

Raadsvoorstel



Onderwerp **Wijkontwikkeling Oosterparkwijk / renovatie Heesterpoort 1**

Registratienr. 6727752 Steller/telnr. Harold.Boersma/ 69 89 Bijlagen 0

Classificatie

Portefeuillehouder Vertrouwelijk
Van der Schaaf Raadscommissie R&W

Langetermijn agenda (LTA) Raad LTA ja: Maand 2 Jaar 2018
LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. kennis te nemen van de ontwikkelingen in de Oosterparkwijk;
- II. De totale projectkosten voor de renovatie vast te stellen op € 3,5 miljoen.
 - Hiervan bestaat € 1 miljoen uit incidentele (niet activeerbare) kosten. Het gaat hier om een deel achterstallig onderhoud en asbestsanering. Deze kosten moeten conform BBV in een keer genomen worden ten laste van de exploitatie.
 - Het resterende deel € 2,5 miljoen bestaat uit structurele (te activeren) kosten. Deze kosten betreffen de overige delen van de renovatie en voorbereiding die wel geactiveerd mogen worden;
- III. ten behoeve van de incidentele kosten een budget van 1 miljoen euro beschikbaar te stellen;
- IV. ten behoeve van de structurele kosten een aanvullend krediet van 2,25 miljoen euro, aanvullend op het reeds toegekende voorbereidingskrediet van € 250.000,- beschikbaar te stellen;
- V. de incidentele kosten van 1 miljoen euro te dekken uit:

a. bijdrage BRIM-subsidie	€ 80.000,-;
b. bijdrage NAM	€ 44.000,-;
c. bijdrage Openbaar Onderwijs Groningen	€ 400.000,-;
d. bijdrage gebiedsteam	€ 200.000,-;
e. budget onderwijshuisvesting	€ 100.000,-;
- VI. het resterende deel van de incidentele kosten te dekken uit de AER € 176.000,-;
- VII. de structurele kosten van € 196.000,- met ingang van 2019 te dekken uit huuropbrengst WIJ-team € 117.000,-;
- VIII. het resterende deel € 79.000,- te dekken uit de bekleemde reserve, in te stellen in de besluitpunten IX en X;
- IX. een bekleemde reserve 'Heesterpoort 1' in te stellen;
- X. een bedrag van € 1.121.000,- uit de AER te doteren aan de bekleemde reserve Heesterpoort 1;
- XI. in afwijking van de financiële verordening artikel 13, lid 2-3, voor het pand aan de Heesterpoort 1 af te schrijven tot een restwaarde;
- XII. het pand aan de Heesterpoort 1 over te hevelen van programma onderwijshuisvesting 03.1 naar programma sociaal klimaat 04.2;
- XIII. de gemeentebegroting 2018 op programma niveau overeenkomstig te wijzigen;
- XIV. het genomen besluit vanwege het financiële toezicht op grond van artikel 21 Wet algemene regels herindeling voor te leggen ter afstemming aan de gemeenten Haren en Ten Boer en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten;
- XV. het genomen besluit na goedkeuring door Gedeputeerde Staten in uitvoering te brengen.

Samenvatting

In de Oosterparkwijk gaan de komende jaren een aantal belangrijke samenhangende ontwikkelingen plaatsvinden. Een complexe puzzel, maar wel één met een wenkend perspectief. Zo zal op korte termijn sloop plaatsvinden van het Treslinghuis. In plaats daarvan komt er een nieuwe school voor de wijk met daarnaast sociale huurappartementen. Daarnaast is er vanuit de wijk een mooie stip aan de horizon gezet voor een nieuwe wijkaccommodatie op middellange termijn in de Siebe Jan Boumaschool. In dit alles is een belangrijke schakel de herhuisvesting van de functies uit het Treslinghuis waaronder de huisvesting van het WIJ-team. Voor deze laatste functie is het voormalige schoolgebouw aan de Heesterpoort 1, (voorheen de S. van Hasseltschool) door alle partijen aangewezen als de ideale locatie voor de permanente huisvesting van het WIJ-team Oosterparkwijk, want het ligt centraal in de wijk en alle WIJ functies kunnen er onder één dak. Daarnaast is het een prachtig Rijksmonument, dat onze zorg en aandacht verdient. Echter voordat dit gebouw geschikt kan zijn voor de huisvesting van het WIJ-team moet het worden aangepakt. Dit betreft een mix van (achterstallig) onderhoud, renovatie en aanpassing. Op 19 april 2017 heeft de raad besloten een voorbereidingskrediet van € 250.000,- voor deze aanpak beschikbaar te stellen. In tegenstelling tot de bij de aanvraag voor het voorbereidingskrediet vermelde schatting, blijkt na uitgebreid vooronderzoek dat de totale kosten voor deze aanpak nu geraamd worden op ca 3,5 miljoen euro. Hiervan bestaat ca. € 900.000,- uit achterstallig onderhoud. Er wordt voorgesteld om het pand, in het licht van de geschetste accommodatieontwikkelingen, aan te pakken ten behoeve van de permanente huisvesting van het WIJ team en de daarvoor benodigde middelen beschikbaar te stellen uit de Algemene Egalisatie Reserve.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De renovatie van Heesterpoort 1, zodat het WIJ-team daar gehuisvest kan worden, is een belangrijke schakel in een keten van samenhangende ontwikkelingen in de Oosterparkwijk. Het Treslinghuis wordt gesloopt om ruimte te maken voor een school en woningen. Voor de functies uit het Treslinghuis hebben we in goede samenwerking een goede plek weten te vinden vooruitlopend op een definitieve oplossing. Zo krijgt het goed lopende grand cafe tijdelijk een plek op de hoek Zaagmuldersweg/ Hortensialaan en worden de andere activiteiten van Werkpro voortgezet vanuit het pand aan de Paradijsvogelstraat. Daarmee blijven deze plekken ook in de tijdelijke situatie behouden voor de wijk. Voor de definitieve oplossing hebben de samenwerkende wijkorganisaties hun droom gepresenteerd: "het buurtcentrum dat de Oosterparkwijk verdient" Om deze droom te faciliteren hebben we opdracht gegeven voor een haalbaarheidsonderzoek (meer hierover onder het kopje maatschappelijk draagvlak en participatie).

Het voormalige schoolgebouw aan de Heesterpoort 1, (voorheen de S. van Hasseltschool) is door alle partijen aangewezen als de ideale locatie voor de permanente huisvesting van het WIJ-team Oosterparkwijk want het gebouw is goed bereikbaar en ligt centraal in de wijk én alle WIJ functies kunnen er onder één dak worden uitgevoerd. Wat juist voor de aanpak van de problematiek in deze wijk een belangrijke voorwaarde is. Het is een prachtig Rijksmonument met hoog monumentale aspecten. Het gebouw wordt gezien als één van de belangrijkste werken in het oeuvre van de architect Siebe Jan Bouma. In het gebouw is ook een wandschildering uit 1953 aanwezig van Jan van der Zee (De Ploeg). Daarom is het zeer wenselijk om dit monument te behouden voor de wijk én de stad.

Voordat het gebouw aan de Heesterpoort 1 echter geschikt kan zijn voor de huisvesting van het WIJ-team moet het pand worden aangepakt. Dit betreft een mix van (achterstallig) onderhoud, renovatie en aanpassing. Op 19 april 2017 heeft uw raad besloten een voorbereidingskrediet van € 250.000,- voor de voorbereidingswerkzaamheden van deze renovatie beschikbaar te stellen.

Vanuit de voorbereidende onderzoeken voor dit project is gebleken dat de aanpassing van dit gebouw veel meer behelst dan alleen het geschikt maken ervan voor de huisvesting van het WIJ-team. Het gebouw is door de tijd maar ook door jaren van het onvoldoende uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud toe aan een grondige opknop/ renovatiebeurt en daarbij aanpassing voor het WIJ-team. De opdracht en kans is daarmee dan ook het Rijksmonument de Simon van Hasseltschool te renoveren en daarin passende huisvesting voor het WIJ-team te realiseren in plaats van het sec realiseren van huisvesting voor WIJ-team Oosterpark. De totale kosten voor deze aanpassing zijn na uitgevoerde onderzoeken nu bekend. In tegenstelling tot de eerdere gemelde schatting (1,5 tot 2 miljoen euro) bij de aanvraag voor het voorbereidingskrediet ramen we de totale kosten nu op 3,5 miljoen euro.

De dekking voor deze investering is voor een deel gevonden in de huurinkomsten en een aantal bijdragen van derden zoals een bijdrage in de onderhoudskosten van Openbaar Onderwijs Groningen, een bijdrage uit het gebiedsbudget en een BRIM subsidie. De sanering van het asbest wordt, zoals wettelijk verplicht, incidenteel gedekt uit het budget onderwijshuisvesting. Echter deze bijdragen zijn samen onvoldoende om de totale aanpassing te kunnen financieren. Daarbij geldt conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dat de kosten voor het herstel van achterstallig onderhoud in één keer genomen moeten worden. Hiervoor is onvoldoende dekking. Daarom stellen wij voor aanvullende middelen ter beschikking te stellen ten laste van de Algemene Egalisatie Reserve.

Wij realiseren ons dat dit niet de goedkoopste oplossing is maar gezien het belang van dit monument voor de identiteit van de wijk en de bijdrage van dit pand aan de totale wijkontwikkeling én niet te vergeten het belang van de huisvesting van het WIJ team - juist in de deze wijk - onder één dak op een centrale locatie, achten wij het aanvaardbaar om voor te stellen het pand met grote zorg aan te pakken en hiervoor indicentele en structurele middelen te vragen aan uw raad.

Kader

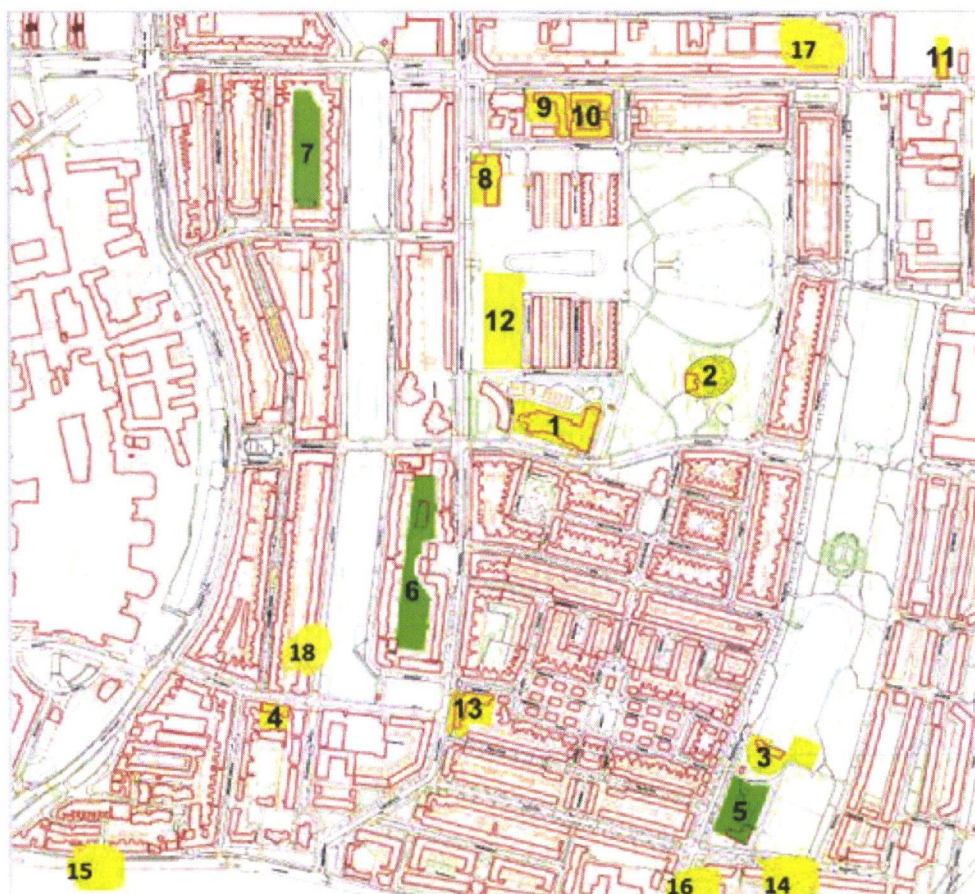
Het kader voor deze aanpassing is:

- de ontwikkelingen in de wijk, waarvan de huisvesting van het WIJ-team een onderdeel is;
- de wettelijke eisen die gelden voor de renovatie van een Rijksmonument;
- het programma van eisen voor de huisvesting van een WIJ team.

Argumenten en afwegingen

Hoe zijn we op deze locatie uitgekomen?

We hebben diverse alternatieven in de wijk onderzocht en bekeken. Om enkele te noemen: Het Denksportcentrum (14) is te klein en bezet. Het buurtcentrum D'Oliemolen (16) is te klein en als gebouw niet geschikt. De Siebe Jan Boumaschool (3) is pas veel later beschikbaar als de nieuwe school is gerealiseerd. Zie hieronder voor een overzicht van alle onderzochte locaties.



- | | | |
|-----------------------------|----------------------|--------------------------|
| 1. Treslinghuis | 2. JOP | 3. Siebe Jan Boumaschool |
| 4. De Jonge Onderzoekers | 5. BSV Oosterpark | 6. BSV Ons Belang |
| 7. BSV FEO | 8. Oosterparkheem | 9. Borgmanschool |
| 10. Franciscuscentrum | 11. BOOM | 12. Kopland |
| 13. Simon van Hasseltschool | 14. Denksportcentrum | 15. Certe bloedbank |
| 16. D'Oliemolen | 17. V.m. voedselbank | |

Uitgangspunt bij de zoektocht was tweeledig.

Ten eerste vinden we het belangrijk het Wij-team op een centrale plek én in één gebouw te huisvesten. Dit past zowel binnen de werkwijze die we binnen WIJ hanteren en is ook in het belang van de wijk zelf.

Daarnaast levert alles onder één dak financieel voordelen op voor WIJ. Het Wij-team versnipperd over de wijk huisvesten viel daarmee als optie af.

Ten tweede willen we niet onnodig zorgkosten inzetten voor huisvesting. We houden daarom vast aan het afgesproken huurbedrag van 105 euro/ m2 bvo.

Uiteindelijk bleef Heesterpoort 1 als enige echt geschikte optie over. Na eerdere en intensieve zoektochten blijkt er geen andere locatie in de wijk te zijn die voldoet aan het programma van eisen voor de huisvesting van het WIJ-team. Een alternatief zou wellicht nog kunnen zijn dat een geheel andere werkwijze voor het WIJ-team Oosterparkwijk wordt ontwikkeld. Hoewel dit geen onmogelijke opdracht is, is dit wel een ingewikkelde gelet op de fase van de WIJ ontwikkeling. Wij kiezen daar dan ook bewust niet voor. Van belang is om de huisvesting van het WIJ-team ook aanvullend cq versterkend te laten zijn op de gewenste ontwikkeling in het WIJ-team Oosterparkwijk.

Het pand aan de Heesterpoort is helaas niet te gebruiken zonder eerst een grondige aanpak. Consequentie is, omdat de keuze valt op een rijksmonument, dat we bewust kiezen voor de instandhouding en renovatie van dit monument. Dit betekent bovengemiddelde kosten bij verbouwing. De onrendabele top dekken we dan ook niet af met zorgmiddelen maar met algemene middelen.

Groninger Monumenten Fonds (GMF)

Er is onderzocht of er alternatieve bronnen voor financiering cq dekking te vinden zijn. Zo is gebleken dat het pand niet kan worden overgedragen aan het GMF door het op dit moment ontbreken van een sluitende businesscase. Op langere termijn is een overdracht wellicht wel denkbaar.

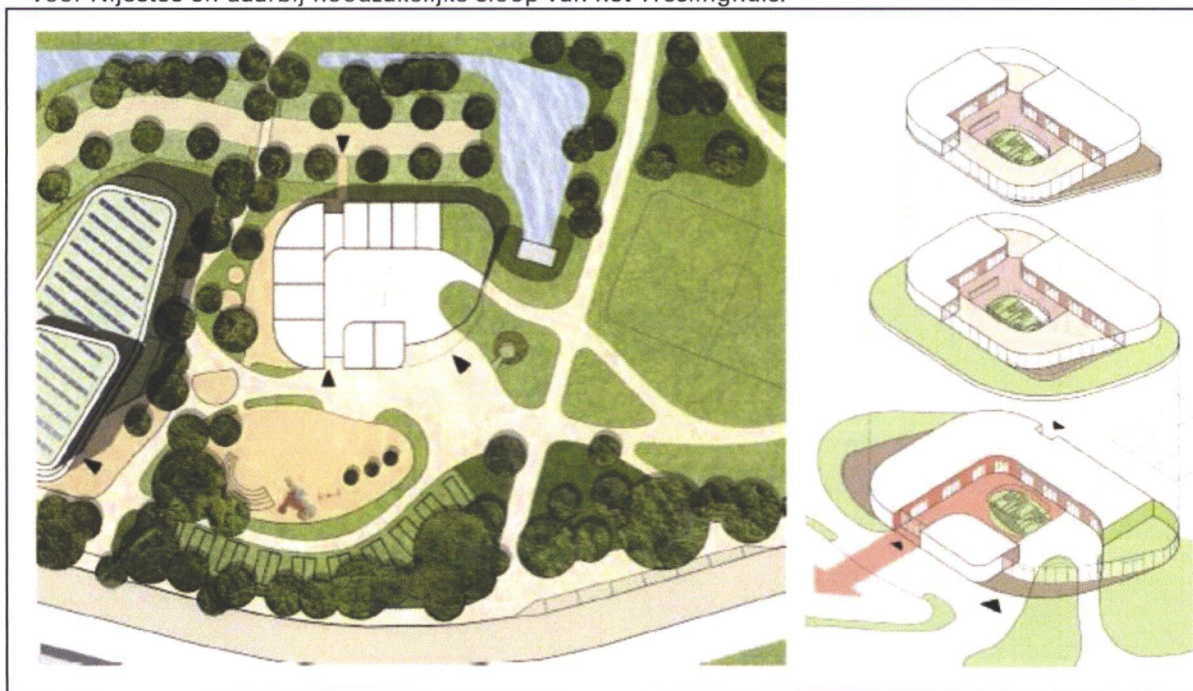
Het pand afstoten.

Uitgaande van de huidige boekwaarde zal een verkoopopbrengst de boekwaarde en de reeds gemaakte voorbereidingskosten zeker goedmaken. Daarmee is de stad en ook de wijk een toegankelijk Rijksmonument kwijt. Los nog van het feit dat een eventuele koper eerst fors moet investeren voordat er iets mogelijk is in het pand. Na afstoting is het pand ook niet meer beschikbaar voor het WIJ-team, waarmee het vinden van een permanent onderkomen voor het WIJ-team een issue blijft.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Door alle partijen (o.a. gebiedsteam, WIJ Groningen, wijk organisaties) is de Simon van Hasseltschool aangewezen als de meest geschikte locatie voor de huisvesting van het WIJ-team. Het belang van dit Rijksmonument voor de identiteit van de wijk is groot. Ook draagt de transitie van dit pand bij aan de totale wijkontwikkeling. De voorzieningen in de Oosterparkwijk zijn al geruime tijd onderwerp van gesprek. In 2013 is er in de accommodatienota: "Met de blik op de Wijk" een toezegging gedaan naar onderzoek voor een nadere invulling hiervan. De hieronder genoemde ontwikkelingen lijken nu bij elkaar te komen, als de spreekwoordelijke puzzel waarbij alle stukjes nu op hun plek vallen. Namelijk:

- De realisatie van een nieuwe school voor Openbaar Onderwijs Groningen, de bouw van appartementen voor Nijestee en daarbij noodzakelijke sloop van het Treslinghuis.



Figuur 1, impressie van de nieuwe school en appartementen op de Treslinghuis locatie

- De renovatie van de S. van Hasselschool voor het WIJ-team, waardoor het pand óók beschikbaar en toegankelijk blijft voor de wijk;



Figuur 2, Heesterpoort 1, impressie van de gerenoveerde voormalige Simon van Hasselschool

- Een mogelijk nieuw buurtcentrum in de Siebe Jan Boumaschool. Met het initiatief van het samenwerkingsverband van wijkbewoners, de bewonersorganisatie BO, de accommodatiebesturen van JOP, SVO, Ons Belang en Werkpro, verwoord in het boekje "wij hebben een droom" in goede samenwerking met het winnende project van Who Cares, wordt mede invulling gegeven aan een toezegging uit 2013 om voorzieningen in de wijk te accommoderen. Hiervoor wordt momenteel een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De Siebe Jan Boumaschool wordt door alle partijen gezien als ideale locatie. Niet alleen de huidige functie van het Treslinghuis, het grand cafe en de werkbegeleidingstrajecten van Werkpro en eventueel startende bedrijfjes kunnen hierin ondergebracht. Ook de speeltuinvereniging die nu nog in een apart gebouw in het Pioenpark gehuisvest is kan hier naar toe verhuisd worden. Een ideale combinatie. Een wijkgerichte nieuwe invulling voor een monumentale school; een grand cafe met een prachtig terras aan de vijver waar ouders die hun kinderen naar de speeltuin gebracht hebben een kop koffie kunnen drinken.



Figuur 3, inspirerende droom voor een buurthuis in de Oosterparkwijk van samenwerkende wijkorganisaties

Het eindplaatje dat zo ontstaat past goed in de oorspronkelijk (en huidige) stedenbouwkundige opzet van de Oosterparkwijk. Kenmerkend voor de wijk zijn namelijk de meerdere kleinschalige clusters van voorzieningen (in plaats van alles op 1 plek).

Financiële consequenties

De definitieve raming voor de projectkosten van de renovatie komt uit op ca. 3,5 miljoen euro. Hiervan is ca € 900.000,- toe te rekenen aan de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud en € 100.000,- voor de sanering van het aanwezige asbest. Deze kosten komen – conform het BBV – ten laste van de exploitatie en mogen niet geactiveerd worden. De incidentele bijdragen van derden zijn onvoldoende om de totale incidentele kosten te dekken en daarom zijn er aanvullend nog incidentele middelen nodig, waarvoor geen dekking is. Voorgesteld wordt deze ten laste van de AER 2018 te brengen.

Het gebouw is door het schoolbestuur van Openbaar Onderwijs Groningen teruggesteerd aan de gemeente omdat het geen onderwijsfunctie meer vervult. De middelen (€ 400.000,-) voor het onderhoud, dat had moeten plaatsvinden door het schoolbestuur, zijn overgedragen aan de gemeente. Deze middelen gaan wij inzetten voor de dekking van de incidentele kosten.

De overige structurele lasten van deze investering worden deels gedekt uit de huurinkomsten van het WIJ-team.

Dekking uit de AER

Voor zowel het deel van de incidentele kosten waar na aftrek van alle incidentele bijdragen geen volledige dekking is als voor het structurele deel dat niet uit huurinkomsten gedekt kan worden, doen we een beroep op de AER. Deze dekking uit de AER is in totaal 1,3 miljoen euro.

Hiervan gebruiken we 0,2 miljoen euro voor de dekking van incidentele kosten en 1,1 miljoen euro voor de vorming van een beklemde reserve ter dekking van een deel van de kapitaallasten (structurele kosten).

Een onttrekking uit de Algemene Egalisatiereserve (AER) heeft effect op het weerstandsvermogen.

Voorgesteld wordt om 1,3 miljoen euro uit de AER te onttrekken. Dit betekent een teruggang in het weerstandsvermogen met 1 punt (0,01). Bij de eerstvolgende bepaling van het weerstandsvermogen – bij de Gemeenterekening 2017 – wordt deze mutatie meegenomen.

Voor het bepalen van de structurele lasten wordt bij deze investering gewerkt met het afschrijven tot een restwaarde. BBV geeft aan dat restwaarde bestaat uit een inschatting van de toekomstige opbrengstwaarde tegen prijspeil nu. Op basis van een taxatie van het pand uit 2013 samen de huidige WOZ waarde en het feit dat we uitgaan van een gerenoveerd pand is onze schatting dat we de toekomstige waarde nu op € 850.000,- kunnen stellen. Door af te schrijven tot deze waarde inplaats van tot nul, levert dit een voordeel in de structurele lasten. Deze nieuwe wijze van afschrijven wijkt af van de huidige voorschriften (artikel 13 lid 2-3), maar sluit wel aan bij de nieuwe voorstellen in de financiële verordening. Bij het opstellen van de begroting 2018 zijn we wel uitgegaan van restwaarde voor panden horend tot maatschappelijk vastgoed. Het hanteren van een restwaarde voor de Heesterpoort 1 sluit hier dus bij aan. De financiële verordening wordt in de loop van 2018 hierop aangepast.

De totale kosten voor deze renovatie zijn niet te dekken met het uitgangspunt van een kostprijsdekkende huur. Ten eerste omdat deze richting € 200,-/m² bvo/jaar gaat en daarmee onaanvaardbaar hoog wordt en zeker niet marktconform. Daarnaast is het duidelijk dat de begroting van WIJ geen ruimte biedt voor een kostprijsdekkende huur. Conform eerder gemaakte afspraken is in de begroting WIJ wel de genoemde € 105,- per m²/jaar beschikbaar en daarmee het genoemde huurbedrag.

Omdat we bij het opstellen van de begroting 2018 (afronding al in september 2017) nog geen definitief uitsluitel hadden over al dan niet bijdragen vanuit mogelijke dekkingsbronnen hebben we het benodigd krediet niet bij de afweging van de begroting al kunnen meenemen. Nu wachten tot het voorjaar – wat in een regulier jaar zou kunnen - is nu extra onwenselijk omdat er in het voorjaar 2018 geen voorjaarsbrief en voorjaarsdebat komt. Dit als gevolg van de herindeling. In dit bijzondere jaar zou een verschuiving een vertraging van een jaar betekenen omdat de begroting voor de nieuwe gemeente door een nieuwe raad pas in begin 2019 (maart/april) gaat worden vastgesteld. Omdat dit verdere vertraging oplevert voor huisvesting van het WIJ-team en ook extra achteruitgang van het monument, zien we alle belang om zo snel mogelijk te beginnen.

Voorgesteld wordt de aanvullende dekking ten laste van de AER te brengen.

Begrotingswijziging

Voor de uitvoering van de renovatie stellen wij uw raad voor de begroting 2018 als volgt te wijzigen.

Begrotingswijziging Investerings 2018
Renovatie Simon van Hasselt (Heesterpoort 1) tbv WIJ-teams

Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf/DMO
Naam voorstel	Renovatie Simon van Hasselt (Heesterpoort 1) tbv WIJ-teams
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2018
Soort wijziging	Investing

Financiële begrotingswijziging *Bedragen x 1.000 euro*

Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.
03.1 Onderwijskansen	03. Onderwijs	Vastgoedbedrijf	I	2.250		-2.250
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				2.250	0	-2.250

Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

De totale projectkosten voor de aanpassing van de Heesterpoort 1 ten behoeve van huisvesting WIJ-team Oosterparkwijk bedragen 3,5 miljoen. Hiervan is 2,5 miljoen structurele kosten. Uw raad heeft reeds een voorbereidingskrediet van 250 duizend euro beschikbaar gesteld. Daarmee resteert nog 2,25 miljoen euro nog beschikbaar te stellen.

Ten behoeve van de incidentele kosten en het overhevelen van het gebouw naar het programma sociaal klimaat 04.2 stellen wij uw raad voor de begroting 2018 als volgt te wijzigen:

Begrotingswijziging 2018
Renovatie Simon van Hasselt (Heesterpoort 1) tbv WIJ-teams

Betrokken directie(s)	<Organisatieonderdeel>
Naam voorstel	Renovatie Simon van Hasselt (Heesterpoort 1) tbv WIJ-teams
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Soort wijziging	Exploitatie

Financiële begrotingswijziging *Bedragen x 1.000 euro*

Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Ontr.res.	Saldo na res. mut.
12.1 College en Raad	12. College, raad en gebiedsgericht werken	Concernposten	I			0		1.297	1.297
04.1 Sociaal klimaat	04. Welzijn, gezondheid en zorg	Vastgoedbedrijf	I			0	1.121		-1.121
04.1 Sociaal klimaat	04. Welzijn, gezondheid en zorg	Vastgoedbedrijf	I	1.000		-1.000			-1.000
12.2 Gebiedsgericht werken	12. College, raad en gebiedsgericht werken	Gebiedsaken	I	-200		200			200
03.1 Onderwijskansen	03. Onderwijs	Vastgoedbedrijf	I	-100		100			100
04.1 Sociaal klimaat	04. Welzijn, gezondheid en zorg	Vastgoedbedrijf	I		524	524			524
03.1 Onderwijskansen	03. Onderwijs	Vastgoedbedrijf	S	49		49			49
04.1 Sociaal klimaat	04. Welzijn, gezondheid en zorg	Vastgoedbedrijf	S	49		49			49
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				700	524	-176	1.121	1.297	0

Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

De definitieve raming voor de projectkosten van de renovatie komt uit op ca € 3,5 miljoen. Hiervan is 1 miljoen euro incidenteel waarvan ca € 900.000 toe te rekenen aan de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud en € 100.000,- voor de sanering van het aanwezige asbest. Deze kosten moeten conform het BBV - in één keer genomen worden. De incidentele bijdragen van derden zijn onvoldoende om de totale incidentele kosten te dekken en daarom zijn er aanvullend nog incidentelemiddelen nodig, waarvoor geen dekking is. Voorgesteld wordt deze ten laste van de AER 2018 te brengen. Aangezien wij het gebouw overhevelen van programma onderwijs naar welzijn, gezondheid en zorg moet de begroting daarvan ook gewijzigd worden.

Verder stellen wij uw raad voor een beklemde reserve in te stellen:

Instellen nieuwe reserve	
Directie:	Vastgoedbedrijf
Naam reserve:	Beklemde Reserve Heesterpoort 1
Doel en voeding:	In voorliggend raadsvoorstel wordt een voorstel gedaan om dat deel van de kapitaallasten voor Heesterpoort 1 dat niet door huurinkomsten gedekt kan worden, te dekken uit een beklemde reserve. Voorstel is om deze beklemde reserve te vormen door een eenmalige storting vanuit de AER van € 1.121.000,-.
Beklemde reserve? Ja/Nee	Ja
Rentetoevoeging? Ja/Nee	Ja
Standaardpercentage of afwijkend percentage?	Vigerend ROP
Maximale omvang:	€ 1.121.000,-.
Verwachte datum opheffing:	2038
Instellen bij begroting, VGR, rekening of in eigen raadsvoorstel?	Instellen bij raadsvoorstel "Wijkontwikkeling Oosterparkwijk/ renovatie Heesterpoort 1"

Overige consequenties

De aanpassing/renovatie van dit pand zal een goed jaar in beslag nemen. Uitgaande van een start vanaf de zomer 2018 betekent dit dat het pand vanaf de zomer 2019 beschikbaar is. Een deel van het WIJ-team is nu gevestigd in de Oosterboog (Oosterstraat 56). Waarvan het huurcontract – afhankelijk van keuzes - mogelijk eerder (per 31-1-19) afloopt. Dit kan betekenen dat een deel van het WIJ team nóg een keer moet verhuizen. De kosten hiervoor zijn niet in deze aanvraag meegenomen en vallen ten laste van DMO.

De nodige ICT voorzieningen en losse inrichting zijn niet meegenomen in deze aanvraag. Hierover zijn aparte afspraken gemaakt met het SCC. Dit is geen vrij DMO budget.

Met het WIJ-team gaan we vooreerst een huurcontract aan van 5 jaar. Het leegstandsrisico voor dit pand, is conform het College besluit van 1 maart 2016 (regnr 5506673) voor de eerste 10 jaar belegd in het VSD programma. Na deze periode betreft het risico van leegstand een regulier risico voor het Vastgoedbedrijf.

Het gebouw aan de Heesterpoort 1 valt tot nu toe onder het programma onderwijshuisvesting 03.1. Aangezien het geen onderwijsfunctie meer heeft is het logisch dit uit het programma onderwijshuisvesting te halen en over te hevelen naar het programma: sociaal klimaat 04.2.

Vervolg

Pas na het beschikbaar stellen van het budget en krediet kan de bouwvergunning worden aangevraagd. Daarna zal eerst de asbestsanering moeten plaatsvinden, voordat de overige renovatiewerkzaamheden kunnen beginnen. De oplevering wordt verwacht in de zomer 2019.

Met het WIJ-team zal een huurovereenkomst worden aangegaan voor in eerste instantie 5 jaar.

Lange Termijn Agenda

Nacalculatie van dit project naar verwachting in het laatste kwartaal 2019

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink