor het noodzakelijk werkkapitaal (dekking van voorbereidingskosten en voorfinanciering van investeringen) een leningsfaciliteit of rekening-courantvoorziening nodig. Te zijner tijd zal hiervoor een voorstel gedaan worden.

2. Governance Stadshavens BV

Uw raad is in mei 2021 per brief (232233) geïnformeerd over het voornemen om de ontwikkeling van Stadshavens 1 te organiseren in de vorm van een BV. De oprichting van een BV wordt gezien als de beste manier om slagvaardig en flexibel te kunnen opereren en tegelijkertijd te zorgen voor continuïteit en focus binnen de ontwikkeling van Stadshavens 1. Uw raad is in de gelegenheid gesteld om haar wensen en bedenkingen bij de oprichting kenbaar te maken. Door uw raad zijn geen wensen en bedenkingen geuit, maar er is wel aandacht gevraagd voor de controlerende taak van de raad en de verantwoordingslijn van de BV.

Bij het inrichten van een verantwoordingslijn voor Stadshavens 1 is rekening gehouden worden met de gekozen samenwerkingsvorm. Naast college en raad moeten ook de betrokken marktpartijen en corporaties op de afgesproken manier hun invloed kunnen uitoefenen. Dat laatste is een belangrijk verschil met projecten zoals Meerstad en De Suikerzijde waar de gemeente alle grond in eigendom heeft. Bij Stadshavens 1 kan het inhoudelijk kader zoals dat is vastgelegd in de SOK niet zonder meer door de gemeente aangepast worden, de gemeente heeft zich daarbij altijd rekenschap te geven van de belangen van haar contractpartners.

Een ander belangrijk aandachtspunt bij het inrichten van de verantwoordingslijn is de dubbelrol van Stadshavens BV. De doelstelling van de BV om in opdracht van de gemeente enerzijds de projecten binnen het investeringsprogramma uit te voeren en anderzijds de aan de gemeente toekomende bouwrijpe kavels uit te geven, is in de verantwoordingslijn meegenomen.



Verantwoordingslijn Stadshavens 1

De twee rollen van de BV moeten organisatorisch en financieel goed gescheiden worden omdat ze hun eigen risicoprofiel kennen en anders (financieel) verantwoord moeten worden. Om dit te bewerkstelligen worden samengevat de volgende eisen en randvoorwaarden aan de governance gesteld.

- Op basis van de Raamovereenkomst van Opdracht zal de directie van de BV over *het investeringsprogramma* verantwoording afleggen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA).
- Op basis van de Raamovereenkomst Kooprecht Bouwrijpe Kavels zal de directie van de BV verantwoording afleggen aan de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering over *het uitgeven van bouwrijpe kavels (GREX)*.
- Het investeringsprogramma en de GREX worden jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld door de AVA respectievelijk de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering. De raad wordt hierover geïnformeerd door het college.
- De aandeelhouder van de BV en de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering worden gemachtigd om op te treden als stuurgroeplid van Stadshavens BV.

De stuurgroep heeft de volgende taken en verantwoordelijkheden:

- o Per deelplan het aanstellen van een deskundig onderzoeks- en adviesbureau en het vaststellen van het onafhankelijk advies over de mate waarin en de wijze waarop met het programma per deelplan wordt voorzien in de woningbehoefte en de behoefte aan commercieel en maatschappelijk vastgoed zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht;
- o Per deelplan het vaststellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het Voorlopig Ontwerp van het stedenbouwkundig plan, ontwerp openbare ruimte en beeldkwaliteitsplan;
- o Het kennisnemen van het Initiatief Ontwerp bouwplan en het Definitief Ontwerp van het stedenbouwkundig plan, ontwerp openbare ruimte en beeldkwaliteitsplan.

Elk stuurgroeplid kan namens de desbetreffende partij het besluit nemen om een allonge aan te gaan (aanvulling op de SOK) waarin partijen het definitief programma en de definitieve productieverdeling per deelplan alsmede de definitieve productiehouders van de kavel(s) binnen het deelplan vastleggen.

De drie marktpartijen en twee corporaties hebben ieder een stem in de stuurgroep. De vertegenwoordiger van de aandeelhouder van Stadshavens BV heeft als uitvoerder van het investeringsprogramma stemrecht en de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering heeft als grondeigenaar en productiehouders stemrecht. De directeur van Stadshavens BV is lid van de stuurgroep maar heeft geen stemrecht. De stuurgroep besluit met unanimititeit.

- Door de gemeente wordt een accountmanager aangesteld voor de eerstelijns control. De accountmanager wordt ondersteund door de financieel adviseurs van het SSC. De concerncontroller en de directeur Financiën & Inkoop zijn verantwoordelijk voor de tweedelijns control.
- De inhoudelijk portefeuillehouder heeft bestuurlijk de eerstelijns verantwoordelijkheid voor de BV. De portefeuillehouder Financiën zal optreden als toezichthouder (tweedelijns verantwoordelijkheid). Beiden worden regelmatig geïnformeerd door de vertegenwoordiger van de aandeelhouder en de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering.
- Om goed zicht te houden op de stand van zaken binnen de BV zal aanvullende informatievoorziening plaatsvinden bijvoorbeeld door een jaarlijks werkbezoek door de raad. Daarnaast wordt de uitwerking van een deelplan ter informatie aan de raad verstrekt. Verder wordt in aanvullende informatie voorzien op basis van de behoefte van de raad en indien het college dat van strategisch belang acht.
- Scopewijzigingen zijn alleen mogelijk nadat de consequenties aanvaard zijn door de AVA, de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering, het college dan wel de raad.
- De bevoegdheden ten aanzien van het in procedure brengen en vaststellen van de benodigde planologische maatregelen liggen vanzelfsprekend bij college en raad.

Samengevat kan de raad op twee manieren invloed uitoefenen op de ontwikkeling van Stadshavens:

1. Direct door krediet beschikbaar te stellen en de benodigde planologische maatregelen vast te stellen;
2. Indirect op basis van de uitwerking van de deelplannen en de actualisatie van de GREX en het investeringsprogramma waarover het college de raad informeert.

Het investeringsprogramma is zowel financieel als inhoudelijk ingekaderd. Bij significante afwijkingen ten opzichte van deze kaders zal het college dit ter besluitvorming aan de raad voorleggen.

Verder verstrekt de BV de werkplannen, de jaarrekening en de actualisatie van de GREX en het investeringsprogramma aan de accountmanager, de concerncontroller en de directeur Financiën & Inkoop. Daarmee kan de gemeente haar controlrol ten aanzien van de BV invullen.

Hierbij merken wij op dat voor De Suikerzijde BV dezelfde governance gehanteerd gaat worden, als het gaat om borging van de rol van college en raad.

Mogelijk ten overvloede merken we hierbij tevens op dat bij de vaststelling van de SOK is uitgegaan van huidig geldend beleid. Gezien de looptijd van het project is het denkbaar dat er nieuwe beleidsinzichten ontstaan. Beleid vastgesteld door de raad geldt ook voor Stadshavens. Bij nieuw beleid zullen de consequenties voor Stadshavens inzichtelijk gemaakt worden.

Uitgaand van de hierboven beschreven governance zal het college overgaan tot oprichting van Stadshavens BV per 1 maart 2022.

Beoordeling organisatorisch kader

Door adviesbureau Rebel is een beoordeling opgesteld van het organisatorisch en financieel kader waarbinnen Stadshavens 1 ontwikkeld wordt. Het organisatorisch kader is door Rebel getoetst op twee criteria:

- Slagkracht en flexibiliteit: heeft Stadshavens BV voldoende handelingsvrijheid om haar rol goed in te vullen.
- Checks and balances: heeft de gemeente in de voorgestelde structuur voldoende informatie en voldoende bevoegdheden om haar belangen te waarborgen.

Door Rebel is geconstateerd dat de BV een helder mandaat heeft, zowel inhoudelijk als financieel. Binnen deze kaders kan de BV grotendeels zelfstandig opereren. Verder is Rebel van mening dat de gemeente de verschillende rollen en processen die nodig zijn om het project te managen goed in beeld heeft. De BV heeft qua investeringsprogramma niet al te veel ruimte om de projectscope te wijzigen maar het is ook niet voor de hand liggend om die ruimte aan de BV te geven. De prioriteit van de BV zou moeten liggen bij het beheersen van de kosten gegeven de vastgelegde projectscope: het bouwen van woningen en ontwikkelen van openbare ruimte. De kaders in de GREX lijken voldoende ruim zodat de BV flexibel kan inspelen op marktomstandigheden. Volgens Rebel heeft de BV dus voldoende slagkracht en flexibiliteit om haar rol effectief te kunnen invullen.

Verder is Rebel van mening dat de bevoegdheden en verantwoordingslijn in beginsel logisch in elkaar zitten en dat de aansturing van de BV goed is uitgewerkt, in lijn met de Kadernota Verbonden Partijen (2015).

De intentie is er om ook op inhoudelijk vlak afstemming te organiseren met de lijnorganisatie. Hoe dit gaat werken is nog minder concreet gemaakt, wat begrijpelijk is omdat goede communicatie op dit vlak ook mogelijk is zonder formeel vastgelegde informatielijnen. Tot slot zijn er binnen de beoogde structuur voldoende aanknopingspunten volgens Rebel om checks en balances te organiseren.

Daarbij merken wij op dat wij drie niveaus onderscheiden waarop verantwoording, afstemming en controle zal plaatsvinden. Ten eerste is er een centrale rol belegd bij de vertegenwoordiger van de aandeelhouder en de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering. Zij geven via de raamovereenkomsten opdrachten aan de BV en de directie van de BV heeft aan hen verantwoording af te leggen over de uitvoering van deze opdrachten. De vertegenwoordiger van de aandeelhouder en de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering consulteren waar nodig de betrokken directies binnen de gemeente en informeren college en raad.

Ten tweede kan de gemeente invulling geven aan haar controlerende taak doordat de accountmanager (eerste lijn) en de concerncontroller en de directeur Financiën & Inkoop (tweede lijn) de werkplannen, de jaarrekening en de actualisatie van de GREX en het investeringsprogramma aangeboden krijgen.

Tot slot is er de afstemming op ambtelijk niveau over de uitwerking van de deelplannen. Deze afstemming zal binnen het planproces plaatsvinden en zal hoofdzakelijk betrekking hebben op de aanleg van het openbaar gebied en de voorwaarden voor het uitgeven van bouwrijpe kavels.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Op dit moment wordt nog geen besluit genomen over het planologisch kader. Pas nadat de SOK gesloten is, starten we de voorbereidingen voor het opstellen en vervolgens in procedure brengen van het Omgevingsplan met bijbehorend MER. Daarbij hoort een uitgebreid communicatie- en inspraakproces. Uiteindelijk vormt het Omgevingsplan en wijzigingen daarvan per deelplan het planologisch kader.

In het najaar van 2020 is een klankbordgroep Stadshavens opgericht met daarin vertegenwoordigers van betrokken bewonersorganisaties. Deze klankbordgroep komt zo'n vier keer per jaar bijeen, of vaker als dat nodig is. Daarnaast worden gesprekken gevoerd met andere belangenorganisaties zoals de Fietsersbond, Toegankelijk 050, IVN Groningen-Haren en VBZO.

De grondeigenaren van de Certe-locatie starten binnenkort het gesprek met omwonenden over hun plannen.

Financiële consequenties

De ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water (2018) is de opvolger van de visie Eemskanaalzone, Verbinding in de stad (2006). In het verleden zijn op basis van deze visie een aantal werken gerealiseerd waaronder de Berlagebrug en de Sontbrug inclusief de herprofilering van de weg tussen Europaplein en de ring Oost. Deze werken zijn inmiddels opgeleverd waardoor van de oude gebiedsbegroting behorend bij de visie een nacalculatie opgesteld kon worden. Deze nacalculatie is opgenomen in deel 2A van de Toelichting en resulteert in een gecalculieerd positief resultaat van € 14,0 miljoen dat bestaat uit € 600.000 aan structurele middelen. Voorstel is deze beschikbare structurele middelen in te zetten voor het project Stadshavens 1. Aangezien deze middelen toebehoren tot het SIF is dit voorstel in lijn met het kader 'Resultaatbepaling en -bestemming'.

Financieel kader

In deel 2B van de Toelichting is het financieel kader voor ontwikkeling van Stadshavens 1 opgenomen, bestaande uit de Grondexploitatie (GREX) en het investeringsprogramma.

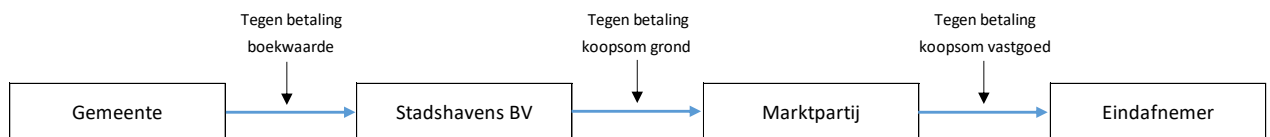
Grondexploitatie

De GREX sluit met een verwacht positief resultaat van € 0,3 miljoen op eindwaarde (2037). Contant gemaakt per 1 januari 2021 is dit € 0,2 miljoen positief. Voorstel is de GREX vast te stellen.

Door het sluiten van de Raamovereenkomst Kooprecht Bouwrijpe Kavels Stadshavens geeft de gemeente aan Stadshavens BV opdracht om de aan de gemeente toekomende bouwrijpe kavels uit te geven door koopovereenkomsten te sluiten met de marktpartijen. De BV krijgt daarbij de grond niet geleverd, maar mag deze wel bewerken om bouwrijp te maken.

De koopsom van de bouwrijpe kavels, door de marktpartijen te betalen aan Stadshavens BV zal gebaseerd zijn op het grondprijzenbeleid van de gemeente en moet altijd marktconform zijn. Stadshavens BV zal op haar beurt aan de gemeente tenminste de boekwaarde betalen van de gemeentegrond waar de GREX betrekking op heeft. Onderstaand een schematische weergave van de levering van bouwrijpe kavels.

Levering bouwrijpe kavels



Voorstel is om voor het betalen van tenminste de boekwaarde een storting in het eigen vermogen van Stadshavens BV te doen van € 7,2 miljoen en dit bedrag aan te houden binnen de reserve Eemskanaalzone. Zo is het risicodragende kapitaal van de gemeente in de BV volledig afgedekt.

Investeringsprogramma

Het investeringsprogramma bevat de kosten voor herinrichting van het Damsterdiep en de kades langs het Eemskanaal, de aanleg van het Havenpark en het bouw- en woonrijp maken van Stadshavens 1. De kosten van het investeringsprogramma bedragen in totaal € 116,7 miljoen. Voorstel is voor dit bedrag een krediet beschikbaar te stellen met als dekking:

- de bijdrage vanuit de regeling Woningbouwimpuls van € 18,2 miljoen;
- de exploitatiebijdragen vanuit de gemeentelijke GREX en van de marktpartijen en corporaties per deelplan op basis van de SOK van € 62,0 miljoen;
- een bijdrage uit de beschikbare structurele middelen voor de Eemskanaalzone van € 36,5 miljoen waarvan de kapitaallasten € 1,46 miljoen bedragen.

Er is voor gekozen om één krediet aan te vragen om het investeringsprogramma in zijn totaliteit uit te kunnen voeren in plaats van meerdere kredieten verdeeld over een aantal jaren, zoals is voorgeschreven in het kader 'Raad aan het Stuur'. Reden hiervoor is dat de bijdrage vanuit de regeling Woningbouwimpuls is toegekend onder voorwaarde van medefinanciering door de gemeente en de ontwikkelende partijen. De bekostiging van het investeringsprogramma moet dus gewaarborgd zijn om te voorkomen dat het rijk en de ontwikkelende partijen zich kunnen beroepen op een onverschuldigde bijdrage.

In de Raamovereenkomst van Opdracht maken gemeente en Stadshavens BV financieringsafspraken zodat de BV de projecten uit het investeringsprogramma kan gaan uitvoeren. In de jaarrekening van de BV zal vervolgens de omvang van de te activeren investeringen in de bovenwijkse voorzieningen en het openbaar gebied per deelplan verantwoord worden.

Tot slot zijn er twee kostenposten die wel bij het project Stadshavens 1 horen maar buiten de BV blijven. Het gaat allereerst om de boekwaarde van € 4,6 miljoen van de gemeentegrond waar de projecten in het investeringsprogramma op gerealiseerd worden. Om de grond te kunnen ontwikkelen is een investering nodig. Voorstel is daarom deze boekwaarde te activeren en de kapitaallasten ten laste te brengen van de beschikbare structurele middelen voor de Eemskanaalzone. Bij het activeren van de boekwaarde zal de getroffen verliesvoorziening vrijvallen, dit zal zichtbaar zijn in het resultaat van de gemeenterekening.

Ten tweede is het gemeentelijk vastgoed binnen Stadshavens 1 nog in gebruik. Om tot beëindiging van huur- en erfpachtovereenkomsten te komen is het voorstel om een meerjarig budget beschikbaar te stellen van € 2,6 miljoen. Dit is een vergoeding van de gemeente direct aan de huurder/pachter zonder tussenkomst van de BV. De beschikkingsmacht van het vastgoed zal overigens bij de gemeente blijven liggen totdat daadwerkelijk sprake is van beëindiging van de huur- en erfpachtovereenkomsten.

Beoordeling financieel kader

Naast het organisatorisch kader is door adviesbureau Rebel ook een beoordeling opgesteld van het financieel kader. Daarin wordt door Rebel geoordeeld dat het financieel model van zowel de GREX als het investeringsprogramma helder, goed gestructureerd en overzichtelijk is opgebouwd. De modellen zijn consistent met de Toelichting en de Toelichting geeft wat dat betreft een juist beeld van zowel de input als de output in de modellen. Verder zijn er door Rebel geen evidente fouten geconstateerd in de aansluiting tussen de Toelichting en de bronnen waaraan gerefereerd wordt.

Ook de risicoanalyse behorend bij het financieel kader (bijlage 1 van deel 2B van de Toelichting) is door Rebel beoordeeld. In deze risicoanalyse zijn de belangrijkste projectrisico's inclusief de beoogde beheersmaatregelen opgenomen. Rebel is van mening dat deze inventarisatie en risicobeheersing op hoofdlijnen passend is bij het huidige stadium van het project.

Verder wordt door Rebel geconstateerd dat de GREX en het investeringsprogramma een mix van expliciete risicobuffers (posten onvoorzien) en impliciete risicobuffers (conservatieve aannames) bevat. Deze risicobuffer wordt door Rebel als voldoende geacht om de aan Stadshavens BV gealloceerde risico's op te vangen. Door Rebel worden daarbij drie opmerkingen gemaakt:

- De voorziening van € 7,2 miljoen in de reserve Eemskanaalzone is meer een kostenpost dan een risicobuffer. Het startkapitaal van € 7,2 miljoen komt alleen (deels) terug als de BV beter presteert dan in het nu voorliggend basisscenario waarbij het saldo van de GREX vrijwel nul is.
- In de aanvraag Woningbouwimpuls is beloofd dat uiterlijk 10 jaar na toekenning (begin 2031) gestart wordt met de realisatie van de laatste woningen. Volgens de huidige planning is dan de bouw gestart van ongeveer 70% van de 2.200 toegezegde woningen. Het is nog niet duidelijk hoe hard het rijk gaat sturen op het realiseren van woningen volgens de opgegeven planning en wat de consequenties zijn van vertraging, hierin schuilt dus een risico. Om hierover duidelijkheid te verkrijgen staan we in nauw contact met het rijk.
- De plankosten zijn zeer ruim ingeschat, onder normale omstandigheden zou de BV tegen lagere kosten moeten kunnen opereren.

Voor de vervolgfase wordt door Rebel geadviseerd om de risicoanalyse en beheersmaatregelen meer in detail uit te werken. Uiteraard volgen wij dit advies op door elk jaar bij de actualisatie van de GREX en het investeringsprogramma ook de risicoanalyse te actualiseren en specificeren. Het risico met betrekking tot de aanvraag Woningbouwimpuls nemen we daarin mee. De raming van de plankosten hebben wij gehandhaafd in verband met de oprichting van de BV en de inrichting van een informatiecentrum met kantoorfunctie op locatie. Maar ook vanwege de uitwerking per deelplan. Pas na het eerste deelplan kan de toereikendheid van het plankostenbudget beoordeeld worden.

Dit voorstel leidt tot de volgende begrotingswijzigingen:

Begrotingswijziging Investeringsprogramma 2022						
Investeringsprogramma Stadshavens 1						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Naam voorstel	Investeringsprogramma Stadshavens 1					
Besluitvorming (orgaan + datum)	raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2022-2023					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
01.3 Wonen	01 Economie en Ruimte	SO Ontwikkeling en Uitv	I	116.708	80.184	36.524
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				116.708	80.184	36.524

Begrotingswijziging 2022									
Investeringsprogramma Stadshavens 1									
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling, Stadsbeheer								
Naam voorstel	Investeringsprogramma Stadshavens 1								
Besluitvorming (orgaan + datum)	raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Exploitatie								
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>			
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
01.3 Wonen	01 Economie en Ruimte	Dir. SO Beleid en Ontwerp	I	-600		600	600		0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-600	0	600	600	0	0

Deze reservemutatie zal ook in de begroting 2023 worden verwerkt.

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Na ondertekening van de SOK zal de uitvoering van het project door Stadshavens BV ter hand genomen worden. Eerst volgende stap in het proces is het opstellen en vervolgens in procedure brengen van het Omgevingsplan met behorend MER. Daarbij hoort een uitgebreid communicatie- en inspraakproces.

Lange Termijn Agenda

Q2 2022

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.