

# COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

## VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 mei 2006

onderwerp: Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige schoollocaties)

Aan de raad,

### **Inleiding.**

In de jaren vóór 1997 werd in geval van het leegkomen van schoolgebouwen per geval bekeken wat er met de lege school kon worden gedaan en werd er, afhankelijk van de nieuwe bestemming, een bedrag vastgesteld waarvoor de school overging van de dienst OCSW naar RO/EZ. Deze ad-hoc situatie werd van beide kanten als onbevredigend ervaren, reden voor overeenkomen van een structurele regeling.

Op 15 oktober 1996, nr 18, heeft het college besloten in te stemmen met de 'Regeling overdracht schoolgebouwen van OSW naar RO/EZ'.

Het college heeft daartoe besloten:

1. de overdracht van leegkomende schoolgebouwen die hun onderwijsfunctie hebben verloren, vanaf 1 januari 1997 structureel te regelen tussen OCSW en RO/EZ als onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan Scholen;
2. de inbrengwaarde van over te dragen scholen gelijk te stellen aan de boekwaarde zoals deze is opgenomen in de bedrijfsrekening van de dienst OCSW in het jaar voorafgaande aan de overdracht;
3. de inbrengwaarde van over te dragen scholen zonder formele boekwaarde vast te stellen op een grondprijs van f 150,- per m2.

Volgend op genoemd besluit is aan het college jaarlijks een programma overlegd van aan de dienst RO/EZ over te dragen schoollocaties. Het programma van over te dragen schoollocaties wordt in nauw overleg met de dienst OCSW opgesteld en bestaat uit schoollocaties die hun onderwijsfunctie hebben verloren.

De overgedragen schoollocaties zijn voor RO/EZ te classificeren als ontwikkelingslocaties.

Per locatie is of wordt onderzocht wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn, gericht op het realiseren van een wenselijke bestemming. Veelal is sloop en vervolgens bouwplanontwikkeling aan de orde.

Op 28 november 2000, besluit nr. 9o, heeft het college ondermeer besloten:

- de dienst RO/EZ opdracht te geven al het nodige te verrichten om over te kunnen gaan tot verkoop van de locaties Mimosastraat 97 en Goudlaan 297;
- in te stemmen met de voorstellen tot herontwikkeling van de locaties Venuslaan 4 en Spicestraat 200;
- de dienst RO/EZ opdracht te geven al het nodige te verrichten om de locaties Siriustraat 2/ Capellastraat 7 en Plutolaan 541 middels openbare inschrijving te verkopen;
- de dienst RO/EZ opdracht te geven startdocumenten op te stellen voor de herontwikkeling van de locaties

Tuinbouwdwarsstraat 11 en 15, Diamantlaan 256 en 258, Elzenlaan 2,4 en 6 en de Spicastraat/  
Venuslaan;

- de dienst RO/EZ opdracht te geven een projectbeschrijving op te stellen voor de locatie Rembrandt van Rijnstraat 11.

Van 2001 tot op heden is voor genoemde locaties zo goed mogelijk uitvoering gegeven aan dit collegebesluit. Voor locaties waarvan de overdracht vanaf 2001 heeft plaatsgevonden is voortzetting gegeven aan het door het college voor genoemde locaties vastgestelde beleid.

De stand van zaken met betrekking tot de (her)ontwikkelingen is in bijgevoegde exploitatiebegroting per locatie beschreven.

Per schoollocatie is na de verkrijging een exploitatiebegroting opgesteld op grond waarvan de economische uitvoerbaarheid van herontwikkeling kon worden beoordeeld. Over enkele exploitatiebegrotingen, waaronder bijvoorbeeld de locatie Eikenlaan/Elzenlaan, heeft vaststelling door uw college plaatsgevonden waarna de raad een uitvoeringskrediet beschikbaar heeft gesteld.

Van in totaal 19 locaties zijn de afzonderlijke exploitatiebegrotingen van deze locaties samengevoegd tot de bij deze nota aan u te overleggen 'exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties'.

Een exemplaar van de exploitatiebegroting ligt in de visietrommel ter inzage.

De samenvoeging tot één begroting maakt de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk van de uit overdracht verkregen voormalige schoollocaties, waarbij de exploitatieresultaten binnen de begroting met elkaar verrekend worden.

Met een bijdrage uit ISV-Bodem van € 125.000,-- is de begroting sluitend.

De planontwikkeling met betrekking tot een aantal ontwikkelingslocaties is nu zover gevorderd dat besluitvorming en kredietbeschikbaarstelling voor de verdere voortgang noodzakelijk is.

Met name de herontwikkeling van de locaties Tuinbouwdwarsstraat, Cornelis Jetsesstraat, Spicastraat en de Sirius-/Capellastraat heeft dermate concrete vormen aangenomen dat wij u op grond van de plannen en de exploitatiebegroting vragen de raad voor te stellen in te stemmen met de beschikbaarstelling van een uitvoeringskrediet.

### **Exploitatiebegroting.**

#### Kosten.

In de exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties is per locatie aangegeven welke ontwikkelingen reeds hebben plaatsgevonden en welke plannen momenteel actueel zijn.

Sommige schoolgebouwen zijn gesloopt, andere zijn verkocht aan woningcorporaties of aan ontwikkelende partijen. De ontwikkelingen per locatie zijn beschreven in de toelichting bij de exploitatiebegroting die we u bij deze nota overleggen.

Na de verkrijging door overdracht van de schoolgebouwen heeft in alle gevallen milieukundig onderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten van het milieukundig onderzoek zijn veelal bepalend geweest voor de mogelijkheden tot herontwikkeling.

In de exploitatiebegroting zijn alle kosten geraamd die betrekking hebben op de herontwikkeling. De overnamesommen voor de overgedragen locaties zijn per overdracht toegevoegd aan de boekwaarde van het complex.

De sinds de verkrijging gemaakte kosten van milieukundig onderzoek tot en met de planontwikkelingskosten alsmede de inmiddels gerealiseerde verkoopopbrengsten bepalen de boekwaarde per 1 januari 2006 van het complex 'ontwikkelingslocaties'. Deze boekwaarde bedraagt per 01-01-2006 € 2.180.000,--.

De totale kosten voor de herontwikkeling worden geraamd op € 8.041.000,--.

#### Opbrengsten.

Per 01-01-2006 is voor een bedrag van € 3.723.000,-- aan verkoopopbrengsten gerealiseerd en is als aangegane verplichting een bedrag van € 622.000,-- geadministreerd.

De nog te realiseren verkoopopbrengsten worden geraamd op € 3.571.000,-- miljoen.

Daarmee bedragen de totale opbrengsten € 7.916.000,--

#### Exploitatieresultaat.

De geraamde kosten en opbrengsten resulteren in een negatief exploitatieresultaat van € 125.000,--.

#### Dekking.

Voorgesteld wordt het tekort te dekken met een bijdrage van € 125.000,-- uit ISV-bodem.

De ISV-bodem subsidie is door de fondsbeheerder in deze, de Milieudienst, gereserveerd ter dekking van 50% van de saneringskosten van de locatie Tuinbouwdwarsstraat.

Met deze dekking is de exploitatiebegroting sluitend.

#### Kredieten.

Rekening houdend met een drietal reeds beschikbaar gestelde kredieten tot een totaalbedrag van € 1.179.000,-- waarvan € 588.000,-- uitvoeringskrediet betrof, is het nu gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend netto uitvoeringskrediet van € 4.595.000,--.

Voor de boekwaarden van de door RO/EZ van OCSW overgenomen schoolgebouwen, totaal € 2.858.000,-- wordt geen krediet aangevraagd omdat de overboeking van deze boekwaarden van de dienst OCSW naar de dienst RO/EZ bij de desbetreffende collegebesluiten binnen de gemeentebegroting zijn verwerkt.

#### **Besluitpunten.**

De raad besluit:

- I. de exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties vast te stellen;
- II. voor de verdere planontwikkeling en uitvoering een netto krediet beschikbaar te stellen van € 4.595.000,-- ;
- III. in te stemmen met een bijdrage van € 125.000,-- door de Milieudienst uit ISV-bodem;
- IV. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.

Gemeente Groningen, RO/EZ - VGO

# Exploitatiebegroting

## ontwikkelingslocaties

(voorheen schoollocaties)

Groningen, maart 2006

## **Inhoudsopgave**

1.	Inleiding	3
1.1	Ontwikkelingslocaties	3
1.2	Leeswijzer	4
2.	Herontwikkelingsplannen	5
3.	Kosten	23
4.	Bijdragen en subsidies	27
5.	Opbrengsten	27
6.	Financiële uitgangspunten	28
7.	Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten	29
8.	Kredieten	30
9.	Risicoparagraaf	31

### **Bijlagen:**

- bijlage 1: exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties;
- overzichtstekening en/of verkooptekening per locatie.

## **1. Inleiding.**

In de jaren vóór 1997 werd in geval van het leegkomen van schoolgebouwen per geval bekeken wat er met de lege school kon worden gedaan en werd er, afhankelijk van de nieuwe bestemming, een bedrag vastgesteld waarvoor de school overging van de dienst OCSW naar RO/EZ. Deze ad-hoc situatie werd van beide kanten als onbevredigend ervaren, reden voor overeenkomen van een structurele regeling.

Op 15 oktober 1996, nr 18, heeft het college besloten in te stemmen met de 'Regeling overdracht schoolgebouwen van OSW naar RO/EZ'.

Het college heeft daartoe besloten:

1. de overdracht van leegkomende schoolgebouwen die hun onderwijsfunctie hebben verloren, vanaf 1 januari 1997 structureel te regelen tussen OCSW en RO/EZ als onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan Scholen;
2. de inbrengwaarde van over te dragen scholen gelijk te stellen aan de boekwaarde zoals deze is opgenomen in de bedrijfsrekening van de dienst OCSW in het jaar voorafgaande aan de overdracht;
3. de inbrengwaarde van over te dragen scholen zonder formele boekwaarde vast te stellen op een grondprijs van f 150,- per m<sup>2</sup>.

Hierop volgend is aan het college jaarlijks een programma overlegd van aan de dienst RO/EZ over te dragen schoollocaties. Het programma wordt in nauw overleg met de dienst OCSW opgesteld en bestaat uit schoollocaties die hun onderwijsfunctie hebben verloren.

De overgedragen schoollocaties zijn voor RO/EZ te classificeren als ontwikkelingslocaties.

Per locatie is of wordt onderzocht wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn, gericht op het realiseren van een wenselijke bestemming. Veelal is sloop en vervolgens bouwplanontwikkeling aan de orde. Enkele locaties zijn inmiddels, al dan niet bij openbare inschrijving, verkocht aan een ontwikkelaar.

Sinds 15 oktober 1996 zijn schoollocaties door OCSW aan de dienst RO/EZ overgedragen. Twee van deze locaties zijn betrokken in herstructureringscomplexen. Een schoollocatie aan de Watermanstraat maakt deel uit van het herstructureringscomplex Paddepoel Zuidwest, de schoollocatie Opaalstraat is opgenomen in herstructureringscomplex Vinkhuizen-Raamwerk. Drie schoollocaties waren reeds vóór 1996 in eigendom verkregen. Dit betreft Rembrandt van Rijnstraat 11, Spicastraat 136 en Van Eedenstraat 43.

Van 19 schoollocaties wordt in deze rapportage de herontwikkeling toegelicht.

Op basis van de tot op heden vastgestelde sloop- en/of bouwplannen voor de 19 locaties is allereerst per locatie een exploitatiebegroting opgesteld. Vervolgens zijn de afzonderlijke exploitatiebegrotingen samengevoegd tot één 'exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties'.

In deze exploitatiebegroting zijn de kosten, bijdragen en opbrengsten geraamd. Voor een nadere specificatie van kosten en opbrengsten per project wordt verwezen naar bijlage 1.

### **1.1 Ontwikkelingslocaties.**

In deze exploitatiebegroting zijn de volgende ontwikkelingslocaties opgenomen:

1. Spicastraat 136
2. Professor Wiersmastraat 3
3. Professor Wiersmastraat 5
4. Seringenhof 19
5. Mimosastraat 97
6. Hippocrateslaan 3

7. Zwarteweg 19
8. Veldstraat 1
9. Tuinbouwdwarsstraat 11/15
10. Diamantlaan 256/258
11. Goudlaan 297
12. Plutolaan 541
13. Siriusstraat 2/Capellastraat 7
14. Elzenlaan 2/4/6
15. Venuslaan 4/Spicastraat 200
16. Van Eedenstraat 43
17. Rembrandt van Rijnstraat 11
18. Christinastraat 28/30
19. Cornelis Jetsesstraat 6
20. Opaalstraat (Vinkhuizen-Raamwerk)
21. Watermanstraat (Paddepoel-Zuidwest)

Zoals hiervoor reeds is vermeld zijn de twee laatstgenoemde schoollocaties, Opaalstraat en Watermanstraat betrokken binnen herstructureringsplannen. De verwervingskosten en sloopkosten alsmede de opbrengsten uit grondverkoop van deze locaties maken deel uit van de door de raad vastgestelde exploitatiebegroting ‘inbreng en uitname van gronden in het kader van wijkvernieuwing’.

Tot slot zijn de kosten van het plankostencomplex Schoollocaties Algemeen en de opgetreden rentelasten vanaf de overdracht in 1996 geactiveerd binnen de exploitatiebegroting. Binnen het plankostencomplex Schoollocaties Algemeen zijn plankosten geboekt die niet rechtstreeks zijn toe te delen aan specifieke schoollocaties, maar wel rechtstreeks verband houden met de overdrachten en herontwikkeling.

## **1.2 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden de herontwikkelingsmogelijkheden per ontwikkelingslocatie kort toegelicht. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 worden achtereenvolgens de kosten, bijdragen en opbrengsten beschreven. De financiële uitgangspunten worden genoemd in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 8 wordt het aan te vragen krediet onderbouwd. Hoofdstuk 9 betreft de risicoparagraaf waarin box 1, 2 en 3 nader worden toegelicht alsmede de kansen en de risico's

## 2. Herontwikkelingsplannen

In navolgende wordt voor de onder 1.2 genoemde voormalige schoollocaties per locatie een korte beschrijving gegeven van de herontwikkeling(smogelijkheden).

### 1. Spicastraat 136

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nrs. 2740 en 5583 (ged.), groot circa 2.284 m<sup>2</sup>, een en ander zoals schetsmatig gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 05-06-2000, nr. L12-8.

De locatie Spicastraat 136 was al voor het Collegebesluit van 15 oktober 1996 in het bezit van RO/EZ. De locatie maakt samen met de Venuslaan 4/Spicastraat 200 onderdeel uit van recente plannen in het kader van de Intense Stad. In samenwerking met Nijestee is voor deze locatie een plan ontwikkeld, gericht op de bouw van drie woonblokken waarbij de door IN gerealiseerde terraswoningen aan de Voermanstraat in Paddepoel globaal als referentie kunnen dienen. Sloop van drie woonblokken van Nijestee aan de Spicastraat maakt onderdeel uit van de bouwplanontwikkeling.



### 2. Professor Wier



Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, nummer 7553, groot 1.920 m<sup>2</sup>, een en ander zoals zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 30-03-2000, nr. A11-13. In verband met aangetroffen verontreiniging is het uitgangspunt niet in de grond te roeren en de opstal te handhaven. De mogelijkheid tot verkoop van de opstallen, gericht op een nieuwe bestemming, wordt nader onderzocht.

### 3. Professor E.D. Wiersmastraat 5

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, nr. 7784, groot circa 970 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 30-03-2000, nr. A11-14.

In verband met aangetroffen verontreiniging is het uitgangspunt niet in de grond te roeren en de opstal te handhaven. Met Nijestee is overeenstemming bereikt over de verkoopprijs van deze locatie.



### 4. Seringenhof 19

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, nr. 5199, groot circa 900 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 26-09-2000, nr. A11-12. Het uitgangspunt voor deze locatie was het handhaven van de opstal ten behoeve van voor de wijk gewenste voorzieningen. De locatie is verkocht aan Nijestee.



##### 5. Mimosastraat 97

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, nrs. 8243 en 8244, groot circa 1.824 m<sup>2</sup>, een en

ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 29-09-1998, nr. A10-12.

Het pand is ondanks de aanvankelijk slechte bouwkundige staat behouden. Nijstee heeft de locatie gekocht en opgeknapt en verhuurt het momenteel aan een kinderdagverblijf.



### 6. Hippocrateslaan 3

Kadastraal bekend gemeente Helpman, sectie O, nr. 869, groot circa 962 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 19-03-2001, nr.

2bd69.

Het schoolgebouw is een aantal jaren geleden al gesloopt. De locatie ligt binnen het herstructureringsgebied Corpus den Hoorn. De herstructurering vindt plaats in samenwerking met Nijestee. Op basis van het herstructureringsplan zal de locatie worden bebouwd met grondgebonden woningen. De uitvoering van het plan staat gepland in 2006-2008.



#### 7. Zwarteweg 19

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie D, nrs. 3918 en 3126, groot ca. 613 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ d.d. 08-11-1999,

nr. D2-30.

In 2001 is deze schoollocatie per openbare inschrijving verkocht met als bestemming wonen.



#### 8. Veldstraat 1

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie D, nrs. 3974 en 3975, groot circa 1.700 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 14-10-

1999, nr. D2-29.

De locatie is in 1999 verkocht aan BKW Ontwikkelingen ten behoeve van de realisatie van 5 vrije sector woningen.



9. Tuinbouwdwarsstraat 11/15

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie D, nrs. 4756, 4758, 4759, 2769 en 4760, groot circa 2.236 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 09-11-1999, nr. D2-32.

De percelen Tuinbouwdwarsstraat 11 en 15 zijn in 2000 tegen boekwaarde overgenomen van

OCSW. Daarna is het appartementsrecht van de woning Tuinbouwdwarststraat 15a verworven, zodat grond en opstallen zijn nu volledig in eigendom zijn van de gemeente. Voor de locatie wordt momenteel samen met een ontwikkelaar gekeken naar een mogelijke invulling van het terrein. Voor de herontwikkeling wordt uitgegaan van het behoud van de opstallen. In de schoolgebouwen worden appartementen en bedrijfsruimte gerealiseerd. Het terrein is ernstig vervuild door een jarenlang lekkende olietank. De kosten voor de bodemsanering komen voor rekening van de gemeente. Uitgangspunt is dat deze kosten deels gedekt kunnen worden door ISV milieusubsidie bijdrage.



#### 10. Diamantlaan 256/258

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nr. 5485 (ged.), 5487 en 2591, groot circa 3.005 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 04-11-1999, nr. L14-12.

Op de locatie zijn beide voormalige schoolgebouwen gesloopt. In het naastgelegen pand is het heilpedagogisch kinderdagverblijf Ilmarinen gevestigd. Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat voorziet in de uitbreiding van het kinderdagverblijf met zowel werk- en leerplaatsen als wooneenheden. De locatie is aan Ilmarinen verkocht en de uitbreiding is gerealiseerd.



#### 11. Goudlaan 297

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nr. 4471 (ged.), groot circa 1.956 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 04-11-1999, nr. L15-12. Het uitgangspunt voor de herontwikkeling van deze locatie was het handhaven van de huidige bebouwing ten behoeve van voor de wijk gewenste voorzieningen. Het pand is verkocht aan Nijestee.





### 12. Plutolaan 541

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nr. 5366 (ged.), groot circa 1.844 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 04-11-1999, nr. L11-11.

Deze locatie is per openbare inschrijving verkocht aan de Huismeesters. De aktepassering zal naar verwachting plaatsvinden op 3 april 2006. In het verbandschrift is als bepaling opgenomen dat 'de

onroerende zaak dient te worden gebruikt overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, bestemming “bijzondere bebouwing” tenzij hierop door de gemeente vrijstelling wordt verleend’.



### 13. Siriusstraat 2/Capellastraat 7

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nrs. 2742 en 2958, groot circa 2.236 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 13-10-1999, nr. L12-6.

De locatie is in 2000 overgenomen van OCSW. Het college heeft op 28-11-2000, nr. 9o besloten

de dienst RO/EZ opdracht te geven al het nodige te verrichten om de locatie middels openbare inschrijving te verkopen ten behoeve van wijkeconomische functies. Onderzoek naar de mogelijkheden om van het gebouw een bedrijfsverzamelgebouw te maken, heeft echter niet geleid tot een haalbaar plan. De locatie is toen in beeld geweest onder meer voor wonen/werken, maar ook hiervoor bleek te weinig behoefte.

Verdere planontwikkeling heeft geleid tot het plan op deze locatie woningbouw te realiseren die aansluit op de bestaande woonbebouwing en een kwalitatieve impuls betekent voor deze verouderde woonwijk.

Een projectontwikkelaar/bouwaannemer is gevraagd een plan met grondgebonden woningen te maken voor deze locatie. Over de stedenbouwkundige invulling is nu op hoofdlijnen overeenstemming bereikt met deze ontwikkelaar.



#### 14. Elzenlaan 2/4/6

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nr. 4945 (ged.), groot circa 5.462 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 13-10-1999, nr. L9-18.

De voormalige schoolgebouwen en het gymlokaal zijn gesloopt. Voor de ontwikkeling van de

locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld waaraan goedkeuring is verleend. Het woningbouwprogramma bestaat uit 16 koopappartementen aan de Eikenlaan, 17 grondgebonden rijwoningen aan de Elzenlaan en een vrijstaande woning aan de Mispellaan. Op de begane grond van het appartementencomplex is bedrijfsruimte gesitueerd voor (para)medische dienstverlening. De ontwikkelaar is Le Clercq. De bouw is nagenoeg gereed.



#### 15. Venuslaan 4/Spicastraat 200

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nr. 5583 (ged.), groot circa 2.421 m<sup>2</sup>, een en ander zoals schetsmatig gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 05-06-2000, nr. L12-8.

De gewenste bestemming van deze locatie is een groenstrook die een uitbreiding vormt van de

bestaande groenzone tussen de Venuslaan en de Spicastraat.  
De locatie is ingebracht in de grondexploitatie met betrekking tot de ontwikkeling van Spicastraat 136 zoals genoemd onder lid 1 van dit hoofdstuk.



16. Van Eedenstraat 43

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie M, nr. 9997, groot circa 2.500 m<sup>2</sup>, een en ander

zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 14-10-1999, nr. M19-12.

Deze locatie was al in bezit van RO/EZ voor het Collegebesluit van 15 oktober 1996. De locatie werd verhuurd aan het Gomarusscollege ten behoeve van een groot aantal noodlokalen. De huur van dit pand is opgezegd en de huurder heeft de panden gesloopt.

Gezien de beperkingen voor woningbouw ter plaatse, pal naast de A28, wordt deze locatie voorlopig gereserveerd voor een mogelijk nieuwe onderwijsbestemming. De waarde van deze locatie is bepaald door daarvoor de grondprijs voor deze bestemming te hanteren.



#### 17. Rembrandt van Rijnstraat 11

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nr. 3956 (ged.), groot circa 2.906 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 29-06-2000, nr. L6-48.

Deze locatie was al in bezit van RO/EZ voor het Collegebesluit van 15 oktober 1996. Na sloop zijn

door Nijestee grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd. Het openbaar gebied is in opdracht en voor rekening van Nijestee heringericht. Het gasbedrijf heeft voor haar rekening een gasleiding verwijderd.



18. Christinastraat 28/30

Kadastraal bekend gemeente Hoogkerk, sectie C, nr. 4268 (ged.), groot circa 4.260 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 14-06-2000, nr. ho C6-39.

De schoollocatie en het naastgelegen gymlokaal maken beide deel uit van de ontwikkeling. In de grondexploitatie wordt een bijdrage gedaan aan OCSW voor de bouw van een nieuw gymlokaal elders in Hoogkerk.

De locatie is verkocht aan Woonstade Hoogkerk-Noorddijk. Op de locatie is bouwplan ontwikkeld bestaande uit grondgebonden woningen en appartementen, zowel sociale huur als koop. Op de locatie heeft bodemsanering plaatsgevonden en het terrein is in bouwrijpe staat verkocht aan Woonstade.



#### 19. Cornelis Jetsesstraat 6

Kadastraal bekend gemeente Hoogkerk, sectie C, nrs. 4477 en 4476 (ged.), groot circa 4.544 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 07-01-2000, nr. ho C7-21.

De schoollocatie wordt in verband met ruimtegebrek door de naastgelegen Anne Frankschool als tijdelijke huisvesting gebruikt.



De locatie ligt in het gebied waar de wijkvernieuwing zou plaatsvinden. In het kader van de wijkvernieuwing zijn plannen gemaakt waar de schoollocatie onderdeel vanuit maakt. Inmiddels is door de bezuinigingen het project Wijkvernieuwing Hoogkerk Zuid stopgezet. Dit betekent overigens niet dat de schoollocatie niet ontwikkeld kan worden. De herontwikkeling van de schoollocatie staat op zichzelf en kan onafhankelijk van de wijkvernieuwing plaatsvinden.

Op dit moment wordt voor de locatie uitgegaan van appartementen en schoollokalen en ruimte voor wijkvoorzieningen. Met Woonstade bestaat in principe overeenstemming over de verkoopprijs voor de locatie.



### **3. Kosten.**

In de exploitatiebegroting komen in de boekwaarde alle reeds gemaakte kosten per 01-01-2006 tot uitdrukking. De raming van de nog te maken kosten is gebaseerd op ervarings-/eenheids cijfers met betrekking tot de uit te voeren werkzaamheden.

Daarnaast is een percentage planontwikkelingskosten van 11,5% gehanteerd over de gerealiseerde

en de nog te realiseren verkoopopbrengsten.

Voor voorbereiding en toezicht met betrekking tot inrichting van de openbare ruimte, in hoofdzaak kosten van bouw- en woonrijp maken, zijn de kosten geraamd die in relatie staan tot de omvang van de uit te voeren werken.

Over de investeringen zijn renteverliezen-, over de bijdragen en opbrengsten zijn rentebaten berekend.

Vanaf het moment van overdracht van de schoollocaties door de dienst OCSW aan de dienst RO/EZ is renteverlies over de overnamesom in de begroting opgenomen.

In de begroting is voor de nog te maken kosten rekening gehouden met 3% kostenstijging per jaar.

De nog te realiseren verkoopopbrengsten zijn vanaf het derde jaar (2008) geïndexeerd met een opbrengstenstijging van 2,5% per jaar.

Voor een specificatie van de investeringen, gefaseerd in de jaren, wordt verwezen naar de exploitatiebegroting (zie bijlage 1).

### **3.1 Verwervingen**

Onder de verwervingen zijn de verwervingsbedragen van de gronden en opstallen van de schoollocaties opgenomen. Alle gronden en opstallen van de schoollocaties zijn aangekocht door ROEZ. De verwervingskosten zijn grotendeels gebaseerd op de boekwaarde van de betreffende objecten.

De totale verwervingskosten bedragen per 01-01-2006 € 2,8 miljoen.

De nog te maken verwervingskosten betreffen de kosten van inbreng van te slopen woonblokken aan de Spicastraat. De boekwaarde van deze woonblokken bedraagt, volgens opgave van Nijestee, € 276.000,--.

### **3.2 Bodemonderzoek en –sanering**

Op alle schoollocaties is voorafgaand aan de overdracht van OCSW naar RO/EZ een bodemonderzoek uitgevoerd. Op een aantal locaties dient nog aanvullend bodem- en asbestonderzoek te worden uitgevoerd om de mogelijkheden op vervuiling in kaart te brengen. Dit geldt voor de locaties: Van Eedenstraat en Siriusstraat/Capellastraat.

#### Spicastraat.

Aanvullend bodemonderzoek op de locatie Spicastraat heeft uitgewezen dat er sprake is van een zeer plaatselijke verontreiniging die op eenvoudige wijze te verwijderen is.

#### Siriusstraat/Capellastraat

Verkennd bodemonderzoek, uitgevoerd in 2000, heeft aangetoond dat er sprake is van een lichte verontreiniging maar deze vormt geen belemmering voor het gebruik. Omdat het onderzoek dateert van 2000 zal ten behoeve van de bouwvergunning zal een nader onderzoek moeten worden uitgevoerd, dat kan worden beschouwd als een actualisatie van de destijds verkregen onderzoeksresultaten.

#### Tuinbouwdwarsstraat.

Op de locatie Tuinbouwdwarsstraat is uit diverse onderzoeken gebleken dat de bodem verontreinigd is met minerale olie. De verontreiniging is afkomstig van een lekkende ondergrondse tank en heeft zich over een groot deel van de locatie verspreid. Er is sprake van een ernstige verontreiniging en voorkoming van verspreiding van deze verontreiniging heeft een hoge prioriteit. De urgentie van het nemen van saneringsmaatregelen mag urgent genoemd worden.

Gezien de aanwezige bebouwing ter plaatse, is het traditionele saneren door middel van ontgraven kostbaar. Daarom zijn andere saneringsmogelijkheden onderzocht. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de locatie goed gesaneerd kan worden via “biosparging” waarbij de minerale olie op biologische wijze in de grond wordt afgebroken. Deze saneringsvariant “biosparging” is beduidend goedkoper en levert minder overlast op voor omwonenden. Voorafgaand aan de uitvoering van de sanering is het noodzakelijk om een saneringsonderzoek en saneringsplan op te laten stellen. Het saneringsonderzoek is reeds uitgevoerd, de opdracht tot het opstellen van het saneringsplan is verstrekt.

Het saneringsplan dient als basis voor het verkrijgen van goedkeuring en instemming voor de sanering door het bevoegd gezag op basis van de Wet Bodembescherming.

Op basis van saneringsplan zal een bestek worden opgesteld en de sanering worden aanbesteed. De verwachting is dat de saneringsdoelstelling na 2 jaar wordt behaald. Tijdens de sanering zal gemonitord worden of de verontreiniging daadwerkelijk afneemt naar een stabiele situatie. Na 2 jaar zal beoordeeld worden in hoeverre de saneringsdoelstelling daadwerkelijk is behaald. Er bestaat een mogelijkheid dat op dat moment de saneringsdoelstelling nog niet is behaald en derhalve na 2 jaar nog kosten gemaakt moeten worden om de sanering verder door te kunnen zetten. Deze kosten zijn niet in de kostenraming meegenomen maar worden betrokken in de risicoparagraaf (box 3).

Binnen de kostencategorie bodemonderzoek/-sanering is in de begroting een stelpost voor onvoorzien aanvullend bodemonderzoek opgenomen van € 85.000,--

De totale kosten voor het uitvoeren van bodemonderzoek/-sanering worden geraamd op € 630.000,--. Hiervan maakt € 125.000,-- deel uit van de boekwaarde per 1-01-2006.

### **3.3 Sloopwerk**

Met uitzondering van de opstallen op de Cornelis Jetsesstraat en aan Siriusstraat/ Capellastraat zijn de opstallen op schoollocaties, waar het voormalig schoolgebouw geen deel uitmaakt van de herontwikkeling, gesloopt. Deze kosten maken deel uit van de boekwaarde.

Voor de sloop drie woonblokken aan de Spicastraat is € 150.000,-- in de begroting opgenomen.

De totale kosten voor gesloopte en nog te slopen panden bedragen € 781.000,--. Hiervan maakt € 412.000,-- deel uit van de boekwaarde per 1-01-2006.

### **3.4 Bouwrijp- en woonrijp maken.**

Voor de schoollocaties die voor herontwikkeling zijn doorverkocht aan derden worden in principe geen kosten gerekend voor het bouwrijp maken. Uitzondering hierop zijn de locaties Cornelis Jetsesstraat en de Spicastraat. Voor deze locaties zijn kosten opgenomen voor werkzaamheden in het openbaar gebied.

Voor de Cornelis Jetsesstraat zijn kosten opgenomen voor het bouwrijp maken van het terrein en voor het aanleggen van parkeerplaatsen in openbaar gebied.

De totale kosten bouw- en woonrijp maken bedragen € 153.000,--.

### **3.5 Groenvoorzieningen**

De kosten voor groenvoorzieningen maken onderdeel uit van het bouw- en woonrijp maken.

### **3.6 Beheerlasten**

Onder beheerlasten vallen de kosten van tijdelijk beheer van de uit overdracht verkregen opstallen tot het moment van sloop van deze opstallen dan wel tot het moment van verkoop van deze opstallen aan derden. Hieronder vallen bijvoorbeeld de kosten van elektriciteit, gas en onderhoud. Opbrengsten uit verhuur zijn binnen deze kostencategorie gesaldeerd met de kosten. Per saldo bedragen de beheerlasten € 134.000,-- waarvan € 123.000,-- in de boekwaarde per 01-01-2006 is

opgenomen.

### **3.6 Kunstwerken**

In de exploitatiebegroting zijn geen kunstwerken opgenomen.

### **3.7 Planontwikkelingskosten**

De planontwikkelingskosten zijn per locatie aan de hand van urenramingen berekend. Vanwege de complexiteit (procedures, communicatie en overleg) van het soort projecten waar (binnenstedelijke) herontwikkelingen plaatsvinden, wordt afgezien van het hanteren van norm-percentages voor het bepalen van de planontwikkelingskosten.

De reeds gemaakte en de nog te maken kosten bedragen € 869.000,-- waarvan € 542.000,-- is opgenomen in de boekwaarde per 01-01-2006.

De totale planontwikkelingskosten bedragen 11,5% van de totale verkoopopbrengst.

Planontwikkelingskosten die niet rechtstreeks zijn toe te schrijven aan specifieke schoollocaties zijn onder de noemer 'schoollocaties algemeen' gebracht.

Makelaarskosten zijn inherent aan de planontwikkeling voor de voormalige schoollocaties en vormen daarom onderdeel van de planontwikkelingskosten.

### **3.8 Voorbereiding en toezicht**

Op de locaties waar civieltechnische werkzaamheden worden uitgevoerd, zijn de kosten voor voorbereiding en toezicht aan de hand van urenramingen berekend.

De totale kosten voorbereiding en toezicht worden geraamd op 141.000,--, waarvan reeds € 56.000,-- deel uitmaakt van de boekwaarde per 01-01-2006.

### **3.9. Bijdragen aan overige**

Onder bijdragen aan overige zijn in de boekwaarde bijdragen opgenomen die betrekking hebben op de ontwikkeling van het bouwplan op de locatie Christinastraat.

### **3.10. BTW.**

In deze post is in de boekwaarde de inkoop-btw over de gemaakte kosten opgenomen en is in de fasering de inkoop-btw over de geraamde nog te maken kosten berekend.

Voorzover mogelijk zal over de nog te maken kosten aftrek van btw plaatsvinden.

Projectspecifieke omstandigheden kunnen van invloed zijn op de mogelijkheden de btw in aftrek te brengen. In voorkomende gevallen kan, zonodig in overleg met de belastinginspectie, het fiscaal regiem worden bepaald waarbinnen de fiscale mogelijkheden optimaal worden benut.

### **3.11. Rente tijdens de exploitatieperiode.**

Onder deze post zijn in de boekwaarde de gesaldeerde rentelasten en rentebaten vanaf het moment van overname van de schoollocaties van de dienst OCSW tot en met 31-12-2005 opgenomen.

Kosten en opbrengsten binnen de complexadministraties van de afzonderlijke locaties, die nu in deze exploitatiebegroting zijn gebundeld, zijn tot 31-12-2005 verrekend met het

Stadsvernieuwingsfonds. De boekwaarden van de afzonderlijke complexen zijn jaarlijks door verrekening met het Stadsvernieuwingsfonds, het huidige Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing (ISV), 'op nul' gezet om daarmee verdere rentelasten en -baten te elimineren.

Dekking van de rentelast uit het ISV wordt als oneigenlijke financiering aangemerkt.

Daarom worden de vanaf 1996 vanuit het ISV gedane bijdragen nu teniet gedaan door de rente ten laste van het resultaat van deze exploitatiebegroting te brengen.

De tot 31-12-2005 opgetreden rentelast die, zoals hiervoor beschreven, is voorgefinancierd uit het ISV, bedraagt € 960.000,--.

De nog op te treden renteverliezen worden geraamd op € 183.000,--, waarmee de totale renteverliezen € 1.141.000,-- bedragen.

## **4. Bijdragen en subsidies**

### **4.1 ISV/Bouwlocaties**

De post schoollocaties is in het verdelingsvoorstel ISV/vrijval Stadsvernieuwingsfonds, goedgekeurd bij raadsbesluit d.d. 27 juni 2002, nr 5K, weer teruggekeerd in het ISV. De reden hiervoor is dat de financiering van onrendabele toppen op bouwlocaties met structurele beleidsplanmiddelen in strijd is met de comptabiliteitsvoorschriften van de gemeente. Om toch economische niet rendabele ontwikkelingen mogelijk te maken is voorgesteld om hiervoor ook ISV middelen in te zetten. Het beschikbaar stellen van de middelen voor de post bouwlocaties binnen het ISV budget is ten koste gegaan van de budgetten voor Binnenstad Beter/Hart in de Stad. Om toekomstig tegenvallende ontwikkelingen op te kunnen vangen, is voor de schoollocaties een risicobudget bepaald van € 500.000,--.

Op grond van het sluitende karakter van deze exploitatiebegroting kan de binnen het ISV/Bouwlocaties gedane reservering komen te vervallen.

### **4.2 ISV Milieusubsidie**

Voor de schoollocatie Tuinbouwdwarsstraat 11/15 is voor de dekking van de saneringskosten gerekend op een milieu-subsidiebijdrage van € 125.000,-- vanuit ISV-Bodem (50% van de saneringskosten). Het betreft een door het Rijk verstrekte subsidie die wordt toegekend door de Milieudienst.

## **5. Opbrengsten**

In de exploitatiebegroting worden marktconforme grondopbrengsten gerekend. Conform het huidige grondbeleid van de gemeente worden de grondwaarden volgens de residuele grondwaardeberekening bepaald. Daar waar het verkopen aan derden betreft, waarbij de schoolgebouwen niet woren gesloopt, is de grondwaarde eveneens residueel bepaald aan de hand van de toekomstige bestemming. Hiervoor is per locatie gekeken naar het te realiseren bouwprogramma. Op een aantal locaties is sprake van doorverkoop aan derden, waarbij na sloop herontwikkeling plaats vindt in de vorm van grondgebonden woningen, appartementen of bedrijfsruimten. Daarnaast is een aantal schoolgebouwen aan derden verkocht om vervolgens door deze derden te worden verhuurd.

Voor een specificatie van de opbrengsten, gefaseerd in de jaren, wordt verwezen naar de exploitatiebegroting (zie bijlage 1).

De totale opbrengsten uit grondverkoop bedragen € 7.916.000,-- waarvan respectievelijk € 3.723.000,-- en € 622.000,-- deel uitmaken van de boekwaarde en aangegane verplichtingen per 01-01-2006.

## 6. Financiële uitgangspunten.

Bij de berekening van de nog te maken kosten en te realiseren grondopbrengsten zijn de volgende parameters gehanteerd:

kostenstijging	3% per jaar
opbrengstenstijging	2,5% per jaar, m.i.v. 2008
planontwikkelingskosten	11,5% over de totale verkoopopbrengsten
voorbereiding en toezicht	15% over de kosten van sloop, bouw- en woonrijp maken.
calculatierente kosten	4,35% per jaar (ROP 2006)
calculatierente opbrengsten	4,35% per jaar (ROP 2006)
prijsspeil raming	1-1-2006

## 7. Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten

### Kosten

---

---

Bonderzoek/-sanering	€	630.000,--
Verwerving en inbreng gronden	-	3.134.000,--
Sloopwerken	-	781.000,--
Bouwrijp maken	-	50.000,--
Woonrijp maken	-	103.000,--
Beheerlasten	-	134.000,--
Planontwikkeling	-	869.000,--
Voorbereiding en toezicht	-	141.000,--
Bijdragen aan overige	-	649.000,--
Inkoop-btw	-	409.000,--
Rente tijdens de exploitatieperiode	-	1.141.000,--
		<hr/>
Totale kosten	€	8.041.000,--

### Bijdragen

---

---

Bijdrage Milieudienst (ISV-Bodem)	€	125.000,--
		<hr/>
Totale bijdragen	€	125.000,--

### Opbrengsten

---

---

Verkoopopbrengsten	€	7.916.000,--
		<hr/>
Totale opbrengsten	€	7.916.000,--

### Exploitatieresultaat

---

---

Saldo van kosten, bijdragen en opbrengsten		0
--	--	---



## 8. Kredieten

Reeds verstrekte kredieten:

29-09-1999: Veldstraat/Zwarteweg, raadsbesluit nr. 5g	€	258.655,--
28-02-2001: Seringenhof 19, raadsbesluit nr. 5b	-	238.235,--
29-10-2003: Eikenlaan/Elzenlaan, raadsbesluit nr. 5b	-	682.000,--

Beschikbaar gesteld krediet	€	1.178.890,--
Af: verwervingskrediet binnen deze kredieten	-	590.645,--

Beschikbaar gesteld uitvoeringskrediet	€	588.245,--
--	---	------------

Rekening houdend met de reeds beschikbaar gestelde uitvoeringskredieten tot een bedrag van afgerond € 588.000,-- is het nu gewenst voor de verdere uitvoering van de herontwikkeling te beschikken over een aanvullend netto uitvoeringskrediet van € 4.595.000,--.

## 9. Risicoparagraaf.

### 9.1 Begrotingsresultaat (box 1 en 2)

De resultaten worden gepresenteerd in een 3-tal boxen. Hieronder volgt een korte omschrijving van de boxen. Box 1 en 2 vormen de weergave van de gepresenteerde exploitatie en is de basis waarvoor het krediet wordt aangevraagd. Box 3 is de kansen en risicoparagraaf. Voor een totaalbeeld van de exploitatie wordt verwezen naar bijlage 1: grondexploitatie ontwikkelingslocaties.

#### **Box 1:**

Box 1 zijn de ontvangen opbrengsten en de uitgegeven en toegezegde investeringen. De bedragen zijn niet meer beïnvloedbaar en komen tot uitdrukking in de exploitatie als de boekwaarde en de aangegane verplichtingen (AGV).

#### **Box 2:**

Box 2 zijn de nog te realiseren opbrengsten en investeringen. De bedragen zijn gebaseerd op ramingen en marktconforme aannames. De definitieve aanbesteding en opdrachtverstrekking moet nog plaats vinden. Box 2 is direct beïnvloedbaar door keuzes te maken in de tijd, kwaliteit en uitvoering zolang dit zich beweegt binnen de kaders zoals die zijn voorgelegd aan de raad. De projectgroep heeft deze keuzes gemaakt in het planontwikkelingsproces die hierbij wordt voorgelegd. Daarmee wordt box 2 de weergave van de investeringen waarvan de projectgroep van mening is dat deze aansluit bij de stedenbouwkundig plannen en gewenste bestemmingen voor de locaties. Indien er een (substantiële) wijziging optreedt wordt de exploitatie herzien. Het resultaat van box 1 en 2 is in tabel nr. 2 weergegeven.

#### **Box 3.**

Binnen de exploitatie is het, bij het benoemen van de kansen en risico's, van belang om de waarde van het resultaat van box 1 en 2 inzichtelijk te maken. In deze paragraaf worden deze kansen en risico's beschreven.

Tabel 2. Resultaten

<b>Investerings</b>	<b>Box 1</b>	<b>Box 2</b>	<b>Totaal</b>
Bodemonderzoek/-sanering	133.000,--	498.000,--	630.000,--
Verwerving	2.858.000,--	276.000,--	3.134.000,--
Sloopwerken	444.000,--	337.000,--	781.000,--
Bouwrijp maken	1.000,--	49.000,--	50.000,--
Woonrijp maken		103.000,--	103.000,--
Beheerlasten	123.000,--	11.000,--	134.000,--
Planontwikkelingskosten	585.000,--	284.000,--	869.000,--
Voorbereiding en toezicht	62.000,--	79.000,--	141.000,--
Bijdrage aan overige	649.000,--		649.000,--
Inkoop BTW	177.000,--	232.000,--	409.000,--
Rente tijdens de exploitatieperiode	960.000,--	181.000,--	1.141.000,--
<b>Totale kosten</b>	<b>5.903.000,--</b>	<b>2.138.000,--</b>	<b>8.041.000,--</b>
<b>Bijdragen</b>			
ISV-Bodem		125.000,--	125.000,--
<b>Totale bijdragen</b>		<b>125.000,--</b>	<b>125.000,--</b>
<b>Opbrengsten</b>			
Verkoopopbrengsten	4.345.000,--	3.571.000,--	7.916.000,--
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>4.345.000,--</b>	<b>3.571.000,--</b>	<b>7.916.000,--</b>

De investeringen worden volledig gedekt door de bijdragen en de verkoopopbrengsten.

## **9.2. Kansen en risico's exploitatie ontwikkelingslocaties.**

De volgende kansen en risico's zijn te benoemen:

1. Onvoorziene economische ontwikkelingen met als gevolg wijzigende parameters;
2. Vertraging of versnelling in de fasering;
3. Bereiken van een marktconform onderhandelingsresultaat met marktpartijen.

### **9.2.1. Onvoorziene economische ontwikkelingen met als gevolg wijzigende parameters.**

De economie heeft een belangrijke invloed op de resultaten. De renteparameter kan wijzigen, kostenstijging en opbrengstenstijging kan wisselen en afhankelijk van de economie zijn partijen meer dan wel minder bereid om risico's te nemen. Onderhandelingsresultaten zijn hiervan afhankelijk en looptijden kunnen daardoor beïnvloed worden.

In deze exploitatie zijn de rente, kostenstijging en opbrengstenstijging belangrijke factoren.

### **9.2.2. Vertraging of versnelling van de fasering.**

De ramingen van kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op een reële inschatting van wat haalbaar mag worden geacht. Desalniettemin kunnen onvoorziene factoren een positief- maar ook een negatief effect hebben op de fasering.

Publiekrechtelijke besluitvorming kan van grote invloed zijn op het realiseren van de planning.

Wanneer investeringen daardoor een jaar vertragen dan zullen de kosten toenemen met een percentage zoals voor kostenstijging is gehanteerd. Daar staat tegenover dat over uitgestelde investeringen, op een later tijdstip dan geraamd, rentewinst zal optreden. Bij de gehanteerde calculatierente van 4,35% en een kostenstijgingspercentage van 3% levert vertraging aan de kostenkant een voordeel op van 1,35% per jaar.

Vertraging in de investeringen als gevolg van publiekrechtelijke besluitvorming kan ook leiden tot vertraging in het realiseren van verkoopopbrengsten. Niet gerealiseerde verkoopopbrengst in het jaar waar in de raming van uitgegaan is, leidt tot verlies van rentebaten over de verkoopopbrengst.

### **9.2.3. Bereiken van een marktconform onderhandelingsresultaat met marktpartijen.**

Van 7 locaties zijn nog verkoopopbrengsten te realiseren, van 8 locaties zijn de grondopbrengsten gerealiseerd. Het totaalbedrag van de nog te realiseren grondopbrengsten bedraagt € 3,6 miljoen.

Over een bedrag van € 2,1 miljoen van deze € 3,6 miljoen bestaat overeenstemming met ontwikkelende partijen, onder voorbehoud van vaststelling door de raad van deze exploitatiebegroting. Over € 1,4 miljoen geraamde grondopbrengst moet nog met marktpartijen worden onderhandeld.

## **Bijlagen.**

Bijlage 1 betreft de exploitatiebegroting. Voor de aansluiting met de kredietaanvraag wordt verwezen naar de 'Samenvatting van kosten incl. kostenstijging en rente'.

De kaartbijlagen zijn genummerd overeenkomstig de aangehouden nummering in hoofdstuk 1.1.

Per locatie is van de volgende 3 soorten tekening tenminste één exemplaar toegevoegd:

- een situatietekening;
- een tekening betreffende de overdracht van (grondtransactie met-) OCSW;
- een verkooptekening