

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herhuisvesting i.v.m. verkoop Gotenburgweg 46**
Registratienr. 5373990 Steller/telnr. Judith de Groot/ 6486 Bijlagen --

Classificatie	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Geheim
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefuillehouder	R. vd Schaaf Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de totale kosten van de herhuisvesting vast te stellen op € 1.877.000,-;
- II. voor het realiseren van deze herhuisvesting een krediet beschikbaar te stellen van € 1.200.000,-;
- III. de overige kosten van € 677.000,- te dekken uit de reserve VMBO via een ruil van structureel € 65.000,- voor incidenteel € 677.000,-;
- IV. de totale structurele lasten van € 213.000,- die samenhangen met de besluitpunten II en III te dekken uit het huidige budget van Gotenburgweg 46;
- V. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Ten tijde van de gemeentelijke reorganisatie is naar aanleiding van het herhuisvestingsplan besloten om het complex aan de Gotenburgweg 46 te verkopen. Er is nu een potentiële koper voor dit kantoorgebouw + terrein en deze koper wil graag voor 1 april 2016 duidelijkheid of de aankoop doorgang vindt. Er is onderzocht hoe hetgeen nu nog op deze locatie gehuisvest en opgeslagen is, geherhuisvest kan worden. Van de opslag die nu circa 25.000m² terrein inneemt, kan een groot gedeelte door anders organiseren geschrapt worden, maar voor noodzakelijk materieel en materiaal blijft zo'n 12.000m² benodigd.

Daarnaast dient de groep van circa 60 buitendienstmedewerkers die nu nog haar standplaats aan de Gotenburgweg 46 heeft, elders gehuisvest te worden. Hiervoor zijn mogelijkheden in het huidige hoofdgebouw van Stadsbeheer aan de Duinkerkenstraat 45, waarvoor enkele bouwtechnische aanpassingen gedaan moeten worden. Op deze manier worden werkzaamheden en medewerkers geclusterd op de hoofdlocatie van Stadsbeheer.

Voor de benodigde vierkante meters aan opslagruimte is gezocht naar terreinen nabij de Duinkerkenstraat 45. Er zijn meerdere opties onderzocht. Alles afwegende wordt voorgesteld om de herhuisvesting over drie kleinere terreinen nabij de hoofdlocatie van Stadsbeheer te clusteren.

De timmer- en schilderwerkplaats voor o.a. speelvoorzieningen en buitenmeubilair in de stad heeft een grote werkplaats op het terrein aan de Gotenburgweg 46. Wij laten onderzoeken wat de meest toekomstbestendige voortzetting van deze werkzaamheden is. Hiervoor dient een zorgvuldig traject gevolgd te worden. Om deze reden is dit onderdeel uit de verhuisplannen gehaald. Dit vraagt op een later moment in 2016 om separate besluitvorming. In verband met bovenstaande wordt u een aantal besluitpunten voorgelegd.

Aanleiding en doel

Eind 2012 is een herhuisvestingsplan geschreven waarin is aangegeven dat inkrimping van de gemeentelijke huisvesting mogelijk is. De verschillende voors en tegens van het bestaande kernvastgoed zijn daarin gewogen. Uiteindelijk is besloten om de locatie Gotenburgweg 46 af te stoten. Het uiteindelijke doel is de afname van structurele huisvestingslasten door middel van het afstoten van het gemeentelijk vastgoed aan de Gotenburgweg 46 met bijbehorend terrein van plm. 4 hectare (inclusief bestrating) en het efficiënt huisvesten van gemeentelijk personeel en materieel dat daar nu nog gehuisvest is. Het complex aan de Gotenburgweg 46 heeft vanaf die periode te koop gestaan.

Door het afschaffen van het dienstenmodel en het samenvoegen van beheer- en onderhoudstaken, is per 1 januari 2013 de directie Stadsbeheer ontstaan. De directie Stadsbeheer is vanaf dat moment grotendeels gehuisvest aan de Duinkerkenstraat 45 op de oude locatie van de voormalige Milieudienst. Het kantoorgebouw aan de Gotenburgweg 46 is vanaf 1 januari 2013 leeg komen te staan, maar het terrein en overige gebouwen zijn echter nog volledig in gebruik. In het *uitvoeringsplan Stadsbeheer* is voor herhuisvesting van deze gebruikers en het aanwezige materiaal destijds geen budget gereserveerd.

Voor het gehele terrein inclusief de bestaande opstallen heeft zich een geïnteresseerde partij gemeld en er is een conceptkoopovereenkomst opgesteld. De potentiële koper wil graag z.s.m. een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen voor de bouw van een groot bedrijfsgebouw op het terrein achter het kantoorgebouw. Gelet op de doorlooptijd en de geplande overdrachtsdatum (1 september 2016) is snelheid in de besluitvorming geboden. De koper wil z.s.m. na de overdrachtsdatum starten met de bouwwerkzaamheden en verwacht na de verhuizing uitbreiding van personeel. Ook wil hij t.z.t. graag in gesprek met iederz over mogelijkheden van detachering. Er is een aantal ontbindende voorbehouden in het koopcontract opgenomen, zoals de afgifte van de omgevingsvergunning en een akkoord van college en raad voor de herhuisvesting en het bijbehorende krediet.

Er is samen met de betrokken gebruikers onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor minimaliseren van de benodigde opslagruimte en stallingsruimte. Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden gesteld: integratie van al het personeel van Stadsbeheer (voor zover dat mogelijk is), optimalisering van de bedrijfsvoering van Stadsbeheer tegen minimale kosten, beperken van ruimtegebruik en waar mogelijk gebruik maken van eigen gebouwen en terreinen. Bij de uitwerking bleek het niet mogelijk om op korte termijn een definitieve oplossing te vinden voor de herhuisvesting van de timmer- en schilderwerkplaats voor speelvoorzieningen en buitenmeubilair. Bij Stadsbeheer is een werkgroep geformeerd om een toekomstigbestendige oplossing te vinden voor deze functie. Om die reden wordt op dit moment in dit voorstel geen besluitvorming gevraagd over de toekomst van deze werkplaats.

Kader

Het herhuisvestingsplan van de gemeente en het uitvoeringsplan Stadsbeheer van 2012 zijn de kaders geweest voor dit voorstel. In deze genoemde plannen zijn destijds geen budgetten opgenomen voor de herhuisvesting van het achtergebleven personeel en materieel aan de Gotenburgweg 46.

Argumenten en afwegingen

Er is een viertal opties onderzocht en zowel de gevolgen voor de bedrijfsvoering van Stadsbeheer als de financiële consequenties zijn hierin gewogen. De eerste optie bestond uit een eigen terrein dat echter ver van de hoofdlocatie van Stadsbeheer verwijderd is, waardoor er geen gebruik gemaakt zou kunnen worden van de faciliteiten van het hoofdgebouw. Dit zou leiden tot zeer hoge kosten. De tweede optie bestond uit de aankoop van een grote kavel in de nabijheid van de hoofdlocatie van Stadsbeheer. Echter, deze grond is milieuverdacht en de vraagprijs van deze kavel is hoog t.a.v. de gemiddelde grondprijs. De derde optie bestond uit het huren van een deel van het terrein van het ARCG en het verwerven van twee kleine kavels in de nabijheid van Stadsbeheer. De spreiding over meerdere terreinen verder uit elkaar is ongunstig voor de voortzetting van een adequate bedrijfsvoering van Stadsbeheer.

Na het uitwerken van deze opties, stellen wij u de vierde optie voor:

In de nabijheid van de bestaande hoofdlocatie van Stadsbeheer aan de Duinkerkenstraat zijn drie kavels geschikt voor de herhuisvesting. Eén daarvan is in eigen bezit en betreft een langgerekte strook grond aan de Rouaanstraat, van circa 200x30m. Twee andere kavels willen wij danwel door ruiling danwel door aankoop verwerven. In de nieuwe situatie zal Stadsbeheer voor de herhuisvesting gebruik maken van ongeveer 12.000m².

Op deze wijze kan de gewenste integratie van personeel plaatsvinden en kunnen ook de aanwezige voorzieningen bij de hoofdlocatie gebruikt worden. Het gaat hierbij o.a. om de diesel-tankvoorziening, voertuigenwasplaats, kantine, douche- en kleedruimten etc.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Door de nu voorgenomen verkoop van het complex Gotenburgweg 46 wordt een bedrijf met groeipotentie binnengehaald in onze gemeente, die werkgelegenheid biedt aan minimaal 60 personen. Zij hebben ook aangegeven dat zij met iederz in gesprek willen over de mogelijkheden van social return, zodra het bedrijf in Groningen is gehuisvest.

Financiële consequenties

In de voortgangsrapportage 2015-II is de verkoop van de Gotenburgweg 46 ook benoemd en hierin is gesteld dat wij, conform de regels van het BBV, in ieder geval een bedrag van € 1.400.000,- moeten afwaarderen door het verschil van de huidige boekwaarde t.o.v. de reële marktwaarde. Dit is inmiddels geëffectueerd.

Voor deze herhuisvestingsoperatie is een krediet nodig van € 1.200.000,-. Dit betreft voor een deel eenmalige kosten, zoals verharding van terreinen etc. Een ander deel kan geactiveerd worden. De huidige structurele jaarlasten van het complex aan de Gotenburgweg zijn € 314.000,- per jaar (prijspeil 2016). De structurele lasten van de voorgestelde optie bedragen € 213.000,- per jaar. Omdat er nog geen oplossing voor de werkplaats is geformuleerd, reserveren wij het verschil van € 101.000,- voor de realisatie hiervan.

Hoewel deze verkoop eerst bovengenoemde kosten met zich meebrengt, is het van belang aan te geven dat op langere termijn een financieel voordeel ontstaat. Voor dit pand is nu slechts een zeer minimale onderhoudsvoorziening opgenomen in de gemeentebegroting. Dat houdt in dat als dit gebouw niet verkocht wordt, de werkelijke onderhoudskosten een nieuwe last zullen leggen op de begroting. Op basis van het meerjarenonderhoudsplan van 2011 werd er jaarlijks € 40.000,- opgenomen in de begroting voor planmatig onderhoud. Uitgaande van dat prijspeil plus indexatie betekent dit, dat als we dit pand behouden, € 45.000,- per jaar moeten gaan reserveren. Daarnaast is leegstand ongewenst. Leegstand vraagt extra aandacht, en dus middelen, om verval tegen te gaan. Ook is leegstand van eigen gebouwen onwenselijk voor het imago van de gemeente. We hebben een goede en realistische verkoopprijs onderhandeld en er is geen concreet zicht op andere potentiële kopers.

Gelet op het vorenstaande stellen wij uw raad voor de begroting als volgt te wijzigen.

Begrotingswijziging tbv herhuisvesting ivm verkoop Gotenburgweg							
Betrokken directie(s)	SSC1						
Naam voorstel	Herhuisvesting ivm verkoop Gotenburgweg						
Besluitvorming (orgaan + datum + nummer)							
Incidenteel / Structureel	Structureel/Incidenteel						
Soort wijziging	Exploitatie/investeringen						
Tijdsplanning kredieten	2016						
Deelprogramma	Financiële begrotingswijziging (exploitatie)						
	I/S	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
14.1 Algemeen ondersteuning	I	677		-677			-677
03.1 Onderwijskansen	I	0		0		677	677
14.1 Algemeen ondersteuning	S	-65		65			65
03.1 Onderwijskansen	S	65		-65			-65
Totaal wijziging exploitatie		677	0	-677	0	677	0
Deelprogramma	Financiële begrotingswijziging (investeringen)						
	I/S	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
Herhuisvesting Gotenburgweg	I	1.200		-1.200			-1.200
				0			0
Totaal investeringskredieten		1.200	0	-1.200	0	0	-1.200

Overige consequenties

De herhuisvesting van het personeel en materieel in de directe nabijheid van de huidige locatie zorgt ervoor dat de gewenste integratie van het personeel van Stadsbeheer gerealiseerd kan worden. Doordat nu zoveel mogelijk personeel, materieel en voertuigen in de nabijheid van de hoofdlocatie van Stadsbeheer aan de Duinkerkenstraat geclusterd wordt, verminderen de reistijden, het aantal (vracht)autokilometers en verbetert de bedrijfsvoering. Dit levert een milieu- en efficiëncy winst op.

Vervolg

Na besluitvorming zal het college overgaan tot het daadwerkelijk verkopen van de locatie Gotenburgweg 46 aan de potentiële koper. Ook zal uitvoering gegeven worden aan de gekozen optie en zal voor 1 september 2016 het personeel, materieel en materiaal verplaatst worden naar de directe omgeving van de hoofdlocatie van Stadsbeheer aan de Duinkerkenstraat 45.

Voor de zomer van 2016 zullen wij, indien nodig, een voorstel aan uw raad voorleggen voor vervolgstappen aangaande de huidige werkplaats aan de Gotenburgweg 46.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink