



RAADSVORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2557516

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Semmelweislocatie, toekenning BLS-gelden en kredietaanvraag

Groningen, - 7 APR 2011

Aan de raad,

Het project Semmelweisstraat heeft een zeer lange historie. Het is begonnen als idee in de Intense Stad manifestatie van 2003. Daarna heeft het project in de planontwikkeling en de daaraan gekoppelde onderzoeken naar de haalbaarheid van het ontwerp veel vertraging gekend.

Kort samengevat gaat het in dit plan om een vernieuwing van de voorzieningen die gevestigd zijn aan de Semmelweisstraat, gecombineerd met het ontwikkelen van appartementen. De voorzieningen betreffen een school met gymzaal, kinderopvang en een multifunctioneel centrum (MFC, of wijkgebouw). Woningbouwvereniging Nijestee is de ontwikkelende partij; in opdracht van Nijestee hebben wij reeds een stedenbouwkundig plan voor de locatie gemaakt, die in januari 2009 in uw raad is vastgesteld.

Al veel eerder (2004) zijn door ons in een intentieovereenkomst met Nijestee de afspraken met betrekking tot de bouw van de school, gymzaal en het wijkgebouw vastgelegd.

Grote tekorten.

De verwachting is dat de bouw na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan begin 2009 snel zal starten. Het plan is in goed overleg met de buurt tot stand gekomen en men is blij met deze ontwikkeling.

Mede door de kredietcrisis gaat het anders. De veranderende markt voor appartementen maakt dat de verwachte opbrengsten voor Nijestee tegenvallen en men grote tekorten voorziet. Omdat de voorzieningen deels uit deze opbrengsten zouden worden betaald, kan Nijestee zich niet meer aan de eerdere afspraken houden die in de intentieovereenkomst zijn gemaakt. Vanwege het grote belang van het project in de sfeer van de voorzieningen en het belang van de woningbouw op deze plek hebben wij de Semmelweislocatie aangewezen als één van de twee projecten waar wij een extra bijdrage aan willen leveren. Dit hebben wij u reeds in juni 2009 in een brief over de maatregelen met betrekking tot de kredietcrisis gemeld. Daarin is aangegeven dat wij voornemens zijn een maximale bijdrage van € 1,8 miljoen beschikbaar te stellen. Nijestee stopt overigens zelf ook eenzelfde bedrag extra in het project. Met dit

raadsvoorstel willen wij het bedrag van € 1,8 miljoen formeel aan het project toekennen.

Herontwikkeling.

Met deze bijdrage is Nijestee er echter nog niet. Eind 2009 blijkt dat de tekorten namelijk nog groter zijn. Naast de extra bijdragen van € 1,8 miljoen van de gemeente, en de € 1,8 miljoen van Nijestee zelf, blijkt er nog meer nodig te zijn, want het totale tekort ligt ergens tussen de € 10 en € 15 miljoen. Met name de stevige bouwkosten en de kosten voor een ondergrondse parkeergarage zijn hiervan de oorzaak. Toch geeft Nijestee eind 2009 aan met het project door te willen en te willen herontwikkelen. Behoud van het voorzieningsprogramma is daarbij vanuit de gemeente een voorwaarde. Daarnaast is de € 1,8 miljoen extra bijdrage het maximum wat de gemeente kan en wil bijdragen in de realisering van het maatschappelijke vastgoed.

Vanaf eind 2009 en gedurende 2010 is Nijestee, in overleg met de gemeente, bezig met de herontwikkeling. Belangrijkste verandering is het verdwijnen van de ondergrondse parkeergarage in het plan. Het plan bestaat verder uit 3 fasen, met in elke fase een voorziening in de onderste lagen van het bouwblok. Zo wordt in fase 1 de school en gymzaal gebouwd, in fase 2 het wijkgebouw en in fase 3 de kinderopvang. De bovenste bouwlagen bevatten in elke fase appartementen. Met het verdwijnen van de parkeergarage wordt het parkeren opgelost in fase 2, op twee verdiepingen in het bouwblok, en in fase 3 onder het bouwblok op maaiveld-niveau. Ook het aantal benodigde plekken is verkleind, door de vermindering van het aantal appartementen van ongeveer 125 naar 83. Elk appartement in alle drie blokken is op deze manier van een parkeerplaats in fase 2 (voorziet ook parkeerplaatsen voor fase 1) of fase 3 voorzien. Voor het overige parkeren is gedeeltelijk plaats op de locatie zelf, voor de overblijvende plekken is door ons als college een vrijstelling verleend voor 31 plaatsen voor het parkeren in de openbare ruimte. Zie daarvoor onze brief aan de raad hierover van december 2010. Met deze aanpassingen heeft Nijestee het tekort voldoende terug kunnen brengen om voor de uitvoering groen licht te geven.

Start bouw.

Eind 2010 is de bouw van fase 1 gestart. Voor deze fase was al een bouwvergunning verleend en dit kon met een wijziging op de parkeergarage doorgang vinden. Aan fase 1 is namelijk bovengronds qua bouwblok niets veranderd. De start voor het einde van 2010 heeft ook te maken met de toegekende versnellingsubsidie voor fase 1 vanuit het Rijk (WWI), die de eis heeft dat voor het eind van het jaar gestart zou worden met de bouw. Met de tijdige start conform de subsidievoorwaarden is € 199.200,-- voor fase 1 van het project beschikbaar gebleven.

Realiseringsovereenkomst.

Gedurende de planontwikkeling zijn wij in gesprek geweest met Nijestee om de afspraken in een realiseringsovereenkomst vast te leggen. Daarin moeten onder andere de bijdragen van de gemeente aan het project en de grondtransactie tussen Nijestee en de gemeente worden vastgelegd. Het maken van deze overeenkomst heeft noodgedwongen de vertragingen in de bouwplanontwikkeling moeten volgen. Inmiddels is deze overeenkomst door ons college vastgesteld.

Kosten, opbrengsten en dekking.

In de hiervoor genoemde overeenkomst zijn de volgende afspraken over de kosten van het project voor de gemeente vastgelegd.

De totale lasten bedragen € 5.445.000,--. Deze kosten bestaan uit het afboeken van boekwaarden oud-onroerend goed en realiseringkosten maatschappelijk vastgoed (school, gymzaal, multifunctioneel centrum en openbaar gebied).

Voor dekking van de lasten geldt het volgende:

Bouw school (krediet onderwijshuisvestingsprogramma 2011)	€ 2.400.000,--
Woningbouwversnellingssubsidie (krediet totaalaanvraag WWI 2010)	€ 199.200,--
BLS (maatregelen kredietcrisis, toekenning dit raadsvoorstel en kredietaanvraag)	€ 1.800.000,--
<u>Grondopbrengsten</u>	<u>€ 1.045.800,--</u>
Totaal dekking	€ 5.445.000,--

Begrotingswijziging RO/EZ en OCSW**Begrotingswijziging voor investeringskrediet****Project Semmelweisstraat: Schoolgebouw, gymzaal en multifunctioneel centrum**

Betrokken dienst(en)	OCSW / ROEZ
Soort wijziging	Investering: uittrekken investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2011-2013

				Toevoeging	Onttrekking		
	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	reserves	reserves	Saldo
3.1	Integraal Jeugdbeleid	3.044		-3.044			-3.044
3.1	Integraal Jeugdbeleid		3.044	3.044			3.044
8.2	Nieuwbouw	-199		199			199
8.2	Nieuwbouw		-199	-199			-199
	Totaal begrotingswijziging	2.845	2.845	0	0	0	0

Begrotingswijziging voor investeringskrediet**Project Semmelweisstraat: Schoolgebouw, gymzaal en multifunctioneel centrum**

Betrokken dienst(en)	ROEZ
Soort wijziging	Exploitatie: Bijdrage in project Semmelweislocatie
Tijdsplanning	2011

				Toevoeging	Onttrekking		
	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	reserves	reserves	Saldo
8.2	Nieuwbouw	1.800	1.800	0			0
8.2	Nieuwbouw	199	199	0			0
	Totaal begrotingswijziging	1.999	1.999	0	0	0	0

Toelichting op de begrotingswijziging.

De hier genoemde subsidie woningbouwversnelling is middels het raadsvoorstel stimuleringssubsidie woningbouw (raadsbesluit 29 september 2010) al in de dienstbegroting van RO/EZ opgenomen (investeringskrediet, incidenteel). Door nu een aanvullend krediet van € 3,0 miljoen op te nemen in de begrotingswijziging ontstaat een dubbel krediet voor wat betreft de stimuleringssubsidie. Om dubbele investeringskredieten te voorkomen stellen we voor om het investeringskrediet stimuleringssubsidie woningbouw met € 199.200,-- te verlagen en dit toe te voegen aan de (exploitatie) begroting 2011 van de dienst RO/EZ. Deze administratieve actie heeft geen effect op het begrotingssaldo.

Krediet.

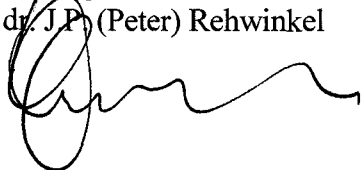
De totale kosten voor het nieuwe schoolgebouw, de gymzaal en het multifunctioneel centrum bedragen € 5,4 miljoen. Hiervan is door uw raad in december 2010 een bedrag van € 2,4 miljoen beschikbaar gesteld via het programma onderwijshuisvesting 2011. De resterende kosten van € 3,0 miljoen worden gedekt uit grondopbrengsten voor een bedrag van € 1,0 miljoen, BLS-gelden € 1,8 miljoen en € 0,2 miljoen uit WWI-subsidie. De bedragen die als dekking genoemd zijn, zijn met een krediet beschikbaar gesteld voor het project.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de totale kosten van € 5.445.000,-- vast te stellen en deze te dekken uit de grondopbrengsten € 1.045.800,--, BLS € 1.800.000,--, onderwijs-huisvestingsprogramma 2011 € 2.400.000,--, WWI-subsidie € 199.200,--;
- II. een aanvullend krediet van € 2.845.800,-- beschikbaar te stellen behoeve van het project Semmelweisstraat en het krediet te dekken voor € 1.800.000,-- uit de BLS-gelden en voor € 1.045.800,-- uit de grondopbrengsten, totaal verstrekt krediet komt daarmee op € 5.445.000,--;
- III. het krediet voor stimuleringsubsidie woningbouw € 199.200,-- te verlagen en dit budget toe te voegen aan de (exploitatie)begroting 2011;
- IV. de gemeentebegroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

