

Onderwerp **Realisatie Multifunctionele Accommodatie (MFA) De Wijert**

Registratienr. 6876301 Steller/telnr. Annette Koops/ 6217 Bijlagen 2

Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Schroor

Raadscommissie

O&W

Langetermijn agenda
(LTA) RaadLTA ja: Maand JaarLTA nee: Niet op LTA**LET OP: BIJLAGEN I en II GEHEIM!****Voorgesteld raadsbesluit**

De raad besluit:

- I. de totale projectkosten voor de realisatie MFA De Wijert te bepalen op € 12.370.000,--;
- II. € 700.000,-- te dekken door een onttrekking uit de bestemmingsreserve 'bijdrage MFA De Wijert' voor historische plankosten;
- III. een aanvullend uitvoeringskrediet van € 4.225.000,-- beschikbaar te stellen op de al eerder beschikbaar gestelde kredieten van € 7.445.000,--. Het totaal krediet komt dan op € 11.670.000,--;
- IV. € 300.000,-- te dekken door een bijdrage van derden;
- V. de kapitaallasten van in totaal € 511.650,-- horende bij de investering van € 11.370.000,-- vanaf 2020 als volgt te dekken:
 - a. € 224.775,-- uit onderwijshuisvesting;
 - b. € 62.325,-- uit huurinkomsten Kids First en Groninger Forum;
 - c. € 46.250,-- uit de bekleemde reserve MFA De Wijert;
 - d. € 38.300,-- uit structurele bijdrage vanuit areaaluitbreiding sport, dat betekent een voorbeslag begroting 2020;
 - e. € 140.000,-- uit structureel extra beleid gemeentebegroting 2019;
- VI. van de bestemmingsreserve 'MFA de Wijert' een bekleemde reserve te maken;
- VII. een bedrag van € 500.000,-- te doteren in deze bekleemde reserve, bestaande uit een bedrag van € 200.000,-- uit wijkbudget Stadsdeel Zuid en € 300.000,-- uit Sport050 sportcentrum 2017;
- VIII. de rentekosten tijdens de bouw en de kosten van projectleiding intern niet mee te nemen in de investeringskosten;
- IX. in afwijking van de financiële verordening van de Gemeente Groningen restwaarde toe te passen voor de realisatie van MFA De Wijert;
- X. de besluitpunten uit bijlage I (geheim) vast te stellen;
- XI. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlagen I en II bij dit raadsvoorstel overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet op grond van het belang genoemd in artikel 10, lid 2, sub b Wet openbaarheid van bestuur;
- XII. de gemeentebegroting 2018 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- XIII. het genomen besluit vanwege het financieel toezicht op grond van artikel 21 Wet algemene regels herindeling voor te leggen ter afstemming aan de gemeenten Haren en Ten Boer en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten;
- XIV. het genomen besluit na goedkeuring door Gedeputeerde Staten in uitvoering te brengen.

Samenvatting

In de Wijert willen we een nieuwe multifunctionele accommodatie bouwen. Dit gebouw zal met haar activiteiten op het gebied van leren, ontwikkelen, ontmoeten en sporten een stevige impuls geven aan de wijkontwikkeling in Groningen zuid.

Deze multifunctionele accommodatie (MFA) in De Wijert wordt gebouwd voor de basisschool De Tamarisk, de bibliotheek van het Groninger Forum en de kinderopvang van Kids First. Op hetzelfde terrein bouwen we ook een Spelhal. Hier kunnen verenigingen en recreatiesporters buiten de schooltijden hun sport beoefenen.

Doordat deze gebouwen centraal in de wijk komen, wordt de MFA ook een plek om elkaar te ontmoeten. De combinatie van de functies onderwijs, sport en ontmoeten zal zorgen voor meer levendigheid en activiteit in deze wijk. Overdag zal het vooral gebruikt worden door peuters, kleuters, basisschoolkinderen en omwonenden die naar de bibliotheek gaan, of de buitenruimte bezoeken. Buiten schooltijd zullen vooral sporters, bibliotheekbezoekers en omwonenden gebruik maken van de faciliteiten die de MFA en het speelterrein biedt. Het leren, ontwikkelen en ontmoeten krijgt met de komst van de MFA een nieuwe dimensie.

MFA De Wijert draagt in belangrijke mate bij aan de wijkvernieuwing en het versterken van de sociaal-economische positie van de wijk. De Wijert is één van de vier 'prioritaire wijken' voor wijkvernieuwing. Tussen woningcorporaties en de gemeente is in december 2016 afgesproken om de wijkvernieuwing in de vier prioritaire wijken nieuw leven in te blazen. Met de bouw van MFA De Wijert draagt de gemeente hier stevig aan bij.

MFA De Wijert wordt gebouwd op de locatie waar nu nog de sporthal De Wijert staat en voorheen de bibliotheek, omringt door de Vondellaan - Van Idekkingeweg – Van Lenneplan. Dit gebied wordt gezien als de centrale locatie in de wijk De Wijert. Vlakbij zijn de winkelveorzieningen. Het maakt deze locatie dan ook bij uitstek geschikt voor de MFA. Een centrale plek waar onderwijs gevolgd kan worden, sportvoorzieningen zijn en ook de bibliotheek gehuisvest is. Met de MFA creëren we ook tegelijk ontmoetingsplekken, zowel binnen als buiten. Denk hierbij aan de bibliotheek en aan een, samen met buurtbewoners en school, ingericht buitenterrein.

Terugblik

De eerder via het programma onderwijs beschikbaar gestelde kredieten voor de nieuwbouw bleken niet toereikend voor het realiseren van de. In ons voorstel (d.d. 24 oktober 2017) en genoemde raadsbrief (d.d. 25 oktober 2017, kenmerknr 6615962) hebben wij u hierover geïnformeerd. Belangrijkste oorzaak hiervoor was het mislukken van de aanbesteding door de sprong in de prijsontwikkeling van bouwprojecten. In ons genoemde voorstel en raadsbrief hebben we aangegeven wat een realistisch investeringsbudget zou zijn. Hierbij hebben we rekening gehouden met de prijsontwikkelingen. Ook hebben we de uitgangspunten van de MFA De Wijert kritisch tegen het licht gehouden. Dit heeft geleid tot een iets lager bouwvolume en een aangepast ontwerp van drie naar twee lagen, waarbij de spelhal naar de begane grond is verplaatst. Daarnaast is opnieuw gekeken naar de duurzaamheidsambities en het optimaleren van het beheer en onderhoud. Inmiddels zijn de eerste verkennende schetsen gemaakt op basis van het aangepaste Programma van Eisen en is het ontwerpteam opnieuw gevormd.

In navolging op de raadsbrief (d.d. 25 oktober 2017, kenmerknr 6615962) verzoeken we u we u middels dit voorstel een aanvullend krediet ten behoeve van de realisatie van MFA De Wijert beschikbaar te stellen.

Splitsing bouwproces MFA De Wijert

Bij de herontwikkeling van het plan is besloten de spelhal niet meer te integreren in één gebouw met de rest van het programma, maar deze separaat op de kavel te plaatsen op de locatie van de huidige sporthal. We spreken in de rest van dit voorstel dan ook over het Hoofdgebouw en de Spelhal. Samen vormen deze MFA De Wijert.

Energieneutraal en onderhoudsarm

Het Hoofdgebouw en de Spelhal worden ontwikkeld als energie neutrale gebouwen. Dit is voor de gemeente Groningen een belangrijke stap in de ontwikkeling naar het energiebewust denken en ontwerpen. We leveren hiermee een bijdrage aan de ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De te bouwen MFA in de Wijert is de beoogde nieuwe accommodatie voor de basisschool De Tamarisk van de VCOG, de kinderopvang voor Kids First, de bibliotheek voor het Groninger Forum en bijbehorende Spelhal voor Sport050. De Spelhal zal overdag hoofdzakelijk voor het onderwijs beschikbaar zijn en in de avonden en weekenden verhuurd worden door Sport050.

Uitgangspunt is een multifunctioneel gebouw dat door haar gebruik een wezenlijke bijdrage levert aan het leren en ontwikkelen in deze wijk. Ook levert de MFA een bijdrage aan het versterken van de sociaal-economische positie van de wijk en draagt daarmee bij aan de wijkvernieuwing van de Wijert.

Niet alleen voor het onderwijs en de sport in de stad krijgt MFA De Wijert een functie. Door haar centrale ligging in de wijk wordt MFA De Wijert in de toekomst vooral ook een plek om elkaar te ontmoeten, te ontwikkelen en te sporten. Dit zal tot meer levendigheid leiden. Overdag zal het vooral gebruikt worden door peuters, kleuters, basisschoolkinderen en omwonenden die naar de bibliotheek gaan of de buitenruimte bezoeken. Tegen de avond en in weekenden zullen vooral sporters, bibliotheekbezoekers en omwonenden gebruik maken van de faciliteiten die de MFA en de aangelegde openbare ruimte biedt.

Kader

MFA De Wijert zal een belangrijke bijdrage gaan leveren aan het versterken van de sociaal-economische positie van de wijk en aan de wijkvernieuwing in de Wijert. Het past in de ontwikkeling van de in 2016 tussen woningcorporaties en de gemeente afgesproken wijkvernieuwing in de vier prioritaire wijken. De Wijert is één van deze vier prioritaire wijken. Met de ontwikkeling van MFA De Wijert komt er een multifunctioneel gebouw en Spelhal welke door het gebruik een wezenlijke bijdrage zal gaan leveren aan het leren en ontwikkelen in de wijk.

De Spelhal is onderdeel van de "sportcarroussel" in het zuidelijke deel van de stad. Hiervoor wordt momenteel het sportcentrum Europapark gebouwd. Deze zal naar verwachting begin 2019 worden opgeleverd. De nieuw te bouwen Spelhal in De Wijert krijgt twee gymzalen, die samengevoegd kunnen worden tot één grote Spelhal. Het Gomaruscollege heeft een sporthal op eigen terrein gerealiseerd die in de avonden eventueel beschikbaar is voor de recreatiesport. De 'Voormalige ALO' wordt naar verwachting begin 2019 afgestoten.

De ontwikkeling van de energieneutrale gebouwen past binnen de gemeentelijke ambities om in 2035 energie neutraal te zijn.

Argumenten en afwegingen

Programma van eisen

Als basis voor de ontwikkeling van MFA De Wijert ligt er het Programma van Eisen. Dit programma is samen met de gebruikers opgesteld. Het bevat de ruimtelijke, stedenbouwkundige, functionele en technische eisen. In dit document zijn ook de gezamenlijke ambities en de inhoudelijke samenwerking tussen de gebruikers beschreven. Het samenwerken met elkaar wordt intensiever als je met elkaar op één locatie/ in één accommodatie bent gehuisvest. De gebruikers ontmoeten elkaar sneller en het (her)kennen wordt verstevigd.

Basischool De Tamarisk	1.206 m2 bvo
Bibliotheek, Groninger Forum	540 m2 bvo
Kinderopvang Kids First	310 m2 bvo

De Spelhal zal gaan bestaan uit 2 gymzalen	1.031 m2 bvo
Totaal	3.082 m2 bvo

Het dagelijks beheer van de Spelhal wordt ondergebracht bij Sport050, hierdoor kan de Spelhal optimaal worden gebruikt. Daarmee is het maatschappelijk rendement van de sportvoorziening veel groter. De Spelhal voldoet aan de richtlijnen van openbare toegankelijkheid en biedt voldoende aanbod aan faciliteiten voor binnen sporten. In de Spelhal kunnen geen officiële wedstrijden gehouden worden. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van o.a. het Sportcentrum Europapark.

Buitenterrein

Op het perceel wordt naast de speelplaatsen van de basisschool en de kinderopvang een openbare, voor de buurt toegankelijke buitenruimte ingericht. Deze buitenruimte wordt in samenspraak met De Tamarisk en buurtbewoners ingericht. De buitenruimte zal een sportief karakter krijgen, waarbij bezoekers (actief) uitgedaagd worden.

Parkeren

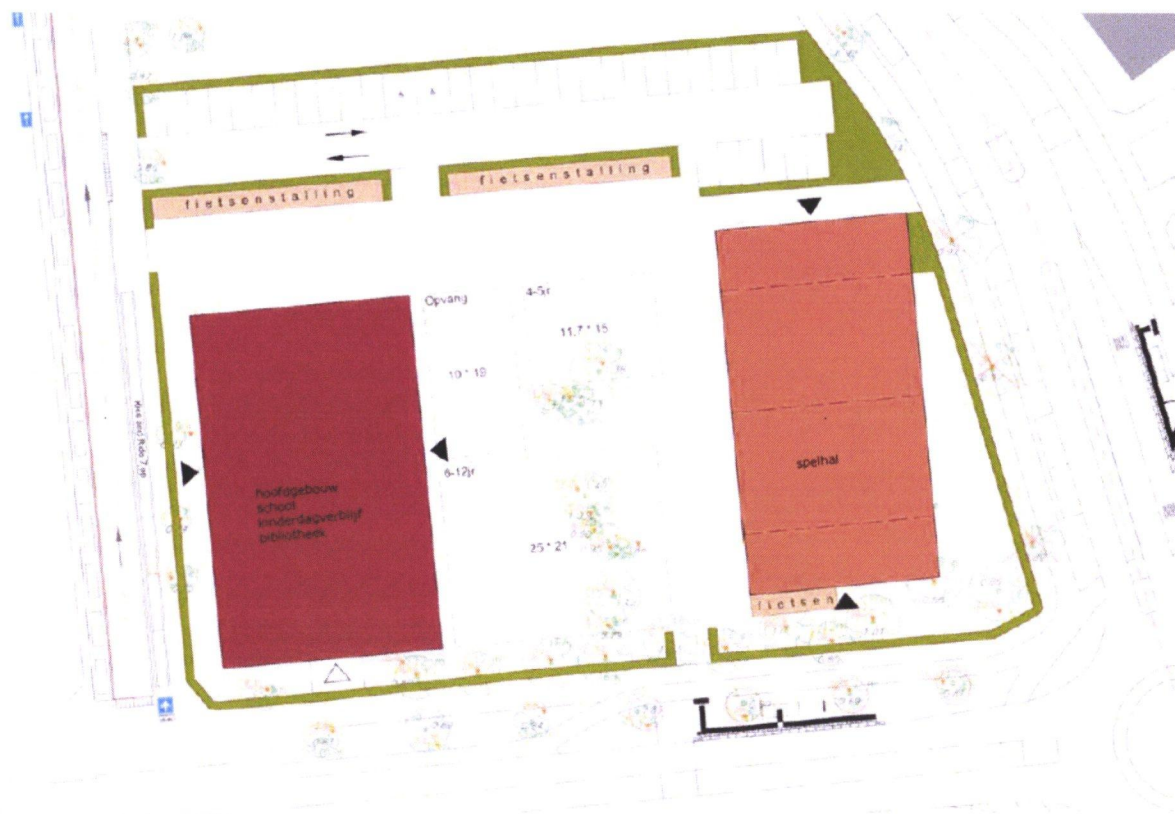
Op het terrein worden 35 parkeerplaatsen (inclusief 2 MIVA parkeerplaatsen) gerealiseerd. Daarnaast worden er 7 Kiss & Ride plaatsen in de openbare ruimte aan de Van Lenneplaan ingericht. Voor de MFA is dit aantal voldoende. Het parkeren in de wijk de Wijert is een aandachtspunt. We stellen ons ten doel om het autoverkeer op de piekmomenten (brengen en halen) tot een minimum te beperken. In nauwe samenwerking met de directie van De Tamarisk en de omwonenden zal hier een bewustwordingscampagne voor worden opgezet.

Rol Vastgoedbedrijf

Het Vastgoedbedrijf (VGB) krijgt de rol van eigenaar en vastgoedexploitant. Het VGB wordt onder meer verantwoordelijk voor het groot- en preventief onderhoud en verhuurt kostprijsdekkend aan het Groninger Forum en Kids First. Het VGB monitort hierbij de financiële ontwikkeling op lange termijn. Met de gebruikers worden exploitatieafspraken gemaakt. Sport050 verzorgt zoals genoemd het dagelijks beheer van de Spelhal. Voor het dagelijkse beheer van de school, de kinderopvang en de bibliotheek wordt een beheerconstructie opgericht.

Splitsing bouwproces MFA De Wijert

Bij de herontwikkeling van het plan is besloten de spelhal niet meer te integreren in één gebouw met de rest van het programma. Door deze splitsing ontstaat de mogelijkheid om de Spelhal, die bouwtechnisch redelijk eenvoudig te realiseren is, separaat te ontwikkelen en volgens het principe Design & Build aan te besteden. Hierdoor kan het ontwerp en bouwproces sneller worden doorlopen dan bij een traditioneel bouwproces in combinatie met het Hoofdgebouw. Er zijn een aantal aannemers die gespecialiseerd zijn in het ontwikkelen en bouwen van dit soort (spel)hallen. Zo ontstaat de mogelijkheid om de Spelhal sneller te realiseren, zodat deze naar verwachting eerder opgeleverd en in gebruik genomen kan worden. Dit is van belang omdat de Spelhal onderdeel is van de sportcarroussel Zuid. Zodra het sportcentrum Europapark gerealiseerd en in gebruik genomen is (januari 2019) kan gestart gaan worden met de sloop van de huidige sporthal De Wijert. De doelstelling is de Spelhal in het eerste kwartaal van 2020 op te leveren en het Hoofdgebouw eind 2020.



Figuur 1, splitsing MFA De Wijert

Projectsturing MFA De Wijert

Deze aanpak vereist een strakke projectorganisatie. De projectorganisatie is opgebouwd uit een stuurgroep en een kernprojectgroep die verantwoordelijk zijn voor de uiteindelijke realisatie en oplevering van MFA De Wijert.

Duurzaamheid

De gemeente Groningen heeft als ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn. Dit houdt in dat bij alle nieuw te ontwikkelen vastgoed in eigendom van de gemeente een bijdrage zal moeten worden geleverd aan deze ambitie. Voor de MFA is een, voor dit soort gebouwen, relatief hoge ambitie bepaald van de combinatie van de duurzaamheidsambities van de Gemeente Groningen (GPR-score). Om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn, zijn de duurzaamheidsambities voor de MFA aangescherpt ten opzichte van het vorig Programma van Eisen. Dit heeft geresulteerd in de eis dat er dusdanig ontworpen gaat worden dat het energieneutraal zal zijn. De extra kosten zijn verwerkt in de investeringsraming.

Social return

De gemeente Groningen wil de inzet van mensen met een zwakke positie op de arbeidsmarkt vergroten. Dat doet de gemeente onder andere via social return. Dit betekent dat ondernemers die voor de gemeente Groningen werken, verplicht zijn om bij de uitvoering van hun opdrachten kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt te betrekken. Zo krijgen zij een kans om werkervaring op te doen. Dit versterkt hun positie op de arbeidsmarkt. Ten aanzien van alle inkoop van diensten en werk geldt het social return beleid van de gemeente Groningen. Voor de bouw van zowel het Hoofdgebouw als de Spelhal wordt deze verplichting opgenomen bij de aanbesteding.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De wensen van de buurtbewoners zijn eind 2017 in kaart gebracht door het houden van de stemweek door Wijkdeal De Wijert. Thema's als outdoorrecreatie, ontmoeten, veilig verkeersgedrag en groenonderhoud eindigden hoog. Deze thema's raken ook dit project. Samen met de buurtbewoners en De Tamarisk zal de

inrichting van het buitenterrein vormgegeven worden. Dit geldt ook voor veilig verkeersgedrag. Door de komst van de MFA zullen er meer verkeersbewegingen gaan plaatsvinden, met daarbij de piekmomenten in de ochtend en middag. Samen met de buurt en de gebruikers MFA gaan we onderzoeken hoe we een zo verkeersveilige mogelijke situatie organiseren.

Door de Spelhal separaat te bouwen op de locatie van de huidige sporthal wordt aan de wensen van omwonenden tegemoet gekomen door het Hoofdgebouw van drie bouwlagen terug te brengen naar twee bouwlagen.

Financiële consequenties

Total cost of ownership

In het ontwerptraject besteden we, naast de bouw en ontwikkelkosten, ruim aandacht aan de toekomstige onderhoudskosten, schoonmaakkosten en energiekosten.

De realisatie van MFA De Wijert wordt vanuit het idee van beheersing van 'total cost of ownership' aangevlogen. Immers niet alleen de investeringskosten maar ook de onderhoudskosten, energiekosten en schoonmaakkosten zijn voor de gemeente (VGB) en gebruikers van belang. Ook van belang zijn de toekomstige huurinkomsten en de verhuurzekerheid. In de afwegingen die gemaakt zijn in de aanloop naar dit voorstel hebben de verwachtingen rond de daadwerkelijke exploitatie van de MFA en de geraamde kosten hiervan een belangrijke rol gespeeld. We kunnen daarmee stellen dat we in een vroeg stadium van het project 'exploitatiekostenbewust' hebben gewerkt. Dit past in de algehele maatschappelijke trend van toenemende zorg voor duurzame ontwikkelingen. Voor de gemeente Groningen betekent dit voor het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed op een aantal onderdelen een vernieuwende aanpak.

De ontwikkeling komt tot stand tegen een achtergrond van professionalisering van de gemeentelijke (Vastgoed) organisatie. Er vindt thans een verbeterslag plaats in de organisatie van het beheer en de exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Deze reorganisatie is in volle gang waarbij de afstemming tussen nieuw gevormde afdelingen en directies eveneens aandacht vraagt. Dit project speelt zo veel als mogelijk in op de beleidslijnen en werkverdelingen die in het kader van deze reorganisatie tot op heden geformuleerd zijn.

De aanpak van total cost of ownership uit zich onder andere in de financiële onderbouwing. De financiële onderbouwing bevat niet alleen een investeringskostenopzet, het bevat ook een berekening van de exploitatiekosten en (huur)opbrengsten gedurende een periode van 40 jaar. De totale financiële onderbouwing is te vinden in de 'investeringsraming en vastgoedexploitatie MFA De Wijert' (bijlage II). Na realisatie kan deze vastgoedexploitatie dienen als referentie op basis waarvan de daadwerkelijke gebouwexploitatie wordt gemonitord.

Huurafspraken en risicoverdeling

De gemeente ontwikkelt de MFA en is toekomstig eigenaar. Inherent hieraan is dat de ontwikkel- en exploitatierisico's ook voor de gemeente zijn. Om de ontwikkelrisico's af te dekken zijn gebruiks- en huurafspraken gemaakt met de Tamarisk (VCOG), Kids First en met het Groninger Forum.

Investeringskosten

De totale investeringskosten zijn geraamd op € 12.370.000,--. De investeringskostenraming is tot stand gekomen op basis van onder meer een bouwkostenadvies van een externe bouwkostendeskundige én een advies met betrekking tot de prijsontwikkelingen in de bouw van een gespecialiseerd adviesbureau.

Kostenontwikkeling

In de brief aan de raad (d.d. 25 oktober 2017) hebben wij u geïnformeerd dat er landelijk sprake is van een sprong in de prijsontwikkeling van bouwprojecten, waar ook MFA De Wijert mee is geconfronteerd. Het in onze opdracht uitgevoerde onderzoek door BDB¹ naar de kostenontwikkeling van MFA's laat zien dat de bouwkosten inclusief marktwerking in de periode 2012-2020 met circa 39 % stijgen. Naast de prijsstijging zijn de kosten in januari 2015 ook gestegen als gevolg van het gewijzigd bouwbesluit. BDB noemt in dit verband een stijging van 5,1%. In deze kredietaanvraag is rekening gehouden met deze prijsontwikkeling.

Project risico's (investering)

¹ Rapport BDB 31-08-2017: kostenontwikkelingen MFA's 2012-2020

In de bijlage “investeringsraming en vastgoedexploitatie” is een beknopte risicoanalyse met risicobeheersmaatregelen opgenomen. Twee risico’s worden hieronder nader toegelicht:

– *Bouwkostenontwikkeling ontwerp*

Er wordt in het vervolgtraject meer dan gebruikelijk aandacht besteed aan de beheersing van de bouwkosten. Onder andere wordt per ontwerpfase het ontwerp doorgerekend op zijn kosten in opdracht van de architect. Aanvullende beheersmaatregel is dat deze kostenraming per fase getoetst zal worden door een onafhankelijke kostendeskundige.

– *Bouwkostenontwikkeling bouwmarkt*

De laatste jaren kenmerken zich door een sterk aantrekkende bouwmarkt die gepaard gaat met een forse prijsontwikkeling. Wij hebben ten behoeve van dit project een prognose van de verdere prijsontwikkeling de komende jaren laten opstellen door een extern hierin gespecialiseerd bureau. Deze prognose is meegenomen in de voorliggende investeringsraming. Dit biedt geen garantie, maar wel een grotere kans dat we niet opnieuw worden verrast door stijgende bouwpreizen bij de aanbesteding.

Financiële begrotingen

De volgende begrotingen stellen wij uw raad voor te wijzigen.

Begrotingswijziging Investerings 2018 Realisatie Multifunctionele Accommodatie (MFA) De Wijert

Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf
Naam voorstel	Realisatie Multifunctionele Accommodatie (MFA) De Wijert
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2018
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.
03.1 Onderwijskansen	03. Onderwijs	Vastgoedbedrijf	I	4.225		-4.225
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				4.225	0	-4.225

Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

De totale investeringskosten voor de realisatie van de Multifunctionele Accommodatie MFA De Wijert bedraagt € 11.670.000,-. Hiervan heeft reeds kredieten beschikbaar gesteld van € 7.445.000,-. Er resteert nog een bedrag van € 4.225.000,- beschikbaar te stellen.

Begrotingswijziging 2018 Realisatie Multifunctionele Accommodatie (MFA) De Wijert

Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf, Sport050
Naam voorstel	Realisatie Multifunctionele Accommodatie (MFA) De Wijert
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Soort wijziging	Exploitatie

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
03.1 Onderwijskansen	03. Onderwijs	Vastgoedbedrijf	I	700		-700		700	0
03.1 Onderwijskansen	03. Onderwijs	Vastgoedbedrijf	I	-200		200	200		0
03.1 Onderwijskansen	03. Onderwijs	Vastgoedbedrijf	I	-300		300	300		0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				200	0	-200	500	700	0

Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

De historische plankosten van dit project bedraagt € 700.000,-. Deze kosten willen wij dekken uit reserve MFA De Wijert en daarom onttrekken wij een bedrag van € 700.000,- aan die reserve. Daarnaast worden bijdrage ontvangen van € 200.000,- van wijkbudget stadsdeel Zuid en een bedrag van € 300.000,- van sport050 sportcentrum budget 2017. Beide bedragen willen wij conform BBV storten in de bekleemde reserve om de kapitaallasten te kunnen betalen.

Weerstandsvermogen

Voor de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed (o.a. scholen, sporthallen, bijzondere objecten als het Groninger Forum) wordt toegewerkt naar een risicomodel waarbij een weerstandsvermogen wordt gevormd ter dekking van risico's. Het gaat daarbij om risico's die binnen de beïnvloedings sfeer van het Vastgoedbedrijf liggen. Dit doen wij uit voorzichtigheid. De omvang van het budget is taakstellend. De risico's worden primair binnen de post onvoorzien van het project opgelost. De structurele risico's die samenhangen met de exploitatie van de MFA worden gedekt binnen de jaarlijkse begroting van het Vastgoedbedrijf.

Exploitatiebewust ontwerpen

Zoals hierboven geschreven willen we met dit project meer dan gebruikelijk sturen op de total cost of ownership. In het ontwerpproces zal naast de investeringskosten ook aandacht zijn voor de beheersing van de onderhouds- en schoonmaakkosten. Dit doen we met name door onderhouds- en schoonmaakvriendelijke materialen toe te passen. Daarnaast hebben we de ambitie om het gebouw energieneutraal te ontwerpen. Dit zal voor de gebruikers leiden tot een laag energieverbruik.

Vastgoedexploitatie

Bij onderwijsprojecten is het gebruikelijk dat onderwijsgebouwen aan het schoolbestuur worden overgedragen en dat deze zelf verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en hiervoor middelen van het Rijk ontvangen. Bij MFA de Wijert is dat niet het geval. MFA De Wijert blijft eigendom van de gemeente en zal worden beheerd door het Vastgoedbedrijf.

Voor MFA De Wijert is een vastgoedexploitatie voor de komende 40 jaar opgesteld. Hierin is beoordeeld op welke wijze naast de kapitaalslasten ook de overige exploitatielasten als onderhoud, zakelijke lasten en de beheerskosten van het Vastgoedbedrijf kunnen worden gedekt.

Een deel van de verwachte verkoopopbrengst van de scholen zetten we in voor de structurele vastgoedexploitatie om voor de totale vastgoedexploitatie tot een sluitende begroting over 40 jaar te kunnen komen.

Beheer openbare ruimte

De openbare parkeerplaatsen en groenstrook langs de Spelhal worden na oplevering in beheer overgedragen aan Stadsbeheer. Deze areaaluitbreiding is afgestemd met stadsbeheer.

Er zullen na uitwerking van het definitieve ontwerp ook nadere afspraken worden gemaakt over het beheer van het schoolplein. Hoewel het schoolplein een onlosmakelijk onderdeel vormt van de MFA De Wijert is het buitenschooltijd immers ook openbaar terrein. Voor beheer en onderhoud van het pand worden nadere afspraken gemaakt tussen de gebruikers van de MFA en het Vastgoedbedrijf.

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Lange Termijn Agenda

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

BIJLAGEN GEHEIM:

Bijlage I: Financiële besluitpunten en financiële gevolgen

Bijlage II: Investeringsraming en vastgoedexploitatie MFA De Wijert