

**RAADSVOORSTEL:**

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1843740

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties

Groningen,

Aan de raad,

**Inleiding.**

De herziene exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties is reeds in januari 2009 geagendeerd geweest voor de raadscommissievergadering R. & W. van 15 april 2009. Het raadsvoorstel is echter door de wethouder teruggenomen in verband met een noodzakelijke aanpassing van de exploitatiebegroting. De aanpassing betrof ten laste van de exploitatiebegroting te brengen energiekosten van beheerde voormalige schoolgebouwen die, in afwachting van de uitkomsten van een intern onderzoek naar de juistheid van de gefactureerde bedragen, tijdelijk buiten de complexadministratie waren geplaatst. Dit interne onderzoek is u aangekondigd in de toelichting van staat P van april 2008. In december 2008 bleek dat op grond van de bevindingen uit het onderzoek deze energiekosten alsnog ten laste van de exploitatiebegroting zouden moeten worden gebracht. De exploitatiebegroting is daarop in februari 2009 aangepast en wordt u nu bij dit voorstel tot vaststelling aangeboden.

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 als onbevredigend ervaren en was reden voor het treffen van een structurele regeling.

Op grond van deze "Regeling overdracht schoolgebouwen van OSW naar RO/EZ" is jaarlijks een programma overlegd van die over te dragen schoollocaties. Dit zijn schoollocaties die hun onderwijsfunctie hebben verloren.

De overgedragen schoollocaties zijn daarna 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.

Per schoollocatie is na de verkrijging een exploitatiebegroting opgesteld op grond waarvan de economische uitvoerbaarheid van herontwikkeling kon worden beoordeeld. Van in totaal 19 locaties zijn de afzonderlijke exploitatiebegrotingen van deze locaties samengevoegd tot één exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties.

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

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

Op 31 mei 2006 heeft uw raad, bij besluit nr. 6c, de exploitatiebegroting van het complex Ontwikkelingslocaties vastgesteld.

Bij de vaststelling van die exploitatiebegroting bevonden de volgende locaties zich nog in het stadium van planontwikkeling en -realisatie:

1. Tuinbouwdwarsstraat;
2. Cornelis Jetsesstraat;
3. Spicastraat;
4. Sirius-/Capellastraat;
5. Prof. E.D. Wiersmastraat;
6. Van Eedenstraat.

Van de overige 13 locaties waren bij de vaststelling van de begroting de kosten en opbrengsten reeds gerealiseerd. Tot 1 januari 2009 zijn de locaties nr. 1, 2, 4 en 5 (gedeeltelijk) verkocht en bevindt de planontwikkeling met betrekking tot de Spicastraat en de Prof. E.D. Wiersmastraat zich in een afrondend stadium.

De ontwikkeling van de locatie Van Eedenstraat bevindt zich nog in een oriënterend stadium.

Binnen de exploitatie van het complex Ontwikkelingslocaties is sprake van een aantal meevallers en tegenvallers. Met name de ontwikkelingen binnen de locatie Tuinbouwdwarsstraat vormen de aanleiding tot deze herziene exploitatiebegroting. Om voortzetting te kunnen geven aan de in uitvoering zijnde bodemsanering is het, vanwege de naderende overschrijding van het voor de bodemsanering Tuinbouwdwarsstraat beschikbare krediet(deel), instemming door uw raad nodig. Binnen de exploitatiebegroting is sprake van meevallers in andere kostencategorieën, waardoor uitvoering binnen het in 2006 beschikbaar gestelde krediet mogelijk is. Door deze herziene exploitatiebegroting vast te stellen stemt u in met verschuiving van budgetten binnen de exploitatiebegroting, passend binnen het in 2006 vastgestelde budgettair kader.

In de toelichting bij de exploitatiebegroting zijn per locatie en per kostencategorie de ontstane verschillen ten opzichte van de begroting 2006 toegelicht.

Een exemplaar van de herziene exploitatiebegroting (vertrouwelijk) ligt ter inzage.

In de toelichting op het complex Tuinbouwdwarsstraat is in de staat-P 2007, onder actuele risico's, aangegeven dat de beschikbare financiële middelen niet toereikend zijn om de sanering volledig uit te voeren. Daarbij is aangegeven dat onderzocht wordt of aanvullende subsidiëring uit ISV-bodem tot de mogelijkheden behoort. Dat heeft geresulteerd in dit voorstel, waarin u wordt voorgesteld in te stemmen met een aanvullende bijdrage van € 100.000,-- uit ISV-bodem.

**Exploitatiebegroting.**Kosten.

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 2009 van het complex "Ontwikkelingslocaties". Het complex kent een negatieve boekwaarde van - € 152.000,--. Een negatieve boekwaarde betekent een positief saldo van kosten en opbrengsten.

Het in de Staat P per 1 april 2008 aangekondigde onderzoek naar de toen geconstateerde toename van de beheerlasten, is nagenoeg afgerond. Op grond van de bevindingen in het onderzoek zijn de beheerlasten ten laste gebracht van de exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties.

De totale kosten voor de herontwikkeling worden geraamd op € 8.040.000,--.

Bijdragen.

Naar aanleiding van de ontwikkelingen met betrekking tot de bodemsanering van de locatie Tuinbouwdwarsstraat wordt door de Milieudienst een aanvullende bijdrage van € 100.000,-- voorgesteld uit ISV-bodem. Het totaal aan bijdragen uit ISV-bodem bedraagt daarmee € 225.000,--.

Opbrengsten.

Per 01 januari 2009 is voor een bedrag van € 6.527.000,-- aan verkoopopbrengsten gerealiseerd.

De nog te realiseren verkoopopbrengsten worden geraamd op € 1.279.000,--. Daarmee bedragen de totale verkoopopbrengsten € 7.806.000,--. De totale opbrengsten binnen de exploitatiebegroting bestaan uit verkoopopbrengsten en rentewinst en bedragen samen € 7.815.000,--.

Exploitatieresultaat.

De geraamde kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren in een sluitende exploitatiebegroting.

Kredieten.

Op grond van de reeds beschikbaar gestelde kredieten en de totaal geraamde kosten kan de exploitatie binnen het in 2006 beschikbaar gestelde krediet van € 8.040.000,-- worden uitgevoerd.

Begrotingswijziging.

Deze herziene exploitatiebegroting geeft geen aanleiding tot wijziging van de gemeentebegroting, aangezien het 2006 beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet onveranderd is.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de herziene exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties vast te stellen;
- II. het beschikbaar gestelde krediet voor planontwikkeling en uitvoering van € 8.040.000,-- te handhaven;
- III. in te stemmen met een aanvullende bijdrage uit ISV-bodem van € 100.000,--;

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.