

Bestuursdienst



Telefoon (050) 8663/ Marcel Slijkhuis
Onderwerp Aanpak woonschepenhaven

Leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **24 JUN 2010**

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO 10.2275706

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Begin november 2009 bent u geïnformeerd over de stand van zaken rondom de ontwikkeling van de woonschepenhaven. Wij hebben u op dat moment ingelicht over de breuk die was ontstaan in de samenwerking tussen de ontwikkelende corporaties Lefier en Nijestee en het Comité Woonschepenhaven. De directe aanleiding vormde een door de corporaties gepresenteerd concept stedenbouwkundig plan voor de woonschepenhaven, dat op forse weerstand stuitte.

Na de desbetreffende breuk is bestuurlijk afgesproken dat de gemeente naar voren stapt als gesprekspartner voor de woonschepenhaven en trekker van het proces om de herontwikkeling weer op gang te brengen. Dit is opgevolgd met een bezoek van de projectwethouder Frank de Vries en aan de haven in november en opvolgende overleggen van hem met een afvaardiging van de woonschepenbewoners in december 2009 en maart 2010. In het overleg van december 2009 werd afgesproken dat de gemeente en de corporaties de periode tot maart 2010 zouden benutten om de ontwikkelingsmogelijkheden van de woonschepenhaven opnieuw tegen het licht te houden.

Hierover wordt u onderstaand nader geïnformeerd, na een korte terugblik op het doorlopen ontwikkelingstraject. Vervolgens wordt u geïnformeerd over de voorgestane vervolgaanpak en de bijbehorende planning. Afsluitend informeren we u ter kennisname over het reguliere beheer en onderhoud in de woonschepenhaven.

Terugblik ontwikkelingstraject

In 2005 is - bij raadsbesluit - met de corporaties Nijestee en Lefier afgesproken dat zij een voortrekkersrol zouden vervullen bij de modernisering en herontwikkeling van de woonschepenhaven. De inzet was te komen tot een fundamentele opknappbeurt van de haven en via toevoeging van woonbebouwing middelen hiervoor te genereren. Tevens diende deze aanpak te leiden tot een verbetering van de sociale structuur van de haven, een bestendige beheersituatie en een verdunning van het aantal ligplaatsen.

Om te komen tot een ontwerp voor de woonschepenhaven is de locatie onderwerp van de zogenaamde European 9 wedstrijd geweest. Het ontwerp dat hieruit voortvloeide bleek in september 2008 niet op steun en draagvlak van de bewoners van de woonschepenhaven te kunnen rekenen. Om deze reden hebben de corporaties eind 2008 één op één gesprekken gevoerd met woonschepenhavenbewoners om te komen tot een herijking van de uitgangspunten voor de herontwikkeling.

Deze gesprekken hebben vervolgens geleid tot een nieuw stedenbouwkundig ontwerp, met ongeveer 170 woningen. Dit ontwerp - waar ook de gemeente de nodige opmerkingen en bezwaren op had - leidde in september 2009 tot de eerder genoemde breuk met de woonschepenhavenbewoners. De belangrijkste oorzaak hiervan was de geprojecteerde bebouwing tussen de haven en de toekomstige Sontbrug, op de plek waar zich nu de schuurtjes en tuintjes van de woonschepenhavenbewoners bevinden.

Uit de bijbehorende berekeningen van de corporaties bleek tevens dat de bebouwing in het gebied tussen de haven en de toekomstige Sontbrug geen financieel surplus zou opleveren ten behoeve van de aanpak van de haven, doordat de intensieve bebouwing elders in het plangebied tot meerkosten leidde. Om deze reden is de corporaties verzocht een stedenbouwkundig model te onderzoeken waarin het gebied van de huidige schuurtjes/tuintjes grotendeels onbebouwd blijft. Hierin zijn de corporaties goeddeels geslaagd, met het logische gevolg dat dit leidde tot een beperkter woningbouwprogramma (ca. 120 woningen). De corporaties hebben vervolgens beide stedenbouwkundige modellen (170 woningen en 120 woningen) nog eens doorgerekend en tevens de kosten van het uitsluitend opknappen van de haven in beeld gebracht.

Uit deze berekeningen blijkt dat zowel de modellen met woningbouw, alsook het model zonder woningbouw een tekort opleveren van circa € 4,5 tot 5 miljoen¹. Dit is uiteraard opvallend, omdat de toevoeging van woningbouw geen substantieel financieel surplus lijkt op te leveren. Dit laatste wordt veroorzaakt door de rentecomponent. Omdat de corporaties ontwikkeling en verkoop van woningen pas haalbaar achten op het moment dat de Sontbrug is gerealiseerd, drukken de rentelasten van de op korte termijn beoogde opknopbeurt van de haven op de totale exploitatie tot het moment dat inkomsten uit woningbouw worden ontvangen. Het potentiële surplus uit woningbouwontwikkeling wordt hiermee teniet gedaan door de rentelasten.

Tijdelijke ontkoppeling woningbouw

Gezien de bovenstaande analyse heeft het in onze beleving op dit moment geen meerwaarde om de woningontwikkeling en de opknopbeurt van de haven in de tijd aan elkaar gekoppeld te houden. Het ontkoppelen van de revitalisering van de haven en de woningontwikkeling vereenvoudigt beide opgaven en maakt tegelijkertijd dat de korte

¹ Deze opgave is exclusief de kosten van eventuele uitkoop van woonschepen ten behoeve van de verdunningsopgave, volgend uit de Verordening Openbaar Vaarwater (eisen brandweer). Tevens zijn de kosten voor aansluiting op de riolering niet meegenomen, omdat hiervoor afzonderlijk - reeds bij raadsbesluit beschikbaar gesteld - krediet beschikbaar is.

termijn behoefte van het opknappen van de haven en de lange termijn behoefte van woningbouw elkaar niet op slot zetten. De potentiële grondwaarde c.q. opbrengst-potentie van woningontwikkeling blijft door de ontkoppeling uiteraard onveranderd.

Met de corporaties is -onder voorbehoud van positieve besluitvorming door de gemeenteraad- dan ook afgesproken dat het opknappen van de haven en de woningontwikkeling van elkaar wordt losgekoppeld. In deze aanpak start de gemeente op relatief korte termijn met het feitelijk opknappen van de haven en houden de corporaties het recht op woningontwikkeling ter plaatse, waarbij het stedenbouwkundige model met 120 woningen het uitgangspunt vormt. De woningbouwontwikkeling wordt daarbij in de tijd gekoppeld aan het moment van realisatie van de Sontbrug.

Planning en aanpak

Wij beogen in oktober/november een formele kredietaanvraag aan u voor te leggen, met een onderliggend inrichtingsvoorstel voor de haven en uiteraard een dekkingsvoorstel.

In de tussenliggende periode zullen wij de doorrekeningen van de corporaties beoordelen en nader detailleren aan de hand van concrete inrichtingsontwerpen voor de haven, die we zullen bespreken met de woonschepenbewoners. De te maken gemeentelijke planontwikkelingskosten in de tussenliggende periode worden gedekt uit het beschikbaar ISV III budget, restant jaarschijf 2010.

Bij het opstellen van de inrichtingsontwerpen dient intensief overlegd te worden met de woonschepenbewoners. Het vernieuwen van nieuwe steigers, walbeschoeiingen, etc. heeft een grote impact op de directe woonomgeving, hetgeen vraagt om overleg op individueel niveau. Hiervoor dient dan ook nadrukkelijk tijd te worden ingeruimd. De volgende planning wordt voorzien:

Mei - oktober 2010

- overleg met woonschepenhaven
- bepalen gewenste uitvoeringsniveau (kwaliteit) haven
- bepalen exacte exploitatiegrens revitalisering
- opstellen basis inrichtingsontwerp, calculaties, planning en risicoparagraaf
- opstellen kredietaanvraag gemeenteraad

November - januari 2011

- individuele gesprekken woonschepenbewoners
- verrichten veldonderzoeken
- vaststelling definitief inrichtingsontwerp

Februari - september 2011

- opstellen bestekken
- aanbesteding
- start uitvoering

Beheer en onderhoud

Wij achten het zorgvuldig om u in aanvulling op het bovenstaande nog te informeren over het reguliere beheer en onderhoud in de woonschepenhaven. Zoals bekend is door de jaren heen achterstallig onderhoud ontstaan in de woonschepenhaven. Wethouder Visscher heeft eind 2009 een bezoek aan de woonschepenhaven gebracht, waarin dit punt is besproken. Op basis van dit overleg en de gemaakte afspraken wordt een inhaalslag gemaakt.

Vanuit de wijkpost is er frequent overleg met de woonschepenhaven het over beheer en onderhoud van de haven. Om dit overleg goed te laten verlopen is afgesproken dat voor alle uiteenlopende onderhoudsaspecten één aanspreekpunt binnen de gemeente geldt. Deze werkwijze werpt zijn vruchten af.

Tevens wordt voor de verschillende beheertaken waar mogelijk op basis van een vooraf afgesproken schema gehandeld (bijvoorbeeld frequentie maaien grasbermen). Naast de geplande reguliere werkzaamheden wordt zo adequaat mogelijk maatwerk geleverd. Onlangs zijn bijvoorbeeld een groot aantal bomen (met zogenaamde watermerkziekte) op de locatie ingrijpend ingeknot, om daarmee onveilige situaties te voorkomen. Een ander voorbeeld is het onlangs herstelde trottoir ter plaatse van de bushalte, dat door wortelopdruk was beschadigd.

Waar mogelijk proberen we dus maatwerk te leveren en hier creatief mee om te gaan. Zo heeft de buurtconciërge bijvoorbeeld onlangs van de gemeente een (gebruikte) bosmaaier gekregen om plekken die op het moment van het reguliere maaien niet kunnen worden bereikt (wegens bijvoorbeeld geparkeerde auto's of aanhangers) op een later moment bij te maaien.

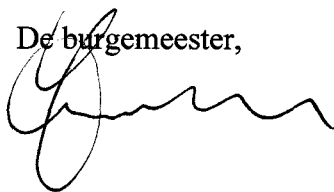
Zoals u ook is mede gedeeld per brief van 3 november 2009 worden grote onderhoudsingrepen, zoals bijvoorbeeld het baggeren van de waterbodem, de aansluiting op de riolering en het aanbrengen van nieuwe walbeschoeiing, tegelijkertijd met de hierboven genoemde grootschalige opknapbeurt van de haven opgepakt, om zodoende kapitaalvernietiging te voorkomen.

Noodzakelijke tussentijdse investeringen worden in dit kader dan ook telkens zorgvuldig overwogen, waarbij veiligheid en functionaliteit de leidende uitgangspunten zijn.

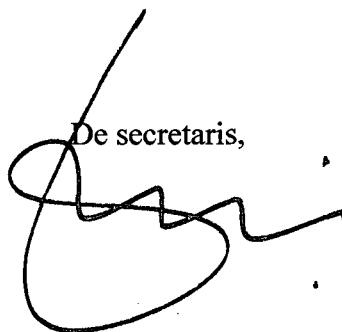
Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

De burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the Mayor of Groningen.

De secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the Secretary of the Mayor and Council of Groningen.