

Bestuursdienst
Telefoon (050) 3678374/ T.D. Hoefnagel
Onderwerp ALO locatie



Aan de leden van de raad van de
gemeente Groningen

Datum **18 SEP 2009**

Bijlage(n)

Ons RO09.2030602

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief brengen wij u op de hoogte van de stand van zaken met betrekking tot de zgn. ALO-locatie. Op deze locatie, aan de hoek van de Laan Corpus den Hoorn en de Van Swietenlaan, was tot en met 2008 de sportopleiding van de Hanzehogeschool gehuisvest. Het huidig gebruik van de locatie en het toekomstperspectief vormen de aanleiding tot deze brief. Daaraan vooraf schetsen we een korte voorgeschiedenis.

Voorgeschiedenis

In 2003 heeft de Hanzehogeschool besloten haar sportopleiding te verhuizen naar het Zernikepark en de ALO-locatie te verkopen. Volgens het bestemmingsplan mag op deze locatie 70.000 m² bruto vloeroppervlak gebouwd worden. Deze potentiële omvang is vergelijkbaar met het kantorenvolume op het Martini Trade Park en mogelijk concurrerend met de ontwikkeling van het Europapark en op termijn het Stationsgebied. Naar aanleiding van een zekere projectdruk vanuit de markt heeft u in december 2003 besloten de ALO-locatie te verwerven vanwege het strategische belang ervan; hierdoor kon op het gebied van programma, fasering en uitgifte worden gestuurd. De verwerving en de prijsbepaling hebben destijds plaatsgevonden op basis van het bestemmingsplan en de voorgenomen integrale ontwikkeling van de noordwestpunt van het Martiniziekenhuis. U heeft hiertoe een krediet van € 10.041.000 uitgetrokken.

De overdracht van de locatie aan de gemeente was afhankelijk van de nieuwbouw voor de sportopleiding. Tot en met 2007 kon de Hanzehogeschool geen zekerheid bieden over de opleveringsdatum. Uiteindelijk vond de levering plaats in mei 2008. Contractueel was overeengekomen dat de locatie voor 1 september 2008 geleverd zou worden.

Uw besluit tot aankoop van het ALO-terrein was mede gebaseerd op het toenmalige ontwikkelingsperspectief van het Martiniziekenhuis (MZH), waarin de locatie een functionele rol was toebedacht. Daartoe is destijds een bestuurlijke afspraak gemaakt met het MZH over overname van de ALO-locatie tegen de aankoopprijs. In latere jaren bleek dat het MZH onvoldoende programma kon genereren om de aankoopprijs te kunnen dekken.

Met het MZH is daarop afgesproken dat het MZH zich richt op de herontwikkeling van de noordwest-punt van het eigen terrein, en dat de ALO-locatie solitair ontwikkeld wordt door de gemeente. De sleutelrapportages voor de visieontwikkeling Laan Corpus den Hoorn en de staat P per 31 december 2007 hebben uw raad op de hoogte gehouden van deze gang van zaken en de mogelijke financiële risico's.

Huidig gebruik

In mei 2008 is de ALO-locatie geleverd aan de gemeente. Daarop is de locatie in gebruik genomen door onder meer de Boerhaaveschool en de wijkvoorzieningen die waren gehuisvest aan de Semmelweisstraat. Voor deze instellingen wordt een nieuw gebouw ontwikkeld aan de Semmelweisstraat als onderdeel van de wijkvernieuwing Corpus den Hoorn. Door het vrijkomen van de ALO-locatie konden school en wijkvoorzieningen in de directe omgeving worden ondergebracht. Daarnaast zijn de bestaande sportfaciliteiten op de locatie verhuurd aan diverse school- en sportinstellingen voor een periode van ten minste vijf jaar. Dit gebruik van de sportfaciliteiten biedt het nodige soelaas omdat alle andere geschikte sportaccommodatie is volgeboekt.

Intussen kunnen de rente- en exploitatiekosten van deze locatie slechts voor een beperkt deel gedekt worden uit de huurprijzen die van de tijdelijke huurders kunnen worden gevraagd. Naar verwachting zal het tekort op de exploitatie van de ALO-locatie maximaal € 400.000 per jaar bedragen. Dit tekort kan niet, zoals gebruikelijk, gedekt worden uit de opbrengsten van herontwikkeling van de locatie. In de begrotingen van de komende jaren zullen wij u voorstellen de niet door inkomsten gedekte exploitatielast jaarlijks toe te voegen aan de exploitatierekening waarvan het saldo, zoals u bekend, wordt verrekend met de reserve grondzaken.

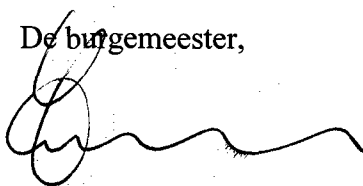
Toekomstperspectief

Het Martiniziekenhuis-areaal vormt één van de stedelijke dynamo's voor technologische vernieuwing en daarmee samenhangende werkgelegenheid. Het ziekenhuis staat bij uitstek voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van health en wellness, nieuwe zorgfuncties en hieraan gerelateerde commerciële dienstverlening.

De omvang en ligging van de ALO-locatie vormen op termijn een uitstekende positionering voor een aantal van deze functies. De ten opzichte van 2003 gewijzigde economische omstandigheden maken evenwel een onderzoek raadzaam naar de herontwikkelingsopties voor deze locatie. Een onderzoeksvraag vormen de eerdere veronderstellingen rond de fasering en het programma van deze locatie: in relatie tot het stedelijk programma en de economische ontwikkelingen zijn deze toe aan herijking. Op initiatief van het Martini Ziekenhuis wordt er een studie uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden op de noordwest-punt en de ALO-locatie haakt hier op aan. De studie moet leiden tot een gezamenlijk resultaat waarin de ALO-locatie is meegenomen. Daarnaast wordt een onderzoek uitgevoerd, in de vorm van de visieontwikkeling op de Laan Corpus den Hoorn. Beide onderzoeken zullen leiden tot een onderbouwing van de actuele waarde van de locatie en dat zal waarschijnlijk leiden tot een voorstel tot een afwaardering. Wij zullen u hierover in het najaar van 2009 verder informeren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Groningen,

De burgemeester,



de secretaris,

B/A 