

Raadsvoorstel



Onderwerp **Kredietaanvraag sloopkosten Alo-locatie**
Steller/telnr. Judith Wilke/ Bijlagen 1

Classificatie

Portefuillehouder	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Langetermijn agenda (LTA) Raad	van der Schaaf	Raadscommissie
	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand Jaar	
	LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. Een aanvullend krediet voor de herontwikkeling van de Alo-locatie vast te stellen van € 450.000
Het totale krediet komt hiermee op € 735.000. De totale kosten moeten worden gedekt uit de nog op te stellen grondexploitatie;
- II. de gemeentebegroting 2019 op programmaniveau te wijzigen.

Samenvatting

In oktober 2018 heeft uw raad ingestemd met het ter beschikking stellen van een plankostenkrediet om de bouwplanontwikkeling voor de Alo-locatie uit te werken en een tender hiervoor voor te bereiden. De ontwikkeling gaat plaatsvinden op het gebied waar, tot 2008, de Academie lichamelijke opvoeding (verder Alo), was gehuisvest.

Het pand op de Alo-locatie, bekend onder de naam het Corpushuis, was jarenlang tijdelijk verhuurd aan onderwijs-, kinderopvang- en sportorganisaties. In verband met de geplande ontwikkeling is begin 2018 aan alle huurders en gebruikers per 1-9-2019 de huur/het gebruik opgezegd. Alle organisaties hebben inmiddels het pand verlaten. Alle huurders en gebruikers zijn inmiddels overgegaan naar, voor hen, nieuwe huisvesting.

In het pand is asbest aangetroffen. Om veiligheidsredenen is het dan noodzakelijk de asbestsanering direct uit te voeren. Inmiddels is gebleken dat het pand ongenode gasten trekt. Het pand is echter niet veilig. Om die reden hebben wij moeten besluiten de sloop direct aansluitend na de asbestsanering uit te voeren. In dit raadsvoorstel vragen wij u in te stemmen met een aanvullend krediet om de sloopkosten te kunnen betalen.

In eerdere instantie was de verwachting dat de kredietaanvraag voor de sloopkosten in de grondexploitatie kon worden opgenomen. Alleen, vanwege de hernieuwde onderzoeken naar de verkeersstructuur in de directe omgeving is het nog niet mogelijk gebleken de begrenzing van het gebied en dus de grondexploitatie Alo-locatie op te stellen en aan u aan te bieden. Wij verwachten eerste kwartaal 2020 meer duidelijkheid te hebben en de grondexploitatie aan uw raad aan te kunnen bieden.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Uw raad heeft in februari 2018 ingestemd met de uitvoering van de ontwikkeling Alo-locatie. De gemeente heeft de Alo-locatie in 2008, om strategische redenen, van de Hanze Hogeschool overgenomen. Vanaf de koop is het de bedoeling geweest de bestaande opstallen te slopen en woningen te ontwikkelen op deze locatie. Gezien de grote vraag naar stedelijk wonen, de ligging in de stad en de goede ontsluiting voor fiets en auto is de Alo-locatie een kansrijke woningbouwlocatie. Op deze locatie komt een mix van appartementen en eventueel grondgebonden woningen. Eerder heeft uw raad aangegeven dat minimaal 20% van de woningen sociale huurwoningen moeten zijn.

De ontwikkeling van de Alo-locatie past in de doelstellingen van de omgevingsvisie The Next City.

Kader

De ontwikkeling van de bestaande Alo-locatie past in de gemeentelijke omgevingsvisie Next City, het Meerjaren-programma Wonen 2017-2020, Bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008, parkeervisie 2018-2025.

Uw raad heeft in februari 2018 ingestemd met uitvoering van de projectofferte Alo-locatie en in oktober 2018 heeft uw raad ingestemd met het ter beschikkingstellen van het plankostenkrediet Alo-locatie.

Argumenten en afwegingen

Sloop, financiën

Zoals in de brief aan uw raad (bespreking februari 2018) aangegeven, zijn wij voornemens op de Alo-locatie woningbouw mogelijk te maken. Momenteel wordt dan ook gewerkt aan planontwikkeling voor de Alo-locatie. We willen de locatie via een tender in de markt te zetten. Om dit te kunnen doen, worden aanbestedingsstukken, een grondexploitatie en een bestemmingsplanwijziging voorbereid.

Om de herontwikkeling tot woningbouwlocatie mogelijk te maken, moet de oorspronkelijke bebouwing op de Alo-locatie worden gesloopt. Zoals in het raadsvoorstel m.b.t. plankostenkrediet Alo-locatie al aangegeven is de huur/het gebruik van het pand op de Alo-locatie op 1 september 2019 beëindigd. De Alo-locatie is op 1 september jl. leeg aan ons opgeleverd.¹ De kavel is afgeschermd met hekken maar desondanks maken ongenode gasten herhaald gebruik van het pand, zelfs van het dak. Waardevolle zaken, zoals koperen leidingen, zijn al uit het pand verdwenen. Verblijven in en op het pand is onveilig. Het is onwenselijk en maatschappelijk onverantwoord, het pand na de asbestsanering ongebruikt te laten staan. Wij hebben dan ook moeten besluiten de sloop direct aansluitend aan de asbestsanering uit te voeren. Hiermee voorkomen we ongewenst gebruik en gevaarlijke situaties. De sloop inmiddels gestart.

Aanvankelijk was het de bedoeling aanvullend krediet voor de sloopwerkzaamheden aan te vragen bij de vaststelling van de grondexploitatie Alo-locatie.

Zoals hieronder geschetst, verwachten we niet eerder dan begin 2020 een grondexploitatie door uw raad te kunnen laten vaststellen. Nu de sloop niet kon worden uitgesteld, vragen we aanvullend krediet aan voor de sloopwerkzaamheden vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitatie. In de initiële opdracht is de ontwikkeling van de huidige kavelform opgenomen. Om de gronden van de Alo-locatie aan een ontwikkelaar te kunnen verkopen en de ontwikkelisen te kunnen opstellen, móeten de grenzen van de kavel duidelijk zijn. De wegenstructuur rondom de kavel bepaalt deze grenzen.

Herontwikkelingsproces

De herontwikkeling van de Alo-locatie vertoont dus directe samenhang met de verkeerskundige situatie rond deze locatie. Om die reden moest nader onderzoek naar de verkeerssituatie in het gebied gedaan.

¹ Kinderdagverblijf De Blokkendoos, gehuisvest op de kavel in tijdelijke gebouwen, maakt nog gebruik van de Alo-locatie. Zij verhuizen naar de nieuwbouw aan de Semmelweisstraat. Deze bouw is inmiddels gestart.



bijlage 1, huidige kavelform ALO-locatie

Uit het verkeersonderzoek (juli 2018) is gebleken dat, om een toekomstbestendige verkeersstructuur te krijgen, de loop van de Van Swietenlaan zou moeten worden aangepast. Een zgn. bajonetaansluiting zou leiden tot een goede verkeersdoorstroming. Deze nieuwe aansluiting leidt tot een andere vorm van de ALO-locatie. Op basis van deze nieuwe vorm zijn de ontwikkelingsvoorwaarden opgesteld.



bijlage 2, kavelform met bajonetontsluiting.

Echter, in de zomer 2019 zijn de nieuwe groeiverwachtingen van het MZH met ons gedeeld. Gegeven deze cijfers, groei van 4 á 5 % per jaar, is voor een goede verkeersdoorstroming alleen de aanpassing van de Van Swietenlaan niet voldoende. De verkeersstructuur van het gebied rondom het MZH moet daardoor opnieuw worden beschouwd. De grens aan de oostzijde van de te verkopen kavel kan worden bepaald zodra de verkeersstructuur concreet is.

Verkeerskundig gezien wordt de bajonetoplossing gezien als een 'no regret' maatregel. Ongeacht de verdere verkeerskundige invulling van de wegenstructuur, de aanpassing van de Van Swietenlaan conform het bajonetprincipe is steeds noodzakelijk.

Begin 2020 willen wij u de grondexploitatie ALO-locatie aanbieden. Hierin presenteren wij dan ook een uitgewerkte ontwikkelstrategie.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Wij bespreken de voortgang van de plannen op reguliere basis met de wijkraad Corpus den Hoorn. Op het moment dat wij meer concreet de uitgangspunten in de bouwvelop kunnen tonen, organiseren wij informatiebijeenkomsten met omwonenden.

Financiële consequenties

Het tot nu toe toegekende krediet is € 285.000. Door het vaststellen van het aanvullend sloopkrediet € 450.000 wordt het krediet € 735.000.

Bij het vorige raadsbesluit (18 september 2018) is een plankostenkrediet van totaal € 415.000 toegekend. Op dat moment was € 130.000 besteed aan uren. Dit was 'voorgesloten' uit de Intensiveringsmiddelen Wonen 2017-2018. Dit is gecorrigeerd door, van de € 415.000 direct € 130.000 ten gunste van de intensiveringsmiddelen Wonen 2017-2018 te brengen. Daarmee was voor het project bij vaststelling nog maar een resterend krediet van € 285.000 beschikbaar. Dit is verwerkt als het nieuwe krediet voor het project.

Om het pand te slopen is naar verwachting € 450.000 benodigd. De omvang van deze kosten is gebaseerd op onze inschatting van nog te verrichten werkzaamheden in de komende tijd. Deze kosten passen binnen de door het Besluit ruimtelijke ordening gestelde kaders. Met het vaststellen van het aanvullend krediet voor de sloop komt het totaalkrediet van de ontwikkelingskosten van de Alo-locatie op € 735.000. Deze kosten maken onderdeel uit van de, naar verwachting begin 2020, door de raad vast te stellen grondexploitatie Alo locatie. In de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten opgenomen die samenhangen met of voortvloeien uit de transformatie van de Alo-locatie, inclusief de boekwaarde van de gronden. De gronden (2,4 ha) zijn strategisch aangekocht voor € 10,0 mln. Voor deze gronden is een voorziening getroffen van € 8,0 mln. Door het vaststellen van het aanvullend sloopkrediet € 450.000 wordt het krediet van het project € 735.000.

Momenteel worden verschillende scenario's voor de invulling van de locatie opgesteld. De opbrengsten hangen af van de keuzen ten aanzien van o.a. typologieën, te ontwikkelen m2 bebouwing en groen- en verkeersaspecten. Wij streven hierbij, rekening houdend met de verschillende uitgangspunten, naar maximalisatie van de grondopbrengsten. Zoals in het raadsvoorstel Bouwenvelop Alo-locatie al aangegeven, is er een risico dat dit tot een negatief resultaat leidt, dit wordt dan veroorzaakt door de hoge verwervingsom. Mocht dit risico zich voordoen dan zal het onrendabele deel van de ontwikkeling worden gedekt uit de reeds getroffen voorziening op de verwervingsom van de Alo-locatie. Wij streven ernaar dat er hiermee sprake is van een tentatief sluitende grondexploitatie.

Een tentatieve grondexploitatie is een financiële vertaling van de huidige inzichten. In de komende periode zal op basis van de uitwerking meer inzicht verkregen worden in de kosten en opbrengsten van de transformatie van de Alo locatie.

Overige consequenties

Vervolg

Begin 2020: grondexploitatie en nadere informatie ontwikkelstrategie m.b.t. Alo-locatie.

Begrotingswijziging Investerings 2019
Kredietaanvraag sloopkosten Alo-locatie

Betrokken directie(s) **Stadsontwikkeling**
Titel Raads- / Collegevoorstel **Kredietaanvraag sloopkosten Alo-locatie**
Besluitvorming (orgaan + datum) **Raad**
Incidenteel / Structureel **I**
Looptijd **2019-2020**
Soort wijziging **Investering**

Financiële begrotingswijziging *Bedragen x 1.000 euro*

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	450		450

TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING **450** **0** **450**

Begrotingswijziging Investerings 2019
Kredietaanvraag sloopkosten Alo-locatie

Betrokken directie(s) **Stadsontwikkeling**
Titel Raads- / Collegevoorstel **Kredietaanvraag sloopkosten Alo-locatie**
Besluitvorming (orgaan + datum) **College**
Incidenteel / Structureel **I**
Looptijd **2019-2020**
Soort wijziging **Investering**

Financiële begrotingswijziging *Bedragen x 1.000 euro*

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	450	0	450

TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING **450** **0** **450**

Lange Termijn Agenda

Voorstel vaststellen grondexploitatie: begin 2020

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Koen Schuiling

Diana Starmans

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.