



Raadsvoorstel

Onderwerp Groninger Monumentenfonds
Steller/telnr. Leo Hellinga/ 86 86 Bijlagen 2

Registratienummer 248400-2023
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand 10 Jaar 2023
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een verwervingskrediet voor objecten en aandelen GMF beschikbaar te stellen van € 2.255.004,-;
- II. € 150.000,- als startkapitaal beschikbaar te stellen aan GMF Stad BV;
- III. de kapitaallasten die samenhangen met het krediet, beschikbaar stellen startkapitaal en de onderhouds- en zakelijke lasten van totaal € 586.500,- te dekken uit huuropbrengsten en subsidies van € 136.500,- en het resterende tekort van € 450.000,- te dekken uit de reserve grondzaken in 2023 en vanaf 2024 te dekken uit de hiervoor beschikbaar gestelde middelen bij vaststelling van de gemeentebegroting 2024;
- IV. de geheimhouding van collegebrieven 151330-2023 en 646893-2022 op te heffen;
- V. de gemeentebegroting 2023 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

In december 2022 is de gemeenteraad onder geheimhouding schriftelijk geïnformeerd over het Groninger Monumentenfonds NV onder registratienummer 646893-2022. Naar aanleiding van deze brief is de raad nader geïnformeerd in een besloten raadsbijeenkomst op 18 januari 2023. In mei 2023 is de gemeenteraad nogmaals onder geheimhouding geïnformeerd over de stadsschouwburg onder registratienummer 151330-2023. De geheimhouding van beide brieven alsook het verslag van de besloten bijeenkomst op 18 januari 2023 kan inmiddels opgeheven worden en beide brieven zijn als bijlage aan deze nota gevoegd.

In juni 2023 heeft het bestuur van NV Groninger Momentenfonds (hierna: GMF) het proces tot beëindiging van alle bedrijfsactiviteiten toegelicht op de aandeelhoudersvergadering. Onderdeel van de beëindiging is de overdracht van bezittingen van het GMF. Vanwege het erfgoedbelang en het maatschappelijk belang dat wij hechten aan monumentaal erfgoed, stellen wij voor de stedelijke monumenten in bezit van het GMF over te nemen.

Met het GMF is overeenstemming bereikt over de overdracht van de stedelijke bezittingen als aangegeven in de collegebrief van december 2022 (646893-2022).

Dit raadsvoorstel legt aan de gemeenteraad voor te besluiten de stedelijke bezittingen over te nemen van het GMF.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Op 18 januari dit jaar is de gemeenteraad vertrouwelijk geïnformeerd naar aanleiding van een collegebrief waarin de beëindiging van de gemeentelijk verbonden partij Groninger Monumentenfonds NV werd aangekondigd, en waarbij enkele beheershandelingen zijn benoemd. Een beheershandeling betrof een gemeentelijk aanbod om diverse monumenten in de stad Groningen onder voorwaarden over te nemen. Dit mede om gemeentelijke belangen in de betreffende panden veilig te stellen.

Het belang van erfgoed voor de stad

Erfgoed is van grote economische en maatschappelijke waarde. Het geeft karakter en sfeer aan de stad. Erfgoed draagt zo bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Groningen. Het is daarmee ook een belangrijke economische factor. Investerings in erfgoed hebben een multipliereffect, terwijl erfgoed eveneens een troef is voor de vrijetijdseconomie, het toerisme en het vestigingsklimaat.

We willen dat dit erfgoed ook in de toekomst van waarde blijft voor de stad. De meeste monumenten redden zich prima in het economisch verkeer. Ook zonder subsidies worden ze in stand gehouden. Er is echter ook onrendabel erfgoed, zoals kerken, scholen, industrieel erfgoed en dergelijke. Om instandhouding, beheer, (her)ontwikkeling en herbesteding van dergelijk onrendabel erfgoed te stimuleren, was de gemeente in 2002 medeoprichter van het GMF. Het belang van erfgoed, nogmaals benadrukt in de erfgoednota, maakt dat de stedelijke monumenten nu worden teruggenomen door de gemeente.

Vooruitlopend op dit voorstel, is de GMF Stadsschouwburg BV reeds in gemeentelijk bezit. De voorbereidingen tot opheffing van deze rechtspersoon zijn inmiddels gaande.

Op 26 juni jl. heeft een aandeelhoudersvergadering van het GMF plaatsgevonden, waarin aandeelhouders zijn geïnformeerd over de te volgen procedure gericht op uitponding, waarderingproces en de wijze waarop GMF ook in de boeken 'anticipeert op de uiteindelijke beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Gezien de financiële situatie van het GMF, wil het GMF begin november 2023 de onroerende zaken overdragen en bij voorkeur nog in december 2023 alle activiteiten van het GMF beëindigen.

Kader

Het kader voor deze nota wordt ingegeven door de erfgoednota en de nota verbonden partijen, het aandelenbelang (57%, 1,45 mln.), de totale leningenportefeuille bij het SVn waarvoor uiteindelijk de gemeente de risicodrager is (heden 5 mln.) en de stedelijke monumenten die in bezit zijn van het GMF (of dochteronderneming).

De aandelen GMF Stadsschouwburg BV zijn inmiddels in gemeentelijke handen en de voorbereidingen tot beëindiging van deze rechtsvorm in 2023 zijn inmiddels in gang gezet.

Het opheffen van de geheimhouding van beide collegebrieven is een bevoegdheid van de raad ex art. 89 Gemeentewet.

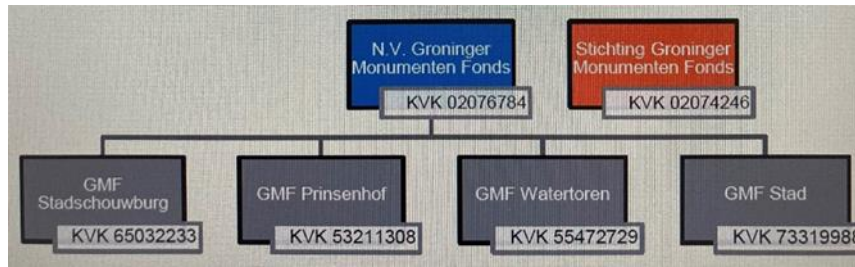
Argumenten en afwegingen

Deze paragraaf valt uiteen in twee hoofddelen. Het eerste deel handelt over de te verwerven bezittingen (objecten en aandelen) en het tweede deel handelt over de exploitatie en het onderhoud van de verwervingen.

Verwervingen

- I. Huidige structuur GMF NV (tot eind mei 2023)

Het GMF werkte tot juni 2023 vanuit de volgende juridische structuur:



De aandelen van GMF Stadsschouwborg BV zijn in mei 2023 door de gemeente verworven. Daarmee maakte deze dochteronderneming niet langer onderdeel uit van de juridische structuur van het GMF. De overige 3 project Bv's zijn 100% dochterondernemingen van het GMF. GMF Stad heeft bezit noch schuld en anticipeerde op een mogelijk toekomstscenario die door beëindiging van alle bedrijfsactiviteiten van het GMF geen doorgang zal kennen. In eerste instantie wordt deze rechtsfiguur gebruikt om het Reguleurshuis aan de Kolendrifty met gebruikmaking van GRRG-middelen op te knappen. In latere instantie is deze rechtsfiguur geschikt om daarin het gemeentelijk ontwikkelingsbedrijf in vorm te geven. Uitzonderd (de helft van het eigendom) Prinsenhof en de Watertoren-Noord, zijn alle vastgoedbezittingen eigendom van de NV Groninger Monumentenfonds.

De stichting Groninger Monumentenfonds, die momenteel geen activiteiten uitvoert, zal bij beëindiging van de GMF worden uitgeschreven in het handelsregister. Deze rechtspersoon blijft buiten de 'package deal' met de gemeente Groningen.

Huidige bezittingen Groninger Monumentenfonds NV

Binnen de gemeentegrenzen van Groningen

- Prinsenhof (helft van de eigendom in GMF Prinsenhof BV)
- Watertoren Noord (ondergebracht in GMF Watertoren BV)
- Het Pomphuis (horecagebouw aan Lage der Aa)
- Lopster Veerhuis (kantoorpand aan Damsterdiep)
- Reguleurshuis (cultuur/horecapand aan de Kolendrifty; groot achterstallig onderhoud)
- Theekoepel Sterrebos (groot achterstallig onderhoud)
- Dubbele Cibogaloodsen (horecagebouw)

II. Toewerken naar beëindigen GMF NV

Met het GMF is de afgelopen tijd gewerkt aan het bereiken van een 'package deal, waarbij het stedelijk bezit kon worden overgedragen. Daarbij zijn door GMF ook de belangen behartigd van de overige aandeelhouders en verstrekkers van (publiek) vreemd vermogen van gemeente Midden-Groningen en Provincie Groningen.

Met GMF is getracht om de onderliggende waarde die met en uit eigen middelen werd voortgebracht tot uiting te brengen in een object of rechtsvorm, waarbij die waarden werden geobjectiveerd door accountant en externe taxateur. Dit uitgangspunt leidt ertoe dat het GMF een totale afwaardering kende in 2022 van € 2,35 mln. Dit verlies werd hoofdzakelijk veroorzaakt door afwaardering per object, afboekingen van onderlinge schulden en vorderingen in concernverband en wegnemen van een balanspositie bij dochteronderneming GMF Prinsenhof BV welke niet als een bezit van de BV viel aan te merken.

Met de overname van het Reguleurshuis komt ook een GRRG-subsidiebeschikking over ter grootte van € 100.000,-. Ook reeds beschikte onderhoudssubsidies (SIM) komen mee over per object, waardoor deze mede dekking vormen voor de onderhoudsopgaaf. Ook de resterende SIM-subsidies worden mee overgenomen en deze dienen als dekking van de onderhoudskosten. Hierover meer in de onderhoudsopgaaf hierna.

Helperwestsingel 98 – Finse School

De gemeentelijke verhuur van Helperwestsingel 98 aan het GMF zal op het overdrachtsmoment van de andere objecten worden beëindigd. Daarmee wordt ook de koopovereenkomst ontbonden tussen gemeente en GMF van dit object. Door het GMF werd het gehele object verhuurd en deze huurder heeft inmiddels huurrechten opgebouwd. De voormalige school wordt nu gebruikt voor wonen en bedrijfsruimte. Het object heeft achterstallig onderhoud, waarover hierna meer. De verhuur zal nu door het grondbedrijf op zich worden genomen, alsook het wegwerken van het achterstallig onderhoud.

Nadere toelichting bij de rechtspersonen

GMF Watertoren BV

Deze (project)BV voor de Watertoren Noord aan de Noorderbinnensingel heeft in beginsel geen toekomstige functie voor het object noch voor gemeente. Het grote negatieve eigen vermogen wordt veroorzaakt door jarenlange opgestapelde exploitatieverliezen (al jaren geen huurder meer), een ‘gestald’ conflict met de oorspronkelijke liftleverancier en een SVn-lening die niet uit de exploitatie van de toren aflosbaar is en derhalve verrekend dient te worden. Voor de verrekening is inmiddels een financiële voorziening getroffen. Nadat de gemeente enig aandeelhouder is geworden wordt voorgesteld de Watertoren-Noord voor € 1,- uit deze BV te halen (conform oorspronkelijk leveringscontract) en deze onder te brengen bij het Grondbedrijf en het proces tot beëindiging van deze BV in gang te zetten.

De Watertoren Noord werd met veel overheidsmiddelen gerestaureerd en eind 2013 in exploitatie genomen en mede om die reden, wordt het monument weer gemeentelijk bezit.

GMF Prinsenhof BV

Deze rechtsvorm is voor de helft eigenaar van het vastgoed aan de Martinierkerkhof. Deze BV voert met de andere eigenaar het onderhoud uit en verhuurt het complex aan de uitbater van het hotel/restaurantcomplex. De rechtsvorm zelf is onderdeel van een beheerstelsel van het object dat zich het best omschrijft als een ‘vereniging van eigenaren’. Via het SVn is op hypothecaire basis een lening verstrekt aan het vastgoed, welke werd herzien in februari dit jaar, van groot € 3,5 mln. De Prinsentuin maakt geen onderdeel van het vastgoedcomplex. De huurder van het complex is inmiddels gestart met het treffen van voorbereidingen voor verduurzaming van het complex, passend bij het Rijks monumentale karakter en instandhoudingsexploitatie van het complex aan het Martinierkerkhof. De exploitatie van Prinsenhof biedt inmiddels aan 100 werknemers werkgelegenheid.

De exploitatie van GMF Prinsenhof BV verloopt positief. Deze BV blijft bestaan omdat het te complex (en kostbaar) is om dit onderdeel uit het stelsel van eigendom, beheer en onderhoud anders vorm te geven, incl. de langjarige financiering van het complex.

GMF Stad BV

GMF Stad BV is een lege rechtsvorm. Van deze BV worden de aandelen overgedragen aan de gemeente. Deze BV heeft bezit noch schuld en wordt verkregen voor € 1,-. Met de verkrijging van de aandelen en de inbreng van het Reguleurshuis, kan de reeds verstrekte GRRG-subsidie voor de restauratie van het Reguleurshuis worden veiliggesteld. Overleg met de provincie Groningen heeft dat inmiddels uitgewezen. Voor de GRRG is het een vereiste dat het object in eigendom is van een privaatrechtelijke rechtspersoon. GMF Stad BV kan ook de basis gaan vormen voor de verdere vormgeving van het gemeentelijk ontwikkelingsbedrijf als aangegeven in het coalitieakkoord. Voorgesteld wordt om deze BV voorlopig over een startkapitaal van 150.000,- te laten beschikken om de eigenaarsrol te vervullen van het Reguleurshuis om aan de subsidie eisen GRRG te voldoen en om de reguliere exploitatiekosten te kunnen ondervangen. De definitieve omvang van het startkapitaal wordt ontleend aan het nog op te stellen bedrijfsplan en de lasten van het startkapitaal daarvan zal worden gedekt uit het exploitatiebudget uit dit voorstel.

Governance

De governance van gemeente op deze nieuwe verbonden partijen wordt op dezelfde inrichtingsprincipes vormgegeven als bijvoorbeeld de Suikerzijde BV. In praktische zin houdt dat in dat het college een concerndirecteur heeft aangewezen om namens het college de aandeelhoudersrol te vervullen. Daarnaast heeft het college de aangewezen regiehouder op het GMF (manager Grondbedrijf) aangewezen om in eerste instantie de rol van statutair directeur van GMF Stad BV te laten vervullen. Na verwerving worden de statuten van de rechtspersoonlijkheden aangepast in lijn met de nota verbonden partijen.

Wel of geen POM (professionele organisatie monumentenonderhoud) status voorbereiden?

In het beleidsplan 2017 (wensen en bedenkingen gemeenteraad; oktober 2017 onder reg.nr 6599969) is aangegeven dat met het GMF een POM-status werd geambieerd. Deze status voor *privaatrechtelijk* georganiseerde organisaties die strenge eisen stelt aan de betreffende aanvragende organisatie, geeft een voorrangpositie in de verdelingsrangorde van rijkssubsidie-middelen voor renovaties van rijksmonumenten.

Het GMF heeft in 2022 inschattingen gemaakt hoe groot het financiële offer zou worden indien, zelfs waarbij onder de meest begunstigende omstandigheden goed renderende gemeentelijke panden zouden worden ingebracht, een POM-status behaald zou worden. Het GMF zou in die opgeschaalde situatie een structureel exploitatietekort kennen van tenminste een half miljoen of hoger per jaar. Deze lasten werden grotendeels ingegeven door de kosten van de organisatie en inmiddels opgebouwd achterstallig onderhoud in diverse objecten. De baten van een POM-status (die bestaat uit financiële en niet-financiële elementen), zijn onduidelijk gebleken.

Alleen het niet-financiële argument dat bij vervreemding van monumenten door woningbouwcorporaties een organisatie met een POM-status een voorrangpositie zou kunnen verkrijgen, bleek uiteindelijk te smal om aan de nadelen van een POM-status tegemoet te kunnen komen. De slotsom is dat een POM-status al intrinsiek in de organisatie belegd en georganiseerd dient te zijn voordat deze wordt aangevraagd (vergelijk bijvoorbeeld Groninger Landschap of Stichting Oude Groninger Kerken). Een gemeente zelf kan geen POM-status verkrijgen.

Nu GMF wordt beëindigd en een deel van het bezit direct in publiekrechtelijke handen komt, maar bovenal de nieuwe situatie niet al als een POM werkt en is georganiseerd (GMF Stad BV), is de bezegeling daarvan met een POM-status niet langer een ambitie.

Exploitatie en onderhoud

De onderhoudsopgaaf per object en raming van de kosten

Als onderdeel van de beheersmaatregelen, zijn de kosten van exploitatie geraamd door het gemeentelijke vastgoedbedrijf. Vanuit de situatie dat het huidige bezit en exploitatie van GMF bezit binnen de gemeentegrenzen door het gemeentelijke vastgoedbedrijf wordt voortgezet. Het exploitatietekort, incl. achterstallig onderhoud, is geraamd op €450.000,- per jaar. Maatregelen ten behoeve van gebouwoptimalisaties, verbeteringen en/of verduurzaming maken hiervan nog geen deel uit. Dit betreft een globale raming op basis van een quickscan naar de bouwkundige en installatietechnische staat en wet- en regelgeving. Daarnaast is bij alle panden sprake van een bepaalde mate van uitgesteld onderhoud. Per pand zijn de kosten voor het herstel hiervan in beeld gebracht.

Dit levert het volgende beeld op:

- Reguleurshuis: De constructieve toestand (casco) van het gebouw is redelijk. De onderhoudstoestand is matig tot slecht. Het verdient aanbeveling op korte termijn de werkzaamheden uit het GRRG-plan uit te voeren om nog verdere achteruitgang van het pand te voorkomen.
- Dubbele Loods: Algemene staat van onderhoud is redelijk tot goed. Bepaalde mate van achterstallig onderhoud
- Pomphuis: Algemene staat van onderhoud is goed,
- Lopster Veerhuis: De constructieve toestand (casco) van het gebouw is redelijk tot goed. Wel dient er op korte termijn noodzakelijk onderhoud uitgevoerd te worden om verdere achteruitgang te voorkomen. Er is een investeringsbedrag meegenomen van € 150.000,- om de verdieping verhuurbaar te maken. De verwachting is dat het investeringsbedrag middels de verhuur kan worden terugverdient.
- Theekoepel: De constructieve toestand (casco) van het gebouw is redelijk tot slecht. Op korte termijn dient noodzakelijk onderhoud uitgevoerd te worden om verdere achteruitgang te voorkomen
- Watertoren: De constructieve toestand (casco) van het gebouw is redelijk tot goed. De onderhoudstoestand is goed. Aandachtspunt is de staat van de staalconstructie en de personenlift die defect is.
- Prinsenhof: Algemene staat van onderhoud is goed
- Stadsschouwburg: De onderhoudstoestand is redelijk tot goed. Er zijn een aantal risico's geconstateerd die geen onderdeel uitmaken van het huidige MJOB, te weten herstel sierlijsten grote zaal, onderzoek naar craquelé in schilderwerk exterieur, achterhalen oorzaak vochtproblemen kelder.
- Finse School: De constructieve toestand (casco) van het gebouw is redelijk tot goed. Wel dient er op korte termijn noodzakelijk onderhoud uitgevoerd te worden om verdere achteruitgang te voorkomen.

De onderhoudsopgave, zakelijke-, beheer- en kapitaalslasten hebben we meegenomen in een meerjaren financiële beschouwing van de panden. De reeds toegekende subsidiebedragen en/of vergoedingen vanuit de SIM, GRRG en IMG⁴ zijn in deze financiële beschouwing ook betrokken.

Deze financiële beschouwing is uitgewerkt onder financiële consequenties

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De aanleiding tot beëindiging van de activiteiten van het GMF is herhaaldelijk besproken in de aandeelhoudersvergadering. De medeaandeelhouders tot op heden zijn: Jan Menze van Diepenstichting, Libau, Stichting Oude Groninger Kerken, Waterschap Noorderzijlvest, Stichting Scholten Kammingafonds, gemeente Veendam en (het sinds 2012 failliete) TCN SIG. Van de curatoren van TCN SIG is sinds 2012 als aandeelhouder weinig vernomen, maar zijn door het bestuur van GMF geïnformeerd en uitgenodigd als ieder ander aandeelhouder.

Aandeelhouders Veendam en Waterschap Noorderzijlvest hebben momenteel in overweging of objecten worden teruggenomen en Scholten Kammingafonds heeft aangeboden de overdracht van religieus erfgoed in de provincie financieel te faciliteren. Met de gemeente Midden-Groningen wordt door GMF overlegd over de teruglevering van de Scheepswerf te Sappemeer. Twee woonhuizen te Appingedam zullen waarschijnlijk openbaar worden verkocht door GMF.

Financiële consequenties

Verwervingsprijs per object

Objecten	Bruto verkrijgingsprijs	Verrekening leningen	Verkrijgingsprijs
Kolendrift 19 (Regulateurshuis)	€ 1	€ -	€ 1
Langestraat 66 (Dubbele Loods)	€ 375.000	€ -	€ 375.000
Lage der Aa 7 (Pomphuis)	€ 700.000	€ 721.000	€ -21.000
Damsterdiep 36 (Lopster Veerhuis)	€ 390.000	€ -	€ 390.000
Verlengde Hereweg 122-2 (Theekoepel)	€ 1	€ -	€ 1
	€ 1.465.002	€ 721.000	€ 744.002
Rechtsvormen			
GMF Watertoren BV *	€ 1	€ -	€ -190.000
GMF Stad BV	€ 1	€ -	€ 1
GMF Prinsenhof BV	€ 790.000	€ -	€ 790.000
	€ 790.002	€ -	€ 600.001
Overige leningen			
Overbruggingskrediet 2021	€ -	€ 338.000	€ -338.000
SVn lening Watertoren geboekt in GMF NV	€ -	€ 100.000	€ -100.000
	€ -	€ 438.000	€ -438.000
Totaal krediet verwervingen	€ 2.255.004		
Te voldoen aan GMF			€ 906.003
De dochterondernemingen worden overgenomen tegen de eigen vermogenspositie in de jaarrekening.			

*Ad *: omdat voor de deelneming Watertoren BV een voorziening wordt getroffen om de verplichtingen die in de BV zijn opgenomen te kunnen voldoen, is de feitelijke aanschafprijs 1 euro, en is een 190 duizend euro hoger krediet noodzakelijk. De SVn lening bedraagt 200 duizend euro. Hiervan is de helft geboekt in de GMF Watertoren BV. De andere helft die geboekt is in de GMF NV.*

De verwervingsprijzen zijn ontleend aan het (ver)koopwaarde advies van taxateur Tijssen & Vos per 1 juni 2023 en oorspronkelijk akten van leveringen ingeval van toe te passen verkoopregulerende bedingen.

Verwervingskrediet

Wij stellen de raad voor een krediet beschikbaar te stellen van € 2.255.004 en de begroting 2023 hiervoor te wijzigen.

Exploitatie

Ten behoeve van de overdracht van de panden vanuit het GMF hebben we een berekening gemaakt van de verwachte toekomstige exploitatielasten en opbrengsten per pand, waarbij rekening is gehouden met een voortzetting van de exploitatie van het pand. De exploitatielasten van het vastgoed bestaan voornamelijk uit onderhoudskosten en daarnaast de zakelijke lasten (verzekeringen en belastingen) en rente en afschrijvingen. De onderhoudskosten zijn gebaseerd op de quickscan naar de bouwkundige en installatietechnische staat en wet- en regelgeving. Hierbij is een splitsing gemaakt tussen onderhoudswerkzaamheden die direct aangepakt moeten worden, dagelijks onderhoud en vervangingsonderhoud dat planmatig uitgevoerd kan worden. Na de overdracht willen wij in 1^e instantie de bestaande exploitatie handhaven en daarnaast een verkenning doen naar de toekomstige exploitatiemogelijkheden verkennen en deze scenario's gaan uitwerken in het (meerjaren) pandperspectief en het hierop afgestemde meerjarenonderhoudsprogramma. Om de bestaande exploitatie inclusief het onderhoudsprogramma te kunnen uitvoeren is nader onderzoek nodig naar de panden en hieraan verbonden verplichtingen en eigenschappen en afstemming met de gebruikers en andere stakeholders zoals de monumentenafdeling noodzakelijk. Voor deze activiteiten hebben we € 150.000 geraamd. In de opbrengstenstroom is rekening gehouden met huuropbrengsten en de toegekende Subsidie Instandhouding Monumenten (SIM) subsidie. De kosten en opbrengsten kunnen als volgt samengevat kunnen worden.

Panden	Verwachte	Gemiddelde	Gemiddelde	Gemiddeld
	kosten	verwachte	verwachte	verwacht
	uitgesteld	exploitatie	opbrengsten	tekort
	onderhoud	kosten	inclusief	
			subsidies	
Verwerving panden				
Kolendrift	193.000	48.000	15.500	32.500
Langestraat	34.000	64.500	28.000	36.500
Lage der AA	16.000	119.000	71.000	48.000
Damsterdiep 36	43.000	54.000	21.000	33.000
Verlengde hereweg	84.000	16.000	1.000	15.000
Watertoren	55.000	115.000	0	115.000
Prinsenhof 50% reserveering		20.000		20.000
Beheerkosten		150.000		150.000
Totaal	425.000	586.500	136.500	450.000

Het exploitatietekort, incl. achterstallig onderhoud, is geraamd op € 425.000 incidenteel voor het wegwerken van het uitgestelde onderhoud en €450.000,- structureel per jaar voor deze over te nemen panden. Verduurzamingsmaatregelen, gebouwoptimalisaties en verbeteringsmaatregelen zijn hier niet in meegenomen. Voor de totale overname is een tekort geraamd van € 550.000 incidenteel en € 550.000 structureel. Het verschil van 100.000 incidenteel en € 125.000 structureel is voorzien voor de Finse school en de Stadsschouwburg. Bij de begroting 2024 hebben wij voorzien in een incidentele dekking van het uitgesteld onderhoud en een structurele dekking van de exploitatietekorten. Formeel is deze dekking een voorbeslag op de gemeentebegroting 2024 aangezien de raad pas in november een besluit neemt op de ontwerpbegroting 2024. Het tekort dat ontstaat in 2023 stellen we voor om deze te dekken uit de reserve grondzaken.

Risico's en kansen

De exploitatieberekening is gebaseerd op een quickscan van de onderhoudskosten en een inschatting van de overige met het pand verbonden kosten en opbrengsten. Deze inschattingen zijn gebaseerd op de bestaande inzichten. Na overdracht gaan we de toekomstige exploitatiemogelijkheden verkennen waarbij we onder meer onderzoeken of exploitatie noodzakelijk is ten behoeve van de uitvoering van ons beleid en indien dit niet noodzakelijk is of verkoop mogelijk is. Daarnaast gaan we verder onderzoek doen naar de benodigde onderhoudswerkzaamheden, verhuurcontracten en andere pand specifieke kenmerken. Hierdoor kunnen gewijzigde inzichten ontstaan en ook leiden tot afwijkingen van de raming van de verwachte opbrengsten en kosten.

Leningen via het SVn aan GMF en objecten

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting heeft leningen uitstaan voor Prinsenhof (3,55 mln.), Lage der Aa (Pomphuis) (721.000), Watertoren-Noord (200.000) en een overbruggingskrediet ter grootte van 338.000,-. De laatste twee leningen zijn inmiddels te beschouwen als problematisch, waarbij aflossing van de oorspronkelijke schuld niet langer tot de mogelijkheden gaat behoren. Om die reden is bij vaststelling van eerdere gemeentelijke jaarrekeningen een voorziening gevormd. Deze leningen worden ingezet ter voldoening van de koopprijs van de over te nemen activa. De hierop getroffen voorzieningen kunnen indien noodzakelijk worden aangewend ter dekking van een eventueel tekort op de slotuitkering van GMF NV.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging Investerings 2023						
krediet overname Groninger Monumentenfonds activa						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Naam voorstel	krediet overname Groninger Monumentenfonds activa					
Besluitvorming (orgaan + datum)	raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2023-2024					
Soort wijziging	Investing					
Financiële begrotingswijziging						Bedragen x 1.000 euro
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
01.3 Wonen	01 Economie en Ruimte	SO Ontwikkeling en Uitv	I	2.255	0	2.255
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				2.255	0	2.255

Overige consequenties

GMF streeft ernaar dit boekjaar de activiteiten te beëindigen door alle objecten nog dit jaar over te dragen. GMF kan in het voorliggende uitpondingsscenario de schulden voldoen en tot een slotuitkering kunnen komen aan haar aandeelhouders, afhankelijk van de voortgang van de overdracht van haar bezit buiten de gemeente Groningen. De (incidentele) slotuitkering dient ter dekking van in eerste instantie de afwaardering van het gemeentelijke aandelenbezit in NV Groninger Monumentenfonds. Op de gemeentelijke balans is de waarde van het 57% bezit 1,45 mln. Indien de slotuitkering hoger is dan de balanswaarde wordt het meerdere benut ter dekking van de toekomstige onderhoudskosten van de overgedragen gebouwen en deze zal bij de vaststelling (de laatste aandeelhoudersvergadering van GMF, nu voorzien medio december 2023) bekend zijn.

Vervolg

Na het raadsbesluit zullen de panden worden overgedragen. Met betrekking tot de beëindiging van het GMF zal het college de raad nader informeren zodra dit feitelijk aan de orde is.

Lange Termijn Agenda

Dit voorstel is geplaatst op de LTA van oktober 2023. Tot slot. Op onderdelen van dit voorstel (met name het financiële deel) is het een complex voorstel. Wij bieden uw raad aan om voorafgaand aan behandeling van het voorstel een technische sessie aan waarin u op de technische aspecten van dit voorstel een nadere toelichting kunt verkrijgen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.