



**RAADSVOORSTEL:**

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2459296

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststellen herziene exploitatiebegroting Helpermaar

Groningen, - 2 DEC 2010

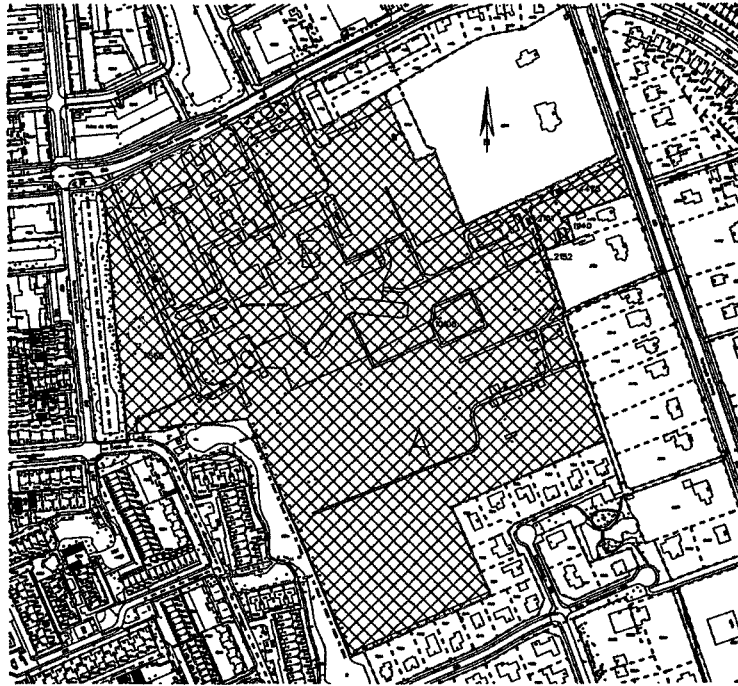
Aan de raad,

In uw vergadering van 23 september 1998 heeft u het plankostenkrediet Helpermaar vastgesteld. In uw vergadering van 20 juni 2007 hebt u een aanvullend uitvoeringskrediet voor Helpermaar toegekend. Vanwege vertragingen in de grondleveringen van het Martini Ziekenhuis (MZH) via ons naar Volker Wessels Vastgoed (VWV) is het noodzakelijk een herziening op te stellen.

De hier voorliggende rapportage "Helpermaar herziening 2010" geeft inzicht in de financiële stand van zaken Helpermaar, peildatum 24 juli 2010, als vervolg op de laatste rapportage van april 2007.

Het betreft hier geen traditionele grondexploitatie omdat de gemeente bij deze ontwikkeling de rol van tussenpersoon vervult in een zgn. ABC-constructie. Kenmerk daarvan is dat een verkoper (A) levert aan de koper (C) via de gemeente (B). Dit heeft een aantal redenen: fiscaal (door deze manier van leveren kunnen de transacties in de BTW-sfeer worden gebracht en wordt geen overdrachtsbelasting betaald. Hierbij hebben verkoper en koper baat). Maar belangrijker wat de gemeentelijke belangen betreft: het regelen van diverse (financiële) zaken die rondom de ontwikkeling spelen en het grip houden op de wijze van ontwikkelen. Verkoper is het Martini Ziekenhuis, "gemeente" is de gemeente Groningen en de koper is Volker Wessels Vastgoed.

De locatie (zie hierna) aan de Van Ketwich Verschuurlaan, is aan het oosten begrensd door de Verlengde Hereweg, in het zuiden door bestaand woongebied en in het westen door de Marcellus Emantslaan. De locatie is bekend als de locatie waar tot voor kort het "Martini Ziekenhuis, locatie van Ketwich" was gelegen.



### *Historie.*

Na de fusie in 1991 van het Onze Lieve Vrouwe Behoudenis der Kranken Rooms Katholiek Ziekenhuis en het Algemeen Christelijk Diakonessenhuis vormden beide ziekenhuizen voortaan één groot ziekenhuis onder de naam van Martini Ziekenhuis (MZH). Men bleef de locaties van de gefuseerde ziekenhuizen gebruiken, waardoor het MZH verspreid was over twee locaties.

Om ook fysiek beide ziekenhuizen samen te voegen, is ingezet op de nieuwbouw van het ziekenhuis aan de Van Swietenlaan. Besloten werd de kavel aan de Van Ketwich Verschuurlaan af te stoten. De gemeente had voor deze locatie belangstelling om haar in "De Stad van Straks" geformuleerde doel (woningbouw) te kunnen realiseren. Tot aankoop door de gemeente is het niet gekomen omdat het MZH van de gemeente geen marktconforme prijs verwachtte te krijgen.

In 1998 is door het MZH en de gemeente in gezamenlijkheid, een prijsvraag voor de verkoop van deze locatie met een voorgenomen woningbouwontwikkeling uitgeschreven. Door de gemeente wordt de aangrenzende grond van de voormalige Zernikeschool ingebracht.

In 1999 komt Volker Wessels Vastgoed (VWV) als prijsvraagwinnaar uit de bus. Het plan van VWV wordt door Kuiper Compagnons (Wytse Patijn en Ashok Bhalotra) uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan op basis waarvan woningen konden worden gebouwd. Vervolgens is het plan verwerkt in een bestemmingsplan (onherroepelijk 2006).

De planvorming bij het MZH verliep moeizaam. Herontwikkeling en onzekerheid over het al dan niet doorgaan van de nieuwbouw maakten dat het MZH in 2001 de verkoop van de grond op de locatie Van Ketwich tot nader te bepalen datum op moesten schorten.

Inmiddels is de nieuwbouw van het MZH afgerond. De grond van de eerste fase is via de ABC-constructie geleverd. Helpermaar eerste fase kon van start. De meeste woningen in de eerste fase zijn inmiddels gebouwd en bewoond.

De gronden uit de tweede fase worden binnen twee jaar nadat het MZH van het terrein weg is overgedragen. Het MZH verwacht eind 2010 het terrein te verlaten. In eerdere plannings werd er vanuit gegaan dat de tweede fase rond 2006 zou kunnen starten.

Vanwege deze vertraging en het oplopen van gemeentelijke plankosten is een herziening noodzakelijk.

#### **Stand van de kredieten.**

Het volgende krediet is in de afgelopen periode beschikbaar gesteld:

plankostenkrediet (no 5i d.d. 23-09-1998)	€ 293.000,--;
schoollocatie Bordewijklaan aan Helpermaar (no 5i dd 23-09-1998)	€ 486.000,--;
aanvullend uitvoeringskrediet d.d. 20-06-2007	<u>€ 13.475.000,--;</u>
totaal verstrekt krediet	€ 14.254.000,--.

Het betreft een krediet voor de plankosten, de aankoop van de schoollocatie en de aankoop en doorverkoop van het gehele gebied conform contracten en overeenkomsten en andere kosten.

#### **Financiële samenvatting.**

In deze rapportage is de kredietbegroting Helpermaar, met als peildatum 24 juli 2010, uiteengezet. In bijlage 3 geeft de begroting daarin een uitgebreid overzicht.

De totale investeringskosten van het project worden in de kredietbegroting geraamd op € 14.612.000,-- op eindwaarde 31 december 2014.

Het beschikbare krediet bedraagt € 14.254.000,--. Een aanvullend krediet van € 358.000,-- is nodig om de totale kosten te kunnen realiseren. De stijging van de kosten wordt veroorzaakt door een toename van de kosten van planontwikkeling, V&T en een lichte rentetoeename

Het aan te vragen krediet wordt gedekt door de opbrengsten binnen het complex van € 14.612.000,--. De opbrengsten zijn gestegen met € 358.000,-- mede door de bijdrage vanuit de slotcalculatie OV-as Martini Ziekenhuis van € 266.000,-- en de extra inflatiecorrectie die is toegepast (€ 186.000,-- i.p.v. € 122.000,--).

Deze bijdrage is beschikbaar gesteld gezien de onderlinge relatie tussen de twee projecten.

De dekking bestaat uit:

bijdragen derden	€ 905.000,--;
doorlevering Volker Wessels	€ 12.261.000,--;
verrekening MZH	<u>€ 1.446.000,--;</u>
totaal	€ 14.612.000,--.

Binnen het project zijn minimale kansen en risico's te verwachten gezien de geldstromen zijn gewaarborgd door contractuele stukken. Contractbreuk is een risico, maar is niet in geld uit te drukken.

Daarbij hebben we dan met een totaal andere situatie te maken dan de kansen en risico's die hier van belang zijn. Indien zich een situatie voordoet die van financiële invloed is melden wij dit conform de afspraken.

Onderstaand de begrotingsformat 2010 behorende bij het voorstel.

Begrotingswijziging 2011						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Herziene exploitatiebegroting Helpermaar					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2010-2014					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie Reserve	Omtrekking + Reserve	Saldo
8.3 Nieuwbouw	358.000	358.000	-	-	-	-
<b>Totale begrotingswijziging</b>	<b>358.000</b>	<b>358.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Besluit.

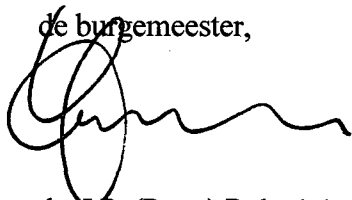
Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de herziene begroting van het project Helpermaar, "Helpermaar herziening 2010, d.d. juli 2010" vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 14.612.000,--;
- II. voor het project Helpermaar voor de totale looptijd een aanvullend krediet van € 358.000,-- beschikbaar te stellen zodat een totaalkrediet van € 14.612.000,-- beschikbaar komt;
- III. de kosten te dekken uit de begroting van het project Helpermaar:
 

bijdragen	€ 905.000,--;
doorleving VW	€ 12.261.000,--;
verrekening MZH	€ 1.446.000,--;
totaal	€ 14.612.000,--;
- IV. het rapport "Helpermaar herziening 2010" vast te stellen;
- V. de gemeentebegroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen.

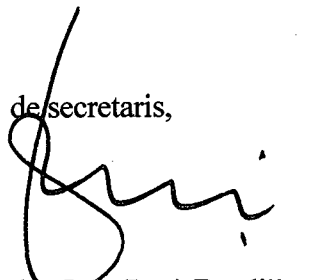
Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.