

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 4 oktober 2006

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 4 oktober 2006
Aanvang: 16:30 uur
Locatie: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: H.P. Klijnsma
Griffier: H. Dijksterhuis

OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda
 - [Agenda raadsclie. Ruimte en Wonen 4 oktober 2006](#) (pdf)
 - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 4 oktober 2006](#) (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - [Raadsvoorstel - Evaluatie en subsidieverzoek Platform GRAS](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Aankoop Camera-locatie](#) (pdf)
 - [Bestemmingsplan Zernike 2006 \(besluitnota en raadsvoorstel\)](#) (pdf)

A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Voorstel inzake definitief stedenbouwkundig plan van Iddekingeweg / Luykenstraat en aanvraag plankrediet
 - [Raadsvoorstel - Definitief stedenbouwkundig plan Van Iddekingeweg / Luykenstraat + aanvraag plankrediet](#) (pdf)
- B.2. Voorstel inzake herontwikkeling Martinikerkhof 23 (Prinsenhof)
 - [Raadsvoorstel - Herontwikkeling Martinikerkhof 23 \(Prinsenhof\)](#) (pdf)
- B.3. Evaluatie en jaarrekening 2005 van NV Wonen boven Winkels Groningen
 - [Raadsvoorstel - Evaluatie NV Wonen boven Winkels](#) (pdf)

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijn agenda

C.2. Ingekomen stukken/stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag

Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 4 oktober 2006

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN.

Concept-agenda: Ruimte en Wonen nr. 06/06
Vergadering: woensdag 4 oktober 2006
Tijd: van 16.30 uur tot 19.00 uur
Plaats: nieuwe raadzaal
Voorzitter: dhr. H.P. Klijnsma
Commissiegriffier: dhr. H. Dijksterhuis ☎ 3677724
E-mail: henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl

OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 Vaststelling conformstukken:

- * Voorstel inzake subsidieverzoek van Platform Gras 2006 – 2008
- * Voorstel inzake aankoop locatie Camera bioscoop
- * Voorstel inzake herziene grondexploitatie bestemmingsplan Zernike en plankrediet

A.2 Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Voorstel inzake definitief stedenbouwkundig plan van Iddekingeweg / Luykenstraat en aanvraag plankrediet.
- B.2 Voorstel inzake herontwikkeling Martinikerkhof 23 (Prinsenhof)
- B.3 Evaluatie en jaarrekening 2005 van NV Wonen boven Winkels Groningen

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1 Lange termijn agenda
- C.2 Ingekomen stukken/stukken ter kennisname
- C.3 Vaststelling verslag

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 4 oktober 2006

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 4 oktober 2006

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 16.30 uur tot 18.00 uur

Aanwezig: H.P. Klijsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. Spakman (PvdA), H. van der Heijdt (PvdA), J. Vogel (CDA), R. van Gijlswijk (SP), J. Schaaf (SP), D. de Jong (ChristenUnie), G. Spieker (Stadspartij), S. Antuma (Student & Stad), L. Voortman (GroenLinks), D. de Haan (GroenLinks), B. de Boer (VVD) en H. Dijksterhuis (griffie).

Overige aanwezigen: S. Postma, J. Meijer, H. Slagter en Tj. van Riemsdijk (RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- Datum hoorzitting gemeenteraad flankerend beleid studentenhuysvesting op korte termijn beschikbaar.

Mededelingen wethouder

- Niet Aron Betzky maar Wietze Patijn wordt voorzitter van de vakjury Forum
- Nieuwbouwbeurs op 28 oktober
- Gesprek gepland met bewonerscomité Helperdiep over bouwontwikkelingen
- Lokaal Akkoord: verslag stadsgesprek 3 oktober wordt nagezonden
- Gesprek gevoerd met wijkcomité Grunobuurt met bevredigende afloop

Vaststelling agenda

3° conformstuk -Zernike- naar discussielijst;

weth. de Vries – agendapunt B.3 “Wonen boven Winkels” afgevoerd vanwege onvolledige informatie van het college; in november in commissie terug.

A. Algemeen deel

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN

Voorstel inzake subsidieverzoek Platform Gras 2006-2008

Dhr. v.d.Heijdt – hoge kosten overhead – versterking onderlinge relaties ?

Dhr. de Haan – niet meer voorwaarden vanwege komst architectuurnota

Dhr. de Jong – blij met verlenging subsidie – college wel tevreden maar wil ook meer vingers in de pap ?

Dhr. Schaaf – sluit hierbij aan

Weth. de Vries – op één lijn met raadscommissie – na afloop subsidieperiode is vraag naar wijze naar verantwoording van middelen terecht

Voorstel inzake aankoop locatie Camera bioscoop

Dhr. Spakman – asbestsanering, info – terughuur door Wolff, info

Dhr. de Jong – sluit hierbij aan – rentelasten, info ? (welke dekking ?)

Dhr. Antuma – zelfde vraag over terughuur aan Wolff – publiciteitsprocedure ?

Weth. de Vries – belangrijke locatie – altijd onderhandelingen vooraf met voorbehoud instemming raad; wel publiciteit – naast asbest ook bodenvraagstuk; kosten daarvoor hierin opgenomen – bij terughuur functie voor Images – *dhr. de Jong: bij terugkeer Images kan ontwikkeling nog jaren op zich laten wachten* – **weth:** afwachten!

Voorstel inzake herziene grondexploitatie Zernike

Naar discussielijst

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 4 oktober 2006

Voorstel inzake planschade ex art. 49 WRO Tuinbouwstraat

Zonder discussie vastgesteld

Voorstel inzake planschade ex art. 49 WRO Morgensterlaan

Zonder discussie vastgesteld

De voorzitter concludeert dat alle vier voorstellen als conformstuk naar de raad gaan.

A.2 RONDVRAAG

Dhr. de Haan – bij bespreking CiBoGa in februari afspraak dat er een leidraad grote projecten zou komen

Weth. de Vries – bezien of dat bij bespreking sleutelprojecten aan de orde kan komen

B.0 Voorstel inzake herziene grondexploitatie bestemmingsplan Zernike

Mevr. v. Gijlswijk – geen extra parkeerruimte ten kosten van bestaand groen (Paddenbosje) – waarom geen fietsstallingen toegestaan

Mevr. Voortman – parkeerruimte moet ondergronds – bomenrij tussen Paddepoelsterweg en Zernikecomplex herstellen – akkoord met voorstel

Dhr. Spakman – prima voorstel – veel geld, maar weinig info over risico's – veiligheidscontour rond Kernfysisch Versnellerinstituut

Dhr. Vogel – aandacht nodig voor parkeren – aandacht voor groen: beginnen met ecologische zone langs Reitdiep: boomplantdag ?

Weth. de Vries – groen even bezien: grondgebied RUG en hoge kosten – *dhr. Vogel: graag dekking voor kosten aanplant groen, anders amendement in de raad* – schriftelijk terug op veiligheidscontouren Kernfysisch Versneller Instituut voor de raadsbehandeling – geen parkeren op plek Paddenbosje – fietsparkeren: uitgangspunt van inparkeren

De voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raad gaat.

B.1 Voorstel inzake stedenbouwkundig plan van Iddekingeweg/Luykenstraat

Dhr. Spieker – project uit Intense Stad, zonder rumoer in de omgeving – te gemakkelijke omgang met het autoparkeren; wel of geen probleem

Dhr. Vogel – sluit hierbij aan – éénrichting verkeer mogelijk in Luykenstraat, info

Mevr. de Boer – sluit bij beide fracties aan

Mevr. Voortman – bomenkap elders in dit plan te compenseren ?

Dhr. Spakman – prachtig plan – één parkeerplaats onder de woning moet voldoende zijn – kinderen moeten in de directe nabijheid van de woningen veilig kunnen spelen – blij met behoud bomen langs van Iddekingeweg

Dhr. de Jong – parkeren ondergronds meer stimuleren – prima plan !

Weth. de Vries – mooi plan met goede mix aan woningen – onderzoek wijst uit dat parkeerdruk in de omgeving niet van dien aard is dat aanvullende maatregelen nodig zijn – onderzoek is via de visiekast beschikbaar – ondergronds parkeren onder deze grondgebonden woningen niet mogelijk – geen speelvoorzieningen opgenomen – *mevr. v. Gijlswijk: afspraak is 3% norm in nieuwbouwwijken* – bezien of oplossing in de buurt alsnog mogelijk is – éénrichtingsverkeer voorleggen aan weth. Dekker

voorzitter: verzoek aan college om naast fietsparagraaf en groenparagraaf ook standaard een paragraaf speelvoorzieningen in komende bestemmingsplannen op te nemen

wethouder: dat verzoek is akkoord

de voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raad gaat

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 4 oktober 2006

B.2 Voorstel inzake herontwikkeling Martinierkhof 23 (Prinsenhof)

Mevr. v. Gijlswijk – positief t.o.v. dit voorstel – sluit goed aan op de omgeving – openbaar toegankelijk en dat is prima

Dhr. de Jong – exploitatie wel realistisch ? – gaat dit wel functioneren ?

Mevr. de Boer – klein hotel, prima – hoe parkeerprobleem op te lossen ? – moeite met 10-dagen gebruik door gemeente

Mevr. Voortman – wat is gebeurd met plan Vrienden van de Prinsenhof – culturele manifestaties ook nog mogelijk ?

Dhr. v.d.Heijdt – tevreden met deze nieuwe invulling op deze plek

Dhr. Vogel – vastgestelde functies niet zo strikt omschrijven zodat ook andere functies mogelijk blijven (van belang voor exploitatie..?)

Weth. de Vries – blij met steun – lang in gesprek geweest met Groninger Monumentenfonds en plan Vrienden van de Prinsenhof heeft mede daardoor niet het beoogde resultaat kunnen krijgen – hier gekozen voor invulling met kwaliteit – serieuze gesprekken gaande met mogelijke exploitant – culturele manifestaties in beginsel mogelijk – overeenkomst maakt gebruik (10 keer per jaar, om niet) door gemeente mogelijk, bijv. representatieve doeleinden

De voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raad gaat

C.1 Lange termijn agenda

Dhr. Schaaf – Kempkensberg op agenda volgende cie. ?

Voorzitter: akkoord, dan ook presentatie 3D film

C.2 Ingekomen stukken / stukken ter kennisname

Mevr. v. Gijlswijk – brief huurdersver. Vinkhuizen-Noord; graag afschrift van schriftelijke reactie van college op deze brief naar raadscommissie

C.3 Vaststelling verslag

13 september (openbaar) – vastgesteld

13 september (besloten) – vastgesteld

de voorzitter sluit de vergadering. (18.00 uur)

Raadsvoorstel - Evaluatie en subsidieverzoek Platform GRAS

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 4 oktober 2006

onderwerp: evaluatie en subsidieverzoek Platform GRAS

Aan de raad

Evaluatie en subsidieverzoek Platform GRAS

Inleiding

Het Platform GRAS (Platform voor Groningen, Architectuur en Stedenbouw) is reeds zeven jaren een zelfstandig functionerende culturele instelling. GRAS is opvolger van het gemeentelijk Centrum voor architectuur en stedenbouw (CAS) en diende vooral de activiteiten een breder draagvlak en een groter publieksbereik te geven. Platform GRAS heeft zich in de afgelopen jaren neergezet als professionele organisator van projecten, manifestaties, tal van andere activiteiten en uitgever van publicaties over de gebouwde omgeving in Groningen.

De gemeente verstrekt het Platform sinds 1999 een jaarlijkse subsidie voor een termijn van drie jaren. In 2005 is de tweede termijn 2002-2005, met een jaarlijks subsidiebedrag van € 91.000, afgelopen. Conform de afspraken heeft Platform GRAS dat voorjaar een uitgebreide evaluatie opgesteld en daaraan het verzoek gekoppeld de gemeentelijk subsidiering te continueren.

Het Platform GRAS heeft zich de afgelopen drie jaren doorontwikkeld, in verbreding van de activiteiten en optimaal gebruik makend van nieuwe media, het bereiken van nieuwe doelgroepen, met name jongeren. GRAS heeft hiermee een sterke positie, ook ten opzichte van andere architectuurcentra in Nederland, opgebouwd.

De gemeente is één van de (belangrijkste) subsidiënten. Jaarlijks wordt € 91.000,= gesubsidieerd. 50% gaat daarvan op aan apparaatskosten, 50% aan het (basis)programma. Platform GRAS wordt daarnaast jaarlijks ondersteund door de corporaties en het Stimuleringsfonds voor de Architectuur. Met name de subsidie van het Stimuleringsfonds is programmegebonden. Verder zijn er inkomsten uit (project)opdrachten door derden.

De activiteiten van het Platform GRAS bestaan uit een basisprogramma met aanvullend bijzondere en/of eenmalige projecten rondom een jaarlijks thema. Daarbij streeft het Platform GRAS ernaar iedere doelgroep tenminste eenmaal te bedienen. Platform GRAS claimt vanuit haar onafhankelijke positie een grote vrijheid in de keuze van de onderwerpen en wil vooral aanvullend zijn op activiteiten van bestaande instellingen, inclusief de gemeente Groningen.

Evaluatie inhoudelijk

Met waardering kan geconstateerd worden dat Platform GRAS een gevarieerd programma weet aan te bieden dat zowel de meer 'traditionele' doelgroepen van de lokale architectuurcentra weet te bereiken met

Raadsvoorstel - Evaluatie en subsidieverzoek Platform GRAS

gebruikelijke middelen: lezingen, presentaties, discussies, opleveringsbezoeken, (digitale) architectuurinformatie. De programmering trekt ook 'nieuwe' participanten in de sociaal-culturele en technisch-economische werelden rond het plannen, ontwerpen, bouwen en beheren van de Groninger architectuur in de breedste zin van het woord.

De brede aanpak biedt aan de ene kant veel mogelijkheden om invulling te geven aan een samenhangende benadering van het jaarthema. Daartegenover staat de dynamiek in de ruimtelijke ontwikkeling van Groningen, de mate waarin die ontwikkelingen het publieke debat en de gesprekken op straat beïnvloeden. Verbeterd kan worden het flexibel entameren van activiteiten, debatten rond actuele thema's, die aansluiten bij gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Ook het organiseren van tentoonstellingen als volwaardig en een breed publiek bereikend medium is een ondergeschoven kind gebleken. De gemeente heeft de wens vaker thematische of projectgerelateerde tentoonstellingen aan het publiek aan te bieden (zoals bijv. Intense Stad 2004), in de nieuwe publiekshal van RO/EZ of elders. Platform GRAS wil in haar (capaciteits)programmering echter geen groter accent op tentoonstellingen cq. zich niet afficheren als tentoonstellingorganisator. Dat is ook niet aan de orde. Maar het is tot nu toe teveel onderbelicht geraakt. Het bereiken van het brede publiek is niet een optelsom van activiteiten en daaraan gekoppelde afzonderlijke doelgroepen, maar van activiteiten die in zichzelf een brede doelgroep bereiken: professioneel betrokkenen, maar vooral Groningers in al hun verscheidenheid. Nut en noodzaak van het (willen) volgen van het GRAS-programma zou dusdanig uitnodigend en dringend moeten zijn dat Platform GRAS voor een grote groep Groningers als het ware een must is er aan deel te nemen. Dit stelt hoge(re) eisen aan voorbereiding, aankondiging, organisatie, verslaglegging en 'follow-up'. De waardering is er zonder meer voor de prestaties van het platform GRAS, de uitdaging is er om met de benen op de grond nog meer Groningers te bereiken over de ruimtelijke ontwikkeling van hun stad.

Evaluatie van de samenwerking

Met de gemeente Groningen was de werkwijze in een najaarsbrainstorm RO/EZ- Platform GRAS thema's en projecten te benoemen die in het volgende jaarprogramma meegenomen zouden kunnen worden, evenwel zonder dat daarover echte meetbare afspraken werden gemaakt. Ook werden geen programmatische voorwaarden verbonden aan de jaarlijkse subsidie. Deze lijn is in 2002 bewust gekozen.

Geconstateerd is dat de onderlinge contactmomenten te beperkt zijn om in de loop van het jaar te reageren op het programma (evaluerend en vooruitkijkend) en activiteiten door of via Platform GRAS te laten organiseren in aansluiting op de dynamiek van de ruimtelijke ontwikkeling in Groningen, zoals bijvoorbeeld rond het referendum Grote Markt.

Met de projectleiders van Platform GRAS is hierover gesproken. Ook zij willen vaker –formeel- contact. De flexibiliteit van het programma en de daarop ingezette capaciteit kent echter haar grenzen. Daarbij was in discussie of het gaat om wensen waar het Platform vrij is om er al dan niet wat mee te doen, dan wel dat de gemeente als subsidieverstrekker (flexibele) programmaruimte kon claimen, dan wel dat tegenover de gewenste activiteiten extra betalingen bovenop de subsidie moeten staan. Het ligt in de rede dat een deel binnen het subsidie opgevangen wordt en dat echte extra's als betaalde opdrachten worden uitgevoerd. In zijn algemeenheid wenst en claimt Platform GRAS onafhankelijkheid en dempt vanuit dat standpunt programmatische eisen van de subsidieverstreckende gemeente.

Voorstel voor zakelijker samenwerken

De zelfstandigheid van Platform GRAS wordt royaal erkend en middels de jaarlijkse subsidiering vanuit de gemeente, in casu de RO/EZ begroting, à € 91.000,= ook royaal ondersteund. Binnen de totale programmering én subsidiëring zou, gelet op het brede belang van de gemeente om de bevolking en het maatschappelijk middenveld actief te betrekken bij de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingen, enige invloed door middel van een "raampakket" gewaarborgd moeten worden. De helft van de jaarlijkse subsidie aan het Platform GRAS wordt thans besteed aan "apparatuurkosten". Het heeft de voorkeur om van de tweede 50% van de subsidie, ten behoeve van het programma, de vrijblijvendheid af te halen en daar een zekere richting aan te geven. Zo stelt het Stimuleringsfonds voor de Architectuur wisselende bedragen beschikbaar ná weging van het ingediende programma; 20% van het toegekende bedrag wordt pas uitbetaald nadat verantwoording is afgelegd over de bestedingen en het uitgevoerde programma.

Wij pleiten ervoor een deel van de 50% programmasubsidie te oormerken naar aard van de activiteit. De organisatie is vooral aan het Platform GRAS zelf. Dit raampakket kan concreet bestaan uit een toespitsing

Raadsvoorstel - Evaluatie en subsidieverzoek Platform GRAS

op het jaarprogramma, bijvoorbeeld door binnen de subsidiëring de organisatie van tentoonstellingen in de publiekshal van RO/EZ en actuele stadsdebatten. Zo'n raampakket kan dan op aangeven van en in overleg met de Dienst RO/EZ nader inhoudelijk worden vormgegeven, in aansluiting op de dynamiek in enig jaar. Dit vereist een frequenter en geformaliseerd contact tussen de Dienst en Platform GRAS, bijvoorbeeld eens per kwartaal.

Het ontbreekt thans aan een actueel kader, verder reikend dan de structuurvisie, om (de activiteiten en de positie van) Platform GRAS in het architectonisch-stedenbouwkundig landschap van instellingen en activiteiten in/van Groningen nader te analyseren en te duiden.

De Architectuurnota Groningen, die dit najaar wordt afgerond, zou daartoe bij uitstek kunnen dienen. Deze nota bestrijkt het brede palet aan omgevingskwaliteit: Stedenbouw, Landschap en Architectuur, toespitst op de kwaliteitsambities van Groningen.

Verlenging van de subsidiëring

Platform GRAS heeft gevraagd de subsidiërelatie te verlengen.

Dat moet zonder meer positief beoordeeld worden. En gelet op de breed gevoelde wens om, met respect voor de autonomie van Platform GRAS, tot afspraken te komen voor een indringender onderlinge relatie, het gaan werken met een raampakket én die afspraken in te bedden in een – door de raad vast te stellen - kader in de vorm van de Groninger Architectuurnota wordt voorgesteld tot een volgende driejaarsperiode van subsidiëring van het Platform GRAS over te gaan. Aan het eind van die periode kan dan in het najaar van 2008 opnieuw een evaluatie plaatsvinden, als basis voor besluitvorming over eventuele verlenging van de subsidiërelatie na 2008.

De exploitatiebegroting 2006-2008 RO/EZ productgroep beleid, voorziet in een jaarlijks subsidiebedrag van € 91.000 aan Platform GRAS.

Voorgesteld besluit:

Wij stellen de raad voor te besluiten:

1. Platform GRAS een subsidie van € 91.000 per jaar voor de periode 1 januari 2006- 31 december 2008 toe te zeggen.
2. De verlengingssubsidie te dekken uit de exploitatiebegroting Dienst RO/EZ 2006/2008;
3. Gekoppeld aan de architectuurnota, met het Platform GRAS tot nadere definiëring van subsidie én het programma voor de jaren 2007 en 2008 te komen, als basis voor de evaluatie in het najaar van 2008 voor de eventuele verlenging van de subsidiërelatie na 2008.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,
secretaris,

De

Raadsvoorstel - Aankoop Camera-locatie

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 4 oktober 2006

onderwerp: aankoop Camera-locatie

Aankoop Camera-locatie

Aan de raad,

Begin juli heeft de nieuwe 'Must see' bioscoop haar deuren geopend in de Euroborg. De exploitant van deze bioscoop zal als gevolg hiervan haar andere bioscoop aan het Hereplein (ic Camera) sluiten. Deze sluiting is ingegeven doordat men anders een overaanbod van bioscoopstoelen vreest. De sluiting van de Camera-bioscoop als gevolg van de opening van de nieuwe Must-see bioscoop in Euroborg was al enkele jaren bekend.

Het pand waarin de Camera bioscoop is gevestigd staat als gevolg van de geschetste ontwikkelingen leeg. Het pand is als aan te kopen object aan de gemeente aangeboden.

Motivatie tot aankoop

De Camera-locatie is een strategische locatie uit het perspectief van herontwikkelingen in/nabij de binnenstad. Vooruitlopend op de ontwikkelingen van de Euroborg en de effecten hiervan op de Camera-locatie is deze locatie dan ook opgenomen in de Intense stad. De locatie zou bovendien ingezet kunnen worden om de tijdelijke verhuizing van Images, in het kader van de herontwikkeling Grote Markt, op te vangen.

De herontwikkeling vanuit eigendom geeft, gelet op de ligging direct nabij de binnenstad, de meest optimale sturing aan de uiteindelijke eindsituatie.

Mogelijke herontwikkeling

Er zijn op dit moment geen gedetailleerde plannen voor de locatie. Conform de ideeën uit de Intense stad willen we met marktpartijen de mogelijkheden verkennen voor hoogbouw (wonen) en een commerciële plint aan de straatzijde. Zaken als de stedelijke locatie van het pand en de noodzaak tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen hierin worden meegenomen.

Er heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden. Op grond hiervan is duidelijk dat het niet verstandig is zonder aanvullende maatregelen tot het moment van herontwikkeling een tussentijdse invulling te realiseren.

Prijsstelling

Na onderhandelingen wordt de Camera-locatie aangeboden voor een bedrag van €2.280.000,-. In dit bedrag is de noodzakelijke asbestsanering verwerkt.

Raadsvoorstel - Aankoop Camera-locatie

De verwachting is dat de koopsom uit de beoogde herontwikkeling kan worden gegenereerd. Daarmee is een koopsom van €2.280.000,- een reële prijs.

Besluitvorming

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor:

- I. te besluiten to aankoop van de Camera-locatie
- II. hiertoe een krediet beschikbaar te stellen van € 2.280.000,- (excl. b.t.w.)
- III. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen

Bestemmingsplan Zernike 2006 (besluitnota en raadsvoorstel)

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 4 oktober 2006

onderwerp: Bestemmingsplan Zernike 2006 (besluitnota en raadsvoorstel)

Bestemmingsplan Zernike 2006

Het voorliggend bestemmingsplan Zernike 2006 heeft betrekking op het Zerniketerrein, gelegen aan de noordwestzijde van de stad Groningen.

De inzet van dit plan is: de omvorming van het zuidelijk deel van het plangebied tot een campusterrein, ruimtelijke en functionele verschuivingen op het Science-bedrijvenpark en de komst van een transferium. Het plangebied wordt begrensd door de Plataanlaan (de noordelijke rondweg), de Paddepoelsterweg, het Van Starckenborghkanaal en het Reitdiep.

Op 18 april 2006 is bestemmingsplan Zernike 2006 vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. De inspraakreacties en het vooroverleg hebben geleid tot enkele wijzigingen van het plan. Het plan is nu gereed voor de eerste tervisielegging.

Inhoud

Zernike Campus

De universiteit en de Hanzehogeschool zullen de komende jaren zwaar investeren op Zernike. Met het oog hierop is in opdracht van de RuG door West8 een stedenbouwkundige visie gemaakt. Daarin krijgt het universiteits-/ hogeschoolterrein het karakter van een campus. Op de campus wordt meer dan 100.000 m² nieuwe bebouwing toegevoegd. De eisen aan de kwaliteit van de campusbebouwing zijn hoog. In samenhang met de architectuur wordt de openbare ruimte omgevormd tot een campus: weinig verharding en veel verblijfskwaliteit in een lommerrijke setting. Voorts is in het plan ruimte voor 250 studentenwoningen direct nabij de ringweg.

De Zernikelaan zal verkeersluw worden gemaakt, maar blijft haar functie houden voor het doorgaande openbaar vervoer (waaronder een mogelijke tramlijn). Het huidige busplein zal worden verplaatst in noordelijke richting. Doorgaand autoverkeer zal worden omgeleid via het Blauwborgje.

Zernike Science Park

Het vigerend bestemmingsplan Zernike is gericht op de realisatie van een thematisch bedrijvenpark, dat exclusief is gericht op hoogwaardige bedrijvigheid. Echter, in het gebied bestaat de behoefte aan een gedeeltelijke verschuiving van de functie bedrijven naar de functie kantoren en aan vergroting van de totale bebouwingscapaciteit van het plangebied. De vestiging van grootschalige bedrijven, zoals Tycon, vraagt eveneens om een herbezinning op de ruimtelijke structuur van het gebied. Van een tamelijk eenduidig, uitsluitend op de functie bedrijven gericht, gebied verschuift de aandacht naar een gebied met meer functies en een gevarieerde ruimtelijke structuur.

Bestemmingsplan Zernike 2006 (besluitnota en raadsvoorstel)

Transferium en busplein

Het huidige busplein moet opschuiven in noordelijke richting naar het hart van het Zernike Science Park. Gekoppeld daaraan, aansluitend op het nieuwe busplein, moet in het Science Park ruimte worden gereserveerd voor een transferium. Dit voorziet in ruim 100 parkeerplaatsen voor auto's vanuit Zuidhorn en omstreken. Op het busplein kunnen bussen, die rijden tussen Zernike en Groningen-Centrum / station alsmede streekbussen, halteren en pauzeren. Op de lange termijn is op deze locatie een halteplaats voor een snelle hoogwaardig-openbaarvervoers(HOV)-verbinding (trams, Kolibri) naar de binnenstad gedacht.

Inspraak

De RuG herkent zich zeer wel in het voorontwerp van het bestemmingsplan. Er is echter een aantal kanttekeningen. Deze zijn in hoofdlijnen hierna samengevat.

De doeleindenomschrijving Zernike Science Park biedt te veel ruimte voor typen bedrijven die geen enkele relatie met onderwijs en onderzoek hebben.

Wij kunnen met deze inspraakreactie niet instemmen. De hoofdbestemming van het bedrijventerrein Zernike Science Park bepaalt de feitelijke identiteit van het gebied. Gezien het grote aantal toegestane typen hoogwaardige, kennisgerelateerde bedrijven op het gebied van ICT, onderzoek en ontwikkeling, energie en life-sciences bestaat naar onze mening weinig gevaar voor een oververtegenwoordiging van ondersteunende bedrijvigheid. De gemeente staat een aanvullende mix toe die geen afbreuk doet aan, of strijdig is met de hoofdbestemming, in casu de identiteit van het gebied. De mix is zeker ondersteunend aan de bedrijvigheid in het kader van de hoofdbestemming. Als het bedrijventerrein alleen gevuld zou worden met bedrijven conform de hoofdbestemming, ontstaat er een monocultuur. Daarin worden vroeger of later bepaalde diensten gemist. Het is veel lastiger om die er achteraf in te vlechten. Daarbij komt dat dezelfde activiteiten zijn toegestaan in de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Het weglaten van de bedoelde mix op het Bedrijventerrein is niet consistent.

De onder de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' aangegeven gebieden bieden onvoldoende ruimte voor de parkeerbehoefte, tenzij de bestemming Maatschappelijke doeleinden de parkeerbestemming op deze schaal toestaat. De RuG verzoekt 'het Paddenbosje' in te krimpen ten gunste van het parkeren.

Behalve binnen de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' kan in de parkeerbehoefte worden voorzien binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Dit met dien verstande dat, indien hiervoor gebouwen moeten worden gerealiseerd, deze alleen mogen worden opgericht, indien zij ondergronds worden gerealiseerd (zie lid 6.2.2 onder b).

Inkrimping van 'het Paddenbosje' ten gunste van het parkeren achten wij ongewenst, nu dit een belangrijk onderdeel vormt van het te compenseren ecologisch gebied, dat aan de oostkant van de campus deels wordt getransformeerd. Het paddenbosje krijgt een ecologische hoofdfunctie met bijpassende inrichting en natuurwaarden (zie ook paragraaf 6.3). Echter, de bestaande fietsstalling ter plaatse kan worden behouden; de bestemming Maatschappelijke Doeleinden op de plankaart is daarom op deze plek verruimd.

De RuG verzoekt om aanpassing van de bouwgrenzen van het gebouw van Natuurwetenschappen en van het WSN-gebouw.

De bouwgrenzen bij het gebouw van Natuurwetenschappen zijn overeenkomstig de wens van de RuG verruimd. De bouwgrenzen van het WSN-gebouw zijn eveneens aangepast en voorzien van een bebouwingspercentage, zodat voldoende flexibiliteit aanwezig is voor de situering van de te realiseren uitstulping richting/ boven de vijver.

De RuG verzoekt om handhaving van de huidige bouwhoogtes en het huidige bebouwingspercentage in geval van sloop en vervanging.

Honorering van dit verzoek zou niet passen in de systematiek van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van het plan van West8. Indien een wijziging van de bouwvolumes gewenst is, dient de RuG dit concreet aan te geven. Uiteraard valt bestaande bebouwing onder het overgangsrecht. Ten behoeve van bestaande gebouwen zullen ter vervanging van de huidige rijwielstallingen nieuwe stallingen komen, in een aantal gevallen op een andere plek dan thans het geval is.

Om fietsstallingen mogelijk te maken zijn de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden en Verkeers- en verblijfsdoeleinden verduidelijkt en verruimd (lid 6.2.2 onder b en de leden 8.2 en 8.4).

Inspraakreactie

De veiligheidscontour van het Kernfysisch Versneller Instituut (KVI) dat een vergunning heeft gekregen van het ministerie, loopt anders dan aangegeven op de plankaart. De RuG acht een overeenkomstige aanpassing van de bestemmingsplantekening noodzakelijk.

Bestemmingsplan Zernike 2006 (besluitnota en raadsvoorstel)

De KVI-contour is aangepast overeenkomstig de vergunning die is afgegeven door het Rijk, met dien verstande dat – in afwijking van de KVI-vergunning - voor het zuidelijke deel van de stralingsgrens/ contour op de plankaart wordt uitgegaan van de huidige terreingrens van de RuG. Voorts is op de plankaart de grens van de bestemming Bedrijventerrein aan de noordzijde in overeenstemming gebracht met de eigengrenzen van RuG en gemeente.

Het vorenstaande betekent concreet, dat de vergunde stralingsgrens tot ruim 6 meter over gemeentelijk eigendom, c.q. over de bestemming Bedrijventerrein, loopt. Hierdoor komt de verkoopbaarheid van de kavels ter plaatse in gevaar. Voordat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld, dient de vergunning met de contour op de plankaart in overeenstemming te worden gebracht.

Inspraakreactie van de Hanzehogeschool Groningen

De Hanzehogeschool constateert dat de eerder gemaakte afspraken in het Convenant Inrichting Zernike-complex vrijwel zonder uitzondering een plaats hebben gevonden in het bestemmingsplan.

Er is een aantal opmerkingen.

Rijwielstallingen zouden ook buiten het bouwvlak van de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden en Bedrijventerrein moeten kunnen worden gerealiseerd, alsmede geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld van de bestemming Groenvoorzieningen.

Gemeentelijk commentaar

Behalve het ecologisch waardevolle Paddenbosje bevindt zich geen bestemming Groenvoorzieningen op Zernike Campus. Dit betekent dat geen fietsenstallingen zijn toegestaan in de bestemming Groenvoorzieningen. Wel is op de plankaart de bestemming Maatschappelijke doeleinden verruimd, teneinde de bestaande fietsenstalling ter plaatse te behouden. Zie ook het gemeentelijk commentaar op de inspraakreactie van de RuG.

Inspraakreactie

Verruiming van de bouwmogelijkheden is gewenst op een tweetal nader aangegeven plaatsen.

Gemeentelijk commentaar

Wij kunnen hiermee instemmen, met dien verstande dat een afstand van 20 meter in acht is genomen tot de aardgastranportleiding. De plankaart is overeenkomstig aangepast.

De schriftelijke reacties en een vollediger samenvatting van de inspraakreacties en de gemeentelijke reactie hierop zijn opgenomen in het inspraakverslag (bijgaand).

Vooroverleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties.

Wijzigingen naar aanleiding van de reactie van de KC en de provincie zijn in hoofdzaak:

- Aan het sluizencomplex als kenmerkend historisch element is in het plan aandacht besteed.
- Paragraaf 6.5 is aangevuld met een korte toelichting op de regeling op de plankaart, mede naar aanleiding van het overleg met het RIVM over de gasleidingen.
- In paragraaf 5.6 is de opmerking over de terreinen met een hoge archeologische waarde opgenomen en is een verwijzing opgenomen naar het archeologisch onderzoek, dat recent heeft plaatsgevonden. Voorts is het aanlegvergunningstelsel voor de gebieden behorend tot de Rijksmonumenten op advies van de VROM-Inspectie geschrapt om een dubbel vergunningstelsel te vermijden: zowel een aanlegvergunningvereiste als het vereiste van een monumentenvergunning kan verwarrend werken.
- Artikel 14 is in het voorliggend plan objectief begrensd.

De schriftelijke reacties in het kader van het vooroverleg zijn als onderdeel van het bestemmingsplan opgenomen in bijlage 4 van de plantoelichting. Voor een uitgebreide samenvatting van de vooroverlegreacties en het gemeentelijk commentaar daarop kan worden verwezen naar paragraaf 9.2 van de toelichting in het bijgaande bestemmingsplan.

Overige wijzigingen

Bestemmingsplan Zernike 2006 (besluitnota en raadsvoorstel)

Overige wijzigingen zijn in hoofdzaak de volgende: In verband met de mogelijke komst van een tramverbinding tussen Centraal Station Groningen en Zernike is een tramremise (met of zonder bijbehorende werkplaats) opgenomen onder de doeleindenomschrijving van de bestemming Bedrijventerrein (artikel 7).

Juridische aspecten

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan Zernike, vastgesteld op 26 mei 1999, goedgekeurd op 2 december 1999 en onherroepelijk geworden op 20 maart 2001.

Economische uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplangebied kan onderscheid worden gemaakt in drie ontwikkelingsprojecten

- Zernike Campus
- Zernike Science Park
- Transferium

De ontwikkeling en inrichting van Zernike Campus is, behalve de hoofdinfrastructuur, een particulier initiatief op eigen grond. De gemeente heeft hierin geen rol behoudens een toetsende. Voor de aanpassingen in de hoofdinfrastructuur (Zernikelaan en Blauwborgje) geldt dat dit door de gemeente wordt uitgevoerd. De kosten hiervoor worden gedekt met middelen die de RUG ter beschikking stelt. Dit is geregeld in het Convenant dat de gemeente en de RUG hebben gesloten.

Zernike Science Park betreft een gemeentelijke ontwikkeling. Hiertoe is een grondexploitatie opgesteld voor het plangebied. Binnen de grondexploitatie worden de te maken kosten gedekt door de opbrengsten in het plangebied.

Het transferium betreft een gemeentelijke ontwikkeling. In het bestemmingsplan wordt hiervoor ruimte gereserveerd; het bestemmingsplan laat het toe onder de bestemming Verkeers- en verblijfsgebied. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond van het voorliggend bestemmingsplan.

Groningen, september 2006

Bestemmingsplan Zernike 2006 (besluitnota en raadsvoorstel)

Herziene Grondexploitatie Zernike Science Park

Aan de raad,

De afgelopen jaren is gewerkt aan de ontwikkeling van het Zernike-terrein. Dat is in een tweetal delen te knippen; het zuidelijke deel wat ontwikkelt wordt tot campus van RuG en Hanzehogeschool en het noordelijke deel wat in aansluiting hierop door de gemeente ontwikkeld wordt tot Science Park.

De op te stellen grondexploitatie voor het totaal is gereed. De oude exploitatie is aangepast op de afspraken met RuG/Hanzehogeschool en een flexibelere gronduitgifte in het noordelijke deel. De totale begroting voor het noord- en zuid deel bedraagt ruim 23,7 miljoen euro. Hierbij leggen wij u het voorstel herziene grondexploitatie Zernike Science Park voor.

Inleiding

Het noordelijke deel

Het noordelijke deel van het Zernike-complex zal voornamelijk worden ingevuld door bedrijven die een link hebben met ICT en de onderzoeks- en onderwijsinstellingen. Een deel van het totaal is reeds op deze manier ingevuld. De grootschalige kavelopzet die hierbij aanvankelijk voor ogen stond zal uit de optiek van flexibiliteit en een snellere afzet iets minder rigide worden toegepast. Naast de grootschalige ICT-bedrijven (Tyco) is er ook vraag uit de markt naar kleinere eenheden.

Het zuidelijke deel

In een eerder stadium bent u geïnformeerd over het Convenant met de RUG, de Hanzehogeschool en de gemeente t.a.v. het zuidelijke deel. Aan het eind van de jaren '60 werd duidelijk dat de snelle ontwikkeling van de universiteit niet in zijn geheel in de binnenstad gehuisvest zou kunnen worden. In de zoektocht naar geschikte locaties kwam men vervolgens uit op wat destijds de rand van de stad was; het Zernike-terrein. Midden jaren zeventig is vervolgens de eerste bebouwing gerealiseerd.

Dat het Zernike-terrein in eerste instantie werd beschouwd als 'overloopgebied van de binnenstad' is nu nog goed terug te zien in de inrichting van het gebied en de uitstraling van de gebouwen. Zakelijk, sober en doelmatig voert de boventoon. Het accent is nadrukkelijke verschoven van wat is begonnen als noodgreep en dito is ingericht naar zelfstandig cluster: van 'overloopgebied' naar 'campus'.

Dit komt tot uiting in het door West8 opgestelde stedenbouwkundig plan. Dit plan gaat uit van een campusgedachte met aantrekkelijke gebouwen in een groene setting en een aangenaam verblijfsklimaat in de openbare ruimte.

Uitvoering

Om deze ambities waar te maken hebben zowel RuG als Hanzehogeschool een uiterst ambitieus bouwprogramma wat de komende jaren in uitvoering wordt genomen. Bovendien richt de RuG de openbare ruimte (overgenomen van de gemeente) vervolgens conform het stedenbouwkundig plan van West8 in. De gemeente behoudt de doorgaande infrastructuur in het gebied. Hierbij is tevens rekening gehouden met een ruimtereservering voor de eventuele toekomstige tramverbinding. De aanpassingen aan infrastructuur worden uitgevoerd door de gemeente. De kosten en dekking zijn opgenomen in de herziene grondexploitatie. Een tijdelijke aanpassing van de busroute is in overleg met RUG en Hanzehogeschool en het OV-bureau in werking tot eind 2007.

Bestemmingsplan

Alle afspraken met RuG en Hanzehogeschool over de grondoverdracht, kwaliteitsniveau van het plan en de herinrichting van de openbare ruimte zijn inmiddels uitgewerkt. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Het bestemmingsplan wordt eerst ter visie gelegd opdat de raad het plan begin 2007 kan vaststellen. Een deel van de investeringen in de herinrichting van de hoofdinfrastructuur op de Campus moet nog dit jaar worden uitgevoerd. Het krediet wat hiervoor beschikbaar moet zijn is in voorliggende exploitatie en kredietaanvraag opgenomen.

Herziene grondexploitatie

In de herziene grondexploitatie Zernike Science Park wordt uitvoerig ingegaan op de financiële onderbouwing van het project. Hiernaar wordt verwezen voor meer informatie. In deze paragraaf wordt een samen-

Bestemmingsplan Zernike 2006 (besluitnota en raadsvoorstel)

vatting gegeven van de financiële stand van zaken (box 1 en 2) en de eventuele kansen en risico's (box 3) die daaruit voortvloeien.

Resultaat

De totale investeringskosten van het project Zernike worden geraamd op € 23.741.000,= op eindwaarde 31-12-2017. De dekking wordt geraamd op € 24.399.000,= eindwaarde 31-12-2017. Het verwachte resultaat is € 658.000,= positief op eindwaarde 31-12-2017.

Tabel 1 Dekkingsbronnen

Grondverkoop inclusief bijdrage RUG	22.103.000
Subsidies	1.943.000
Bijdragen derden	253.000
Voorziening Openbaar Vervoer	100.000
Totaal dekking	24.399.000

Bedragen in euro op eindwaarde 31-12-2017, exclusief B.T.W.

Kansen en Risico's

Binnen het project moet rekening worden gehouden met een aantal kansen en risico's. Door de lange looptijd van het project is de grondexploitatie gevoelig voor schommelingen in de rente en kosten- en opbrengstenstijging. Daarnaast kan het uitgiftetempo de looptijd van de exploitatie verlengen of verkorten, wat respectievelijk een financiële tegen-/meevaller oplevert. De uitwerking van de raming van de civieltechnische kosten is een belangrijke factor. Aanbesteden in een gunstige periode levert wellicht aanbestedingsvoordeel op, daarnaast kunnen tegenvallers optreden als gevolg van onvoorziene omstandigheden. Indien een of meerdere van de kansen en/of risico's zich voordoet, melden wij dit conform de afspraken omtrent de € 45.000,= meldingen aan de raad.

Kredietaanvraag

De raad heeft 23 oktober 1996 (nr.5F) een krediet voor de eerste fase beschikbaar gesteld van € 3.857.000,=. Vervolgens is op 26 mei 1999 (nr. 5K) een aanvullend krediet beschikbaar gesteld ter grootte van € 4.538.000,=. Op 17 oktober 2001 (nr. 9) is een krediet van € 406.000,= beschikbaar gesteld voor een bijdrage in de exploitatiekosten van Groningen Internet Exchange (GN-IX). Het totale krediet komt op € 8.801.000,=.

Ter aanvulling op dit krediet wordt thans een uitvoeringskrediet aangevraagd van € 14.940.000,= inclusief kostenstijging en rentekosten, met als dekking de in de financiële paragraaf genoemde middelen. Het totale krediet bedraagt daarmee € 23.741.000,=.

Voorstel

1. de herziene exploitatiebegroting Zernike Science Park vast te stellen;
2. voor de planontwikkeling en uitvoering een taakstellend aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 14.940.000,= (exclusief BTW), met als dekking de in de financiële paragraaf aangegeven middelen. Het totale krediet komt daarmee op € 23.741.000,=;
3. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.

Inspraakverslag

Bestemmingsplan Zernike 2006 (besluitnota en raadsvoorstel)

De formele inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 27 april 2006 na een advertentie in de Gezinsbode. Er zijn 2 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen, namelijk van de Rijks-universiteit Groningen (RuG) en van de Hanzehogeschool. Hieronder wordt op de beide inspraak-reacties ingegaan.

Inspraakreactie van de RuG

De RuG herkent zich zeer wel in het voorontwerp van het bestemmingsplan. Er is echter een tiental kanttekeningen. Deze zijn samengevat:

1. De doeleindenomschrijving Zernike Science Park biedt te veel ruimte voor typen bedrijven die geen enkele relatie met onderwijs en onderzoek hebben.
2. De onder de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' aangegeven gebieden bieden onvoldoende ruimte voor de parkeerbehoefte, tenzij de bestemming Maatschappelijke doeleinden de parkeerbestemming op deze schaal toestaat. De RuG verzoekt 'het Paddenbosje' in te krimpen ten gunste van het parkeren.
3. De RuG verzoekt om overleg over een eventuele wijziging in de planvorming ten aanzien van het transferium.
4. Wonen komt in het plangebied niet voor, dus de regeling voor de bestemming Woondoel-einden past niet in dit plan.
5. De RuG verzoekt om aanpassing van de bouwgrenzen van het gebouw van Natuurwetenschappen en van het WSN-gebouw.
6. Het vloeroppervlak van het toekomstig gebouw van Levenswetenschappen wijkt af van de in het bestemmingsplan genoemde streefwaarden. De RuG ziet graag een vermelding van de uitzondering op deze regel.
7. De RuG verzoekt om handhaving van de huidige bouwhoogtes en het huidige bebouwingspercentage in geval van sloop en vervanging.
8. Ten behoeve van bestaande gebouwen zullen ter vervanging van de huidige rijwielstallingen nieuwe stallingen komen, in een aantal gevallen op een andere plek dan thans het geval is.
9. De veiligheidscontour van het Kernfysisch Versneller Instituut (KVI) dat een vergunning heeft gekregen van het ministerie, loopt anders dan aangegeven op de plankaart. De RuG acht een overeenkomstige aanpassing van de bestemmingsplantekening noodzakelijk.
10. Verzocht wordt om een vrijstelling voor de bij recht toegestane oppervlakte van 175 m² voor gebouwen ten dienste van de functie sport en sportieve recreatie, zoals kleedgebouwen en kantines tot 225 m² en een mogelijkheid voor het gedeeltelijk verhogen van deze kleedgebouwen tot 8 meter.

Gemeentelijk commentaar

Ad 1.

Wij kunnen met deze inspraakreactie niet instemmen. De hoofdbestemming van het bedrijventerrein Zernike Science Park bepaalt de feitelijke identiteit van het gebied. Gezien het grote aantal toegestane typen hoogwaardige, kennisgerelateerde bedrijven op het gebied van ICT, onderzoek en ontwikkeling, energie en life-sciences bestaat naar onze mening weinig gevaar voor een oververtegenwoordiging van ondersteunende bedrijvigheid. De gemeente staat een aanvullende mix toe die geen afbreuk doet aan, of strijdig is met de hoofdbestemming, in casu de identiteit van het gebied. De mix is zeker ondersteunend aan de bedrijvigheid in het kader van de hoofdbestemming. Als het bedrijventerrein alleen gevuld zou worden met bedrijven conform de hoofdbestemming, ontstaat er een monocultuur. Daarin worden vroeger of later bepaalde diensten gemist. Het is veel lastiger om die er achteraf in te vlechten. Daarbij komt dat dezelfde activiteiten als ondersteunende mix zijn toegestaan in de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Het weglaten van de bedoelde mix op het Bedrijventerrein is niet consistent.

Ad 2.

Behalve binnen de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' kan in de parkeerbehoefte worden voorzien binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Dit met dien verstande dat, indien hiervoor gebouwen moeten worden gerealiseerd, deze alleen mogen worden opgericht, indien zij ondergronds worden gerealiseerd (zie lid 6.2.2 onder b).

Inkrimping van 'het Paddenbosje' ten gunste van het parkeren achten wij ongewenst, nu het Paddenbosje een belangrijk onderdeel vormt van het te compenseren ecologisch gebied, dat aan de oostkant van de campus deels wordt getransformeerd. Het paddenbosje krijgt een ecologische hoofdfunctie met bijpassende inrichting en natuurwaarden (zie ook paragraaf 6.3). Echter, de bestaande fietsenstalling ter plaatse kan

Bestemmingsplan Zernike 2006 (besluitnota en raadsvoorstel)

worden behouden; de bestemming Maatschappelijke Doeleinden op de plankaart is daarom op deze plek verruimd.

Ad 3.

Als er eventueel wijziging in de planvorming ten aanzien van het transferium plaatsvindt, zal met de RuG en de Hanzehogeschool worden overlegd.

Ad 4.

Het bestaande wonen ten noordwesten van de Paddepoelsterweg is positief bestemd. Dit is de reden dat deze bestemming in het plan is opgenomen.

Ad 5.

De bouwgrenzen bij het gebouw van Natuurwetenschappen zijn overeenkomstig de wens van de RuG verruimd. De bouwgrenzen van het WSN-gebouw zijn eveneens aangepast en voorzien van een bebouwingspercentage, zodat voldoende flexibiliteit aanwezig is voor de situering van de te realiseren uitstulping richting/ boven de vijver.

Ad 6.

De in het bestemmingsplan genoemde streefwaarden voor het vloeroppervlak zijn genuanceerd (par. 4.4.).

Ad 7.

Honorering van dit verzoek zou niet passen in de systematiek van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van het plan van West8. Indien een wijziging van de bouwvolumes gewenst is, dient de RuG dit concreet aan te geven. Uiteraard valt bestaande bebouwing onder het overgangsrecht.

Ad 8.

Wij stemmen in met deze inspraakreactie. De bestemmingen Maatschappelijke doeleinden en Verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn verduidelijkt en verruimd (lid 6.2.2 onder b en de leden 8.2 en 8.4).

Ad 9.

De KVI-contour is aangepast overeenkomstig de vergunning die is afgegeven door het Rijk, met dien verstande dat – in afwijking van de KVI-vergunning - voor het zuidelijke deel van de stralingsgrens/ contour op de plankaart wordt uitgegaan van de huidige terreingrens van de RuG. Voorts is op de plankaart de grens van de bestemming Bedrijventerrein aan de noordzijde in overeenstemming gebracht met de eigendoms grenzen van RuG en gemeente.

Het vorenstaande betekent concreet, dat de vergunde stralingsgrens tot ruim 6 meter over gemeentelijk eigendom, c.q. over de bestemming Bedrijventerrein, loopt. Hierdoor komt de verkoopbaarheid van de kavels ter plaatse in gevaar. *Voordat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld, dient de vergunning met de contour op de plankaart in overeenstemming te worden gebracht.*

Ad 10.

De bedoelde vrijstellingsmogelijkheden waren reeds in het bestemmingsplan opgenomen (lid 6.4.1 onder c en lid 14.1 onder d). In het voorliggend plan is bovendien het bouwvlak iets ten noorden van de plek waar Blauwborgje een haakse hoek maakt enigszins verruimd, zodat herbouw van het afgebrande gebouw van de Knickerbockers bij direct recht mogelijk is.

Bestemmingsplan Zernike 2006 (besluitnota en raadsvoorstel)

Inspraakreactie van de Hanzehogeschool Groningen

De Hanzehogeschool constateert dat de eerder gemaakte afspraken in het Convenant Inrichting Zernike-complex vrijwel zonder uitzondering een plaats hebben gevonden in het bestemmingsplan.

Er is een drietal opmerkingen. Deze zijn samengevat:

1. Rijwielstallingen zouden ook buiten het bouwvlak van de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden en Bedrijventerrein moeten kunnen worden gerealiseerd, alsmede geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld van de bestemming Groenvoorzieningen.
2. De mogelijkheid van een 'verwegherkenning' zou in elk geval in de toelichting van het plan moeten worden opgenomen.
3. Verruiming van de bouw mogelijkheden is gewenst op een tweetal plaatsen, c.q.:
 - verruiming van het bouwvlak van de huidige locaties Zernikeplein 1 en 7 conform afbeelding 8 in de toelichting van het bestemmingsplan, en
 - verruiming van het bebouwingspercentage van 35 naar 50% voor het meest noordwestelijk bouwvlak met de bestemming Maatschappelijke Doeleinden ten zuiden van de Kadijk.

Gemeentelijk commentaar

Ad 1.

Behalve het ecologisch waardevolle Paddenbosje bevindt zich geen bestemming Groenvoorzieningen op Zernike Campus. Dit betekent dat geen fietsenstallingen zijn toegestaan in de bestemming Groenvoorzieningen. Verwezen kan worden naar het gemeentelijk commentaar op de inspraakreactie van de RuG onder 2 en 8.

Ad 2.

Wij kunnen hiermee instemmen. In de juridische toelichting is de 'verwegherkenning' expliciet genoemd in paragraaf 7.3 onder artikel 14. Voorts is reeds een vrijstelling voor een verwegherkenning mogelijk op grond van lid 14.1 onder c en h. Ter verduidelijking is hieraan toegevoegd dat het in deze bepaling eveneens gaat om met reclame-uitingen vergelijkbare aanduidingen.

Ad 3.

Het bouwvlak van de huidige locaties Zernikeplein 1 en 7 is conform afbeelding 8 in de toelichting van het bestemmingsplan verruimd, met dien verstande dat een afstand van 20 meter in acht is genomen tot de aardgastransportleiding. Met de verzochte verruiming van het bebouwingspercentage van 35 naar 50% voor het meest noordwestelijk bouwvlak met de bestemming Maatschappelijke Doeleinden ten zuiden van de Kadijk kunnen wij instemmen. De plankaart is hierop aangepast.

Bestemmingsplan Zernike 2006 (besluitnota en raadsvoorstel)

Raadsvoorstel - Definitief stedenbouwkundig plan Van Iddekingeweg / . . .

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 4 oktober 2006

onderwerp: Definitief stedenbouwkundig plan Van Iddekingeweg / Luykenstraat + aanvraag plankrediet

Aan de raad

Op 25 april jl. is het ontwerp-stedenbouwkundig plan Van Iddekingeweg/Luykenstraat vrijgegeven voor inspraak. We leggen het plan nu ter vaststelling aan u voor.

Achtergrond

De huidige locatie aan de Van Iddekingeweg is een schoollocatie van het Noorderpoortcollege. Deze locatie, gelegen in de Wijert, komt beschikbaar door het vertrek van deze dependance naar het Europapark. In het kader van het project "De Intense Stad", waarbij de gedachtengang is om te streven naar nieuwe invullingen van locaties, waarbij programma's worden gecombineerd en/of geïntensiveerd, heeft Architectenbureau Van der Veen hiervoor een studie verricht/ontwerp gemaakt in opdracht van Nijestee. Het plan bestaat uit een combinatie van grondgebonden woningen in twee en drie lagen en een appartementengebouw in elf woonlagen. Om de voorgestelde ontwikkelingen mogelijk te maken is het bijgaande stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het Plan

De betreffende locatie ligt in de oksel van de Van Iddekingeweg en de Jan Luykenstraat. De Van Iddekingeweg verbindt drie zuidelijke wijken met elkaar en maakt onderdeel uit van de hoofd-infrastructuur van de wijk. Deze as loopt van de wijk Corpus den Hoorn in het westen naar De Wijert en Helpman. Aan weerszijden van de Van Iddekingeweg bevinden zich afwisselend woonstempels en voorzieningszones. Het plan sluit deels aan op de centrumzone van De Wijert waar hoofdzakelijk de wijkvoorzieningen zijn gelegen en deels aan de oostrand van de wijk. De wijk wordt hier ter plekke begrensd door een doorgaande vijfverpartij en vindt de overgang naar de wijk Helpman plaats.

Door de ligging aan de genoemde hoofd-infrastructuur is het plangebied goed ontsloten voor het verkeer en openbaar vervoer.

Door het gegeven dat De Wijert zich kenmerkt door vele kleine portieketagewoningen in een stempelstructuur met eengezinswoningen en een aantal hogere flats geeft dit plan een grotere diversiteit aan woningen in de wijk. De ruime koopappartementen, geschikt voor actieve senioren, zijn, evenals de grondgebonden woningen in de koopsector, in de wijk nog niet voorhanden.

De sloop van het huidige Noorderpoortcollege is gepland direct na het schooljaar 2005/2006. Na de vaststelling van het definitieve stedenbouwkundig plan door de raad wordt de start van de bouw begin 2007 verwacht.

Raadsvoorstel - Definitief stedenbouwkundig plan Van Iddekingeweg / . . .

Inspraak

Het ontwerp-stedenbouwkundig plan is gepubliceerd op donderdag 3 mei in de Groninger Gezinsbode. Tijdens de inspraakperiode van 4 mei tot en met 15 juni is er 1 schriftelijke reactie ontvangen. Tevens heeft op 22 mei 2006 een inspraakavond plaatsgevonden. Zowel de schriftelijke reactie als het verslag van de inspraakavond is opgenomen in het inspraakverslag.

Een groot deel van inspraakreactie hadden betrekking op de bouwhoogte van 11 lagen en het toenemen van de parkeerdruk door de komst van met name het appartementencomplex.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het concept plan naar de diverse publieke instanties toegezonden. Geconstateerd moet worden dat het plan geen nadere aandachtspunten behoeft.

Conclusie

De inspraakreacties en het vooroverleg hebben geen aanleiding gegeven tot het wijzigen van het concept stedenbouwkundig plan.

Economische uitvoerbaarheid

Nijestee ontwikkelt als eigenaar van de grond deze locatie. De totale grondexploitatie met de eventuele risico's is de verantwoordelijkheid van Nijestee. Deze locatie is door Nijestee gekocht van het Noorderpoort college. Om de locatie goed te kunnen ontwikkelen heeft de gemeente smalle stroken openbaar groen rondom deze locatie voor € 10.000,- verkocht aan Nijestee. Op basis van de gemeentelijke offerte (€ 82.700,- exclusief btw) verricht de gemeente de nodige advies-, begeleidings- en toetsingswerkzaamheden. Alle kosten die de gemeente dient te maken voor de totale ontwikkeling zijn op deze wijze gedekt (€ 92.700,-).

Juridische aspecten

Het geldende bestemmingsplan voor dit gebied is het plan De Wijert. Het voorliggende plan wijkt af van dit bestemmingsplan. Het betreft met name de bestemming 'bijzondere bebouwing'. Om deze reden is dit stedenbouwkundig plan opgesteld:

Het vormt de basis voor een toekomstig nieuw bestemmingsplan. Tevens dient dit stedenbouwkundig plan als ruimtelijk kader, waarbinnen vrijstelling kan worden verleend (art. 19 lid 2 WRO) ten behoeve van bouwplannen die afwijken van het thans vigerend bestemmingsplan.

Gelet op het vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken stellen wij u voor te besluiten:

1. Het definitief stedenbouwkundig plan 'Van Iddekingeweg/Luykenstraat' vast te stellen;
2. Een taakstellend plankostenkrediet ter beschikking te stellen van € 82.700,- exclusief BTW, met als dekking de in de economische paragraaf genoemde middelen;
3. De gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.

Raadsvoorstel - Herontwikkeling Martinierkhof 23 (Prinsenhof)

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 4 oktober 2006

onderwerp: herontwikkeling Martinierkhof 23 (Prinsenhof)

Herontwikkeling Martinierkhof 23 (Prinsenhof)

Aan de raad,

Het complex is onderzocht op een haalbare ontwikkeling in ruimtelijke, programmatische en financiële zin. Vandaar dat wij aan u ter besluitvorming voorleggen in te stemmen met de programmatische invulling en de in dat kader aan te gane erfpachtovereenkomst.

Inleiding

Het vertrek van RTV-Noord van het Martinierkhof naar de Mediacentrale in het Europapark, was eind 2004 het startsein om tot een nieuwe invulling voor het Prinsenhof te komen. Het complex, in erfpacht uitgegeven aan RTV-Noord, zou immers weer aan de gemeente worden teruggeleverd.

Op 22 december 2004 heeft uw raad ingestemd met de voor de herinvulling opgestelde kaderstellende notitie. De daarin genoemde uitgangspunten waren:

- dat het complex een publiekstoegankelijke functie zou moeten krijgen;
- dat die functie een meerwaarde voor de binnenstad en/of het Martinierkhof zou moeten hebben;
- dat er gestreefd diende te worden naar een functionele invulling die de investeringen en risico's met betrekking tot de verwerving, eventuele verbouw en exploitatie zou kunnen dragen.

Vervolgens is, zoals reeds aangekondigd in de kaderstellende notitie, door het Groninger Monumenten-Fonds (GMF), als beoogd ontwikkelaar, onderzocht of een hotelfunctie gerealiseerd zou kunnen worden.

Alvorens op de uitkomsten van dit onderzoek in te gaan, wordt eerst kort de geschiedenis van het complex beschreven. Vervolgens vermelden we welke omstandigheden en geldende formele kaders ten aanzien van het complex nog van belang zijn.

Geschiedenis

In de 15^e eeuw behoorden toen bestaande onderdelen van het complex toe aan de Broederschap des Gemeenen Leven. Zij bouwden in 1490 het 'fraterhuis', het huidige hoofdgebouw. De huisvesting van de eerste bisschop in Groningen, was in de tweede helft van de 16^e eeuw aanleiding om er twee vleugels bij te bouwen. Vervolgens heeft het complex tot 1795 gediend als residentie van stadhouders, waaronder Prins Maurits. Aan deze laatste is ook de naam Prinsenhof ontleend. In die tijd is ook de Prinsentuin aangelegd en steeds verder verfraaid. In de Franse tijd begon het verval. Meer dan honderd jaar was het gebouw in gebruik als militair hospitaal, totdat de gemeente er in 1916 eigenaar van werd.

Vanaf de jaren '30 van de vorige eeuw werden werklozen ingezet om de gebouwen te herstellen. Bij stukjes en beetjes is het complex vervolgens eind jaren '70 geheel gerestaureerd. In mei 1945 kreeg de 'Om-

Raadsvoorstel - Herontwikkeling Martinierkhof 23 (Prinsenhof)

roep Provinciaal Militair Commissariaat' er studioruimte. Het was de eerste regionale omroep van Nederland, een voorloper van RTV-Noord.

Omstandigheden en formele kaders

De voor de herontwikkeling van belang zijnde omstandigheden en formele kaders zijn de volgende;

- Het complex Martinierkhof 23 is gelegen binnen het bestemmingsplan Binnenstad 1995, waarin de functionele kaders zijn vastgelegd.
- Het Martinierkhof is op grond van de Monumentenwet aangewezen als beschermd stadsgezicht, hetgeen is uitgewerkt in het hiervoor genoemde bestemmingsplan. Het Martinierkhof wordt gerekend tot een groenstillegebied.
- Het complex Martinierkhof 23, waarvan ook de Gardepoort deel uit maakt, is op grond van de Monumentenwet aangewezen als Rijksmonument.
- De kadernotitie Hotelbeleid.
- Het complex ligt in het erfpachtgebied. Dit betekent dat het complex opnieuw in erfpacht zal worden uitgegeven.
- De bodem van het uit te geven perceel is onlangs onderzocht op milieukundige geschiktheid. Gebleken is, dat er geen saneringswerkzaamheden noodzakelijk zijn. Deze komen, evenals op andere binnenstadslocaties, pas in beeld indien er graafwerkzaamheden moeten worden verricht.

De hotelfunctie.

In januari 2005 is het GMF begonnen met het onderzoek naar de haalbaarheid van een 4 à 5 sterrenhotel in het complex. Het onderzoek betrof zowel de fysieke haalbaarheid als de programmatische en financiële haalbaarheid.

Fysieke haalbaarheid.

In maart 2005 is, in opdracht van de gemeente, de bouwhistorische verkenning (zgn. "waardstelling") afgerond, waarmee een beter inzicht is verkregen in de uit cultuurhistorisch perspectief, waardevolle en minder waardevolle onderdelen van het complex. De conclusie op hoofdlijnen was dat met name de schil van het complex zeer waardevol is, en dat het aantal waardevolle elementen binnen in het complex beperkt van aard is, mede vanwege de eerdere verbouwingen die in het complex hebben plaatsgevonden. Het GMF kwam op grond hiervan, en met inschakeling van architectenbureau SKETS, vervolgens tot de conclusie dat een hotelfunctie in fysieke zin mogelijk zou moeten zijn.

Programmatische en financiële haalbaarheid

Voor het onderzoek naar de programmatische en financiële haalbaarheid heeft het GMF eveneens externe deskundigheid in de arm genomen. Dit onderzoek concentreerde zich op een programma van circa 30 hotelkamers, een openbaar toegankelijk restaurant met terras, een in ere herstelde Fraterkerk als zaal (geschied voor ontvangsten en recepties), een 2° functioneel vergelijkbare zaal en een stadswoning in het zelfstandige deel naast de Gardepoort.

Het onderzoek leidde uiteindelijk tot de conclusie, dat er in principe mogelijkheden voor een volledige hotelfunctie zijn. Exploitanten bleken vervolgens echter gezien de economische situatie, de benodigde forse investeringen en de mogelijk te lage bezettingsgraad voor een 4 à 5 sterrenhotel, niet bereid er in te stappen. Het GMF heeft in dat stadium met diverse potentiële en ervaren exploitanten gesproken. Daarnaast bleek ook de financiering van het plan nog een probleem te gaan worden, zodat het GMF uiteindelijk moest concluderen dat een volledige hotelfunctie geen haalbare kaart is.

Het definitieve herontwikkelingsplan.

De inspanningen om tot een volledige hotelfunctie te komen hebben veel tijd en energie gekost. Het GMF heeft daarom begin dit jaar voorgesteld om het te ontwikkelen programma zodanig aan te passen, dat het programma op de begane grond in hoofdlijnen hetzelfde blijft, maar dat op de verdiepingen woonappartementen worden gerealiseerd. Het College heeft in februari 2006 met deze koerswijziging ingestemd en dit ter kennis van de raad gebracht. Het te realiseren programma ziet er nu als volgt uit:

Begane grond:

- Hotelrestaurant met circa 5 tot 8 luxe hotelkamers.

Raadsvoorstel - Herontwikkeling Martinikerkhof 23 (Prinsenhof)

- de voormalige Fraterkerk wordt zoveel als mogelijk teruggebracht en gebruikt voor ontvangsten en recepties.
 - mogelijkheid van een terras op het bordes grenzend aan de Prinsentuin.
 - mogelijkheid van een terras op eigen terrein aan de Martinikerkhofzijde.
 - 1 stadswoning (meerdere lagen) naast de Gardepoort.
- Verdiepingen:
- circa 9 appartementen.

Het nu voorgestane programma is financieel en ruimtelijk realiseerbaar. De verdere planontwikkeling en realisatie kan met dit programma dan ook vlot worden opgepakt. Het realiseren van de hotel/r staurantfunctie is vanwege het woonprogramma, niet meer de kritische factor met betrekking tot de financiële haalbaarheid. Het GMF is inmiddels in gesprek met potentiële exploitanten, om de begane grond aan te verhuren. De appartementen worden door het GMF, met inachtneming van de erfpachtsituatie, verkocht.

In de voorwaarden aan de horeca-exploitant en de kopers van de woningen zal de blijvende betrokkenheid/verantwoordelijkheid van het GMF worden vastgelegd.

Aangezien in hetzelfde complex een horecagelegenheid en een aantal woningen worden gevestigd, zal er in de uitwerking van het verbouwplan bijzondere aandacht moeten worden besteed aan de combinatie van deze functies met het oog op bijv. geluidsoverlast. De aandacht hiervoor vanuit de herontwikkeling zelf is min of meer ook een waarborg voor het effect op de directe omgeving.

De Prinsentuin maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van de herontwikkeling. Het bordes waarop eventueel een terras kan worden gerealiseerd, behoort wel tot het complex.

Publiekrechtelijk

Voor functies die conform het bestemmingsplan niet zijn toegestaan, of meer van bepaalde functies dan procentueel mogelijk is, kan, mits passend in het gemeentelijke beleid, een artikel 19 WRO-procedure worden gevolgd. Het programma past volledig in het gemeentelijke beleid, maar de horecafunctie past niet in het bestemmingsplan. Medewerking aan de genoemde bouwplanprocedure zal derhalve noodzakelijk zijn.

Aangezien ook een monumentenvergunning noodzakelijk is, is de verwachting dat de totale voorbereidingstijd tot de verbouw, inclusief procedures, ongeveer een jaar in beslag zal nemen.

In het kader van de herontwikkeling is in juli 2006 informeel gesproken met vertegenwoordigers van de bewonersvereniging Martinikerkhof. In dit overleg zijn de bewoners door gemeente en GMF geïnformeerd over het herontwikkelingsplan. In een eerste reactie bleek dat men tevreden was met de gegeven informatie en leek het plan op hoofdlijnen goed te worden ontvangen. Er werd met het oog op de verdere uitwerking aandacht gevraagd voor mogelijke overlast (met name parkeren en bevoorrading) voor de omgeving.

Erfpachtovereenkomst

Het herontwikkelingsplan is nu voldoende duidelijk, daarom zal nu met het GMF een erfpachtovereenkomst worden gesloten. De overeenkomst, reeds namens het GMF ondertekend, ligt ter besluitvorming voor (zie bijlage). Op hoofdlijnen zijn de volgende afspraken gemaakt:

- het complex wordt in erfpacht uitgegeven met een daarvan afhankelijk recht van opstal.
- de grondwaarde voor het complex is vastgesteld op € 750.000,-, op basis waarvan de jaarlijkse erfpachtcanon wordt vastgesteld per datum overdracht.
- de eenmalige vergoeding voor de opstallen bedraagt € 1 miljoen.
- de overdracht vindt plaats uiterlijk 1 december 2007 en dus op het moment dat redelijkerwijs de vereiste vergunningen verleend kunnen zijn.
- het te realiseren programma is vastgelegd.
- het GMF verbindt zich tenminste 15 jaar als erfpachter voor de begane grond, daarna is toestemming voor vervreemding noodzakelijk, waaraan de gemeente voorwaarden kan verbinden.
- de gemeente heeft het recht van eerste koop met betrekking tot de functie op de begane grond.
- het GMF blijft aansprakelijk voor de verplichtingen van de overige erfpachters (woningen).
- ontbindende voorwaarde: indien er publiekrechtelijke belemmeringen optreden, die niet kunnen worden weggenomen, dan kunnen partijen de overeenkomst ontbinden. Dit kan zich in theorie ook nog na de

Raadsvoorstel - Herontwikkeling Martinikerkhof 23 (Prinsenhof)

- overdracht voordoen, in welk geval het complex weer naar de gemeente terugkomt met terugbetaling van de opstalwaarde.
- het parkeren dient elders te worden opgelost, want hiervoor zijn geen mogelijkheden op het terrein zelf of in de directe omgeving van het Martinikerkhof.
 - de doorgang van de Gardepoort valt buiten de overeenkomst en blijft uiteraard openbaar gebied.
 - de gemeente Groningen mag 10 keer per jaar om niet (geen zaalhuur) gebruik maken van de geplande zaal in de voormalige Fraterkerk.

De grond- en opstalwaarde komen overeen met de extern getaxeerde waarde van het complex. De taxatie heeft plaatsgevonden met inachtneming van het herontwikkelingsplan van het GMF. De grondwaarde past binnen het daartoe vastgestelde beleid.

Financiële paragraaf

Uit de erfpachtovereenkomst vloeien incidentele baten en lasten en structurele baten en lasten voort. De incidentele opbrengst onder aftrek van de incidentele lasten zullen conform de hiervoor geldende regels voor resultaatbepaling worden toegevoegd aan de reserve grondzaken. Naar verwachting zal het resultaat circa € 900.000 bedragen. De realisatie van resultaat vindt plaats bij overdracht.

De structurele baten en lasten bestaande uit voornamelijk opbrengsten uit de erfpachtcanon respectievelijk rentelasten over de grondwaarde worden jaarlijks opgenomen in de gemeentebegroting vanaf het moment van overdracht. Naar verwachting zal de exploitatie minimaal budgettair neutraal zijn.

Conclusie.

Tot slot concluderen wij, dat het voorgestelde herontwikkelingsplan zowel programmatisch als financieel, past binnen de oorspronkelijk vastgestelde kaders.

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor:

- I. akkoord te gaan met de nieuwe invulling voor het complex Martinikerkhof 23 (Prinsenhof)
- II. akkoord te gaan met de in dat kader opgestelde erfpachtovereenkomst
- III. de financiële consequenties te verwerken in de eerste tussentijdse rapportage van RO/EZ.

Raadsvoorstel - Evaluatie NV Wonen boven Winkels

Geachte leden van de raad,

Hierbij leggen we de Evaluatie van de NV Wonen boven Winkels Groningen aan u voor.

0. Inleiding

In 2004 heeft U ingestemd met de oprichting van de NV Wonen boven Winkels, met als doel het ombouwen van leegstaande ruimte in de binnenstad tot geschikte woonruimte. De NV heeft inmiddels een tweetal grote projecten gerealiseerd en werkt op dit moment aan de realisatie van het project Gelkingestraat.

Met dit voorstel schetsen we U de stand van zaken rond de NV, stellen we enkele aanpassingen voor ten aanzien van het financiële raamwerk en leggen we U de jaarrekening over het jaar 2005 voor.

1. Historie, uitgangspunten en doelstelling oprichting van de NV

Begin 2004 heeft uw raad besloten tot oprichting van de NV conform het model Maastricht. In de NV zijn 2 partijen, te weten de gemeente Groningen en woningstichting In.

Het aandelenkapitaal bedraagt € 2 miljoen, waarvan 50% gestort is door de gemeente en 50% door woningstichting In.

Risico's binnen de NV ter hoogte van aandelenkapitaal: wederom fifty-fifty gemeente/In.

Risico's financiering NV: borgstelling gemeente i.c. gemeentegarantie met 50% achtervang van In, dus ook fifty-fifty.

In geldt als de werkorganisatie voor de NV gezien de know how en expertise op gebied van verwerven, beheren en verhuren van onroerend goed in de binnenstad, de gemeente zit in de zgn. 'regierol'. Uitgangspunt is, dat In de projecten zelfstandig ontwikkelt en ten uitvoer gebracht. Ter voorkoming van extra kosten volgt de administratieve organisatie van de NV zo veel mogelijk die van In.

Doelstelling van de NV volgens het raadsbesluit: 200 wooneenheden in 10 jaar, hetgeen neerkomt op 20 eenheden (=10 onzelfstandige kamers, 6 zelfstandige eenheden en 4 appartementen) per jaar. Daarnaast realisatie van gewenste commerciële m² via EZ-bijdragen. *Gemiddelde* onrendabele top becijferd op ca € 40.000 per eenheid (variërend van appartementen € 70.000, zelfstandige eenheden € 40.000 tot kamers € 27.500).

Gemeentelijke bijdrage t.b.v. de onrendabele top ca € 25.000,- per eenheid, dus voor de eerste twee jaren (40 eenheden) budget vastgesteld van € 1 miljoen. In zou minimaal de beheerskosten (ca € 10.000 per eenheid) voor zijn rekening nemen.

Daarnaast worden vanuit Economische Zaken strategisch middelen ingezet om gewenste en verantwoorde investeringen in WbW-verband uit te lokken, niet alleen in de binnenstad maar tevens in Gold'n Raand. In totaal is € 680.000 beschikbaar ten behoeve van ca 2000 m² in 10 jaar, e.e.a. conform de Algemene Subsidieverordening.

Actiegebieden zijn in eerste instantie Museumroute (A-kerkhof), Gelkingestraat en Gold'n Raand (Nieuwe Ebbingestraat/Ged.Boterdiep). Tevens was er de wens van uw raad de actiegebieden uit te breiden.

2. De projecten NV WbW

Binnen de hierboven genoemde 'actiegebieden' zijn inmiddels drie projecten begonnen, waarbij de twee aan het A-kerkhof nagenoeg zijn voltooid.

A-kerkhof 12.

In het voormalig Baby Pander-pand worden, naast de renovatie van twee commerciële ruimtes ten behoeve van Noorderzon en Noorderlicht, 10 nieuwe wooneenheden en 6 ateliers gerealiseerd.

Raadsvoorstel - Evaluatie NV Wonen boven Winkels

Eerste besprekingen over het voormalig 'Baby Pander-pand' vonden plaats in 2003. Na het besluit tot gezamenlijke subsidiëring van gemeente en Provincie om zowel de huur ten behoeve van Noorderlicht en Noorderzon in het pand alsmede de vestiging van ateliers mogelijk te maken, is in 2004 het pand aangekocht door de NV. Deze commerciële ruimtes en de ateliers zijn inmiddels opgeleverd en in gebruik genomen. Ook de achter het pand gerealiseerde nieuwe 10 studio's zijn inmiddels bewoond.

A-kerkhof 10

Omdat gemeente al jaren op zoek was naar een geschikte locatie in de omgeving van de A-kerk voor een toilet ten behoeve van invaliden en marktkooplieden, heeft de NV zich er voor ingezet deze te realiseren in één van de panden aan het A-kerkhof. Toen dit niet mogelijk bleek bij Noorderlicht, is (mede) met het oog op de betere ontsluiting van de nieuwe eenheden van nummer 12 aansluitend het buurpand nr 10 gekocht. Dat toilet is inmiddels in gebruik genomen.

Inmiddels is de winkel beneden na renovatie verhuurd aan het Centrum voor Beeldende Kunst. Omdat vestiging van het toilet mogelijk ten koste gaat van de verhuurbaarheid van de commerciële ruimte ernaast, is de Milieudienst 'achtervangende huurder' ten behoeve van het marktkantoor.

De drie nieuwe wooneenheden zullen bovenop het bestaande kamerverhuurbedrijf worden gerealiseerd. Ook daarvan vindt de oplevering binnenkort plaats.

Gelkingestraat 46/48 en Donkersgang 3

Het eerste project binnen het WbW-actieggebied Gelkingestraat is in 2005 aangekocht om in de al jaren leegstaande maar beeldbepalende panden 8 hoogwaardige appartementen alsmede 4 zelfstandige éénpersoonseenheden aan de Donkersgang te realiseren.

Subsidiëring vindt ook plaats vanuit de afdeling Monumenten om de waardevolle –soms middeleeuwse- elementen te restaureren c.q. te behouden. Oplevering van de panden is gepland eind 2006.

Gezien de grote onrendabele top van het project kreeg het project van woningstichting In een extra substantiële bijdrage ineens.

Naast de functie Wonen 'in monumenten' worden de twee bestaande winkelruimtes gerenoveerd. Volgens planning vindt de oplevering van de commerciële ruimte, waarin een kapperszaak is gevestigd, plaats in juli van dit jaar.

Opsomming van het bezit van de NV en de aard van de projecten.

- 5 commerciële ruimtes
- 24 nieuwe wooneenheden, waaronder 8 hoogwaardige appartementen
- 7 ateliers
- 1 openbaar toilet
- renovatie en update van 8 bestaande onzelfstandige eenheden.

In totaal is conform de uitgangspunten ca € 7 ton aan WbW-subsidie verstrekt.

Met de aankoop van het complex aan de Gelkingestraat tracht de NV het broodnodig gewenste 'sneeuwbaaleffect' in die omgeving (ook de Donkersgang hoort daar bij) te realiseren. De eerste resultaten daarvan zijn zichtbaar.

Daarnaast hebben de aankopen aan het A-kerkhof gezorgd voor een upgradering van de museumroute. Bovendien is het 'na jaren zoeken naar een locatie' gelukt onderdak te bieden (tegen geringe kosten voor de gemeente in vergelijking met voorzieningen elders) aan het toilet voor invaliden en marktkooplieden.

De aangekochte panden laten zien, dat het 'algemeen belang' wordt gediend en dat het meerdimensionale projecten zijn, waarbij meerdere gemeentelijke disciplines betrokken zijn. Dat het 'beeldbepalende' raakvlakken heeft met monumenten en archeologie is inherent aan bouwen in de binnenstad; maar ook zijn er culturele relaties (7 hoogwaardige ateliers alsmede onderdak voor Noorderlicht en Noorderzon in A-kerkhof 12 en het CBK in A-kerkhof

Raadsvoorstel - Evaluatie NV Wonen boven Winkels

10. Per saldo wordt derhalve niet alleen het wonen in de binnenstad met de 'WbW-projecten' bevorderd, waardoor het mes aan meerdere kanten snijdt.

De economische invalshoek heeft met name bij de invulling van A-kerkhof 12 een belangrijke rol gespeeld. Desalniettemin is het niet mogelijk gebleken een geormerkt budget aan te wenden, aangezien de inzet van het geld gekoppeld is aan de regeling steun aan het midden- en kleinbedrijf. Deze is vastgesteld in 1996 en opgenomen in de subsidieverordening. Omdat de regeling slecht aansluit bij de praktijk van WbW, wordt de bestaande regeling geanalyseerd en mogelijk aangepast. Is dat laatste het geval, dan zullen voorstellen daartoe separaat ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

3. WbW-projecten zijn lastige projecten die leiden tot nieuwe afspraken tussen gemeente en In.

Het werkterrein van de NV is de binnenstad van Groningen. Inherent daaraan blijken de door de NV geïnitieerde projecten uiterst lastig te realiseren. Wij hebben dat vorig jaar bij de presentatie van de eerste jaarrekening reeds aan u gemeld. Bouwen in de binnenstad houdt in, dat er met vele partijen - die allen stuk voor stuk menen rechten te hebben op het stukje binnenstad waar de projecten zich bevinden – dient te worden overlegd en onderhandeld. Dat blijkt niet eenvoudig en kost tijd en geld. Ook is gebleken dat in opdracht van de NV gemaakte haalbaarheidsonderzoeken, die vooraf gaan aan de aankoop van een pand, niet voldoende houvast geven om de kosten van de benodigde investeringen juist te kunnen schatten. Bovendien biedt de expertise van een ingehuurde architect evenmin deze garantie. Mede daardoor is er niet voldoende grip op de te verwachten risico's en de daarmee samenhangende projectkosten. Dat komt aan de oppervlakte bij alle drie bovengenoemde projecten. Het was al geconstateerd bij A-kerkhof 10 en 12, maar ook het in 2005 gestarte project Donkersgang/Gelkingestraat 46/48 laat hetzelfde beeld zien. Dit heeft tot gevolg, dat positief geschatte/begrote projecten ternauwernood of net niet kostendekkend zijn.

Dat alles heeft geleid tot een 'Herijking Afsprakenkader Wonen boven Winkels', dat hierbij als bijlage is gevoegd. Daarbij gaat het om nieuwe afspraken over zowel de organisatie van de NV als met betrekking tot het financiële raamwerk van de NV. De belangrijkste aanpassingen volgen hieronder. Voor meer detailleringen binnen het 'afsprakenkader' verwijzen wij naar de bijlage.

3.1. Een aanscherping van de administratieve organisatie van de NV

Om bij nieuwe projecten maximaal te kunnen inspelen op dit soort problemen heeft de NV (binnen de samenwerkingsvorm en conform de uitgangspunten) de administratieve organisatie tegen het licht gehouden.

Uitgangspunt bleef dat In de projecten van 'aanbesteding t/m oplevering en exploitatie' ter hand neemt. Nieuw is dat een duidelijker afbakening van de opdrachtgeversrol (NV) en opdrachtnemerrol (In) tot stand is gebracht: deze was tot nu toe te diffuus, waardoor verantwoordelijkheden en risico's tussen gemeente, In en NV niet adequaat apart waren toe te rekenen.

Als gevolg daarvan zet de gemeente nog sterker in op de beleidskant van het wonen boven winkels en de bepaling van de actiegerieden, terwijl In voornamelijk expertise levert met betrekking tot de projectontwikkeling en -uitvoering. Over aankoop van nieuwe panden beslissen beide partijen gezamenlijk.

Daarnaast is er een duidelijke scheiding opdrachtgever (NV) en –nemer (In) aangebracht. In zal nog veel meer dan nu het geval is de projecten van de NV zelfstandig realiseren en er volledig op aanspreekbaar zijn c.q. het risico van dragen. Daarvoor ontvangt In van de NV een 'ontwikkelingsfee' van 5% van de aanneemsom. Op die manier blijft de NV gevrijwaard van niet begrote c.q. ingecalculerde rekeningen en tegenvallers achteraf.

Raadsvoorstel - Evaluatie NV Wonen boven Winkels

3.2. Een aanpassing van het financiële raamwerk om overheidsgeld doelmatig en efficiënt te besteden.

Overeenkomstig de in het verleden gemaakte afspraken rekende de NV volgens de WSW-methodiek met algehele afschrijving van het pand binnen die termijn. Op basis daarvan werden de aankoopbesluiten genomen en werden de onrendabele toppen vastgesteld, die vervolgens leidraad waren voor subsidiëring vanuit de gemeente. Inherent aan deze 'voorzichtige' rekenmethode is, dat de hoogte van de benodigde subsidie in gevallen substantieel is. Want hoe voorzichtiger, hoe meer subsidie.

In en gemeente binnen de NV hebben gemeend deze methodiek enigszins aan te passen, waardoor minder subsidie benodigd is zonder dat het risico veel groter wordt.

Bij WbW-projecten, zal niet alleen rekening gehouden worden met een zeer voorzichtige 50-jarige exploitatie van panden, maar ook met varianten die tussentijdse of zelfs directe verkoop na oplevering doorrekenen. Ook woningcorporaties rekenen volgens deze drie varianten. Er zal gerekend worden met de toekomstige marktwaarde van de panden en met meer dynamische, aan de markt conforme parameters. Dat impliceert ook, dat indien de aannames niet worden gehaald het risico toeneemt. Zowel In als gemeente menen, dat dit risico ruimschoots binnen de perken blijft.

De gezamenlijke standaardbijdrage van In én de gemeente Groningen voor iedere te realiseren wooneenheid zal € 40.000 bedragen. Daarmee blijft de gemeentelijke bijdrage in de pas lopen met hetgeen uw raad met het oog op de te realiseren doelstelling ten tijde van de oprichting beschikbaar heeft gesteld (doelstelling 200 eenheden in 10 jaar, en een gemiddelde onrendabele top van eveneens ca. € 40.000). Voor In betekent het, dat in plaats van de contant gemaakte beheerkosten gedurende 50 jaar (ca € 10.000) de subsidie standaard wordt verdubbeld.

4. Toekomstperspectief

Voordat de NV werd opgericht, heeft het Maastrichtse bureau Meertens&Steffens de leegstand in de binnenstad van Groningen geïnventariseerd. Het onderzoek vond plaats medio 2002. Als één van de onderzoeksresultaten kwam naar voren, dat er in bestaande leegstaande verdiepingen boven winkels/bedrijfsruimten of in geheel leegstaande panden zo'n 300 wooneenheden zijn te realiseren.

De NV heeft sinds haar oprichting een 50-tal leegstaande panden onderzocht op mogelijkheden tot aanpak en verbouw tot woonruimte. Veel panden vielen af omdat de eigenaar zelf koos voor het opknappen van het betreffende pand. We constateren tot ons genoegen dat door de stijgende woningprijzen particulieren, ontwikkelaars en bouwers steeds meer brood zien in het opknappen van binnenstadspanden.

Voor de NV resteren dan de panden die zo slecht zijn dat het voor de markt niet haalbaar is, zoals de genoemde panden aan de Gelkingestraat. Daarnaast blijven we onze aandacht richten op leegstaande verdiepingen boven winkelpanden. Doordat de opgang naar boven is komen te vervallen staan degelijke ruimten vaak leeg.

Op dit moment wordt de leegstand opnieuw geïnventariseerd, waarbij de aandacht vooral is gericht op de mogelijkheid van clusterwijze ontsluitingen van meerdere leegstaande panden/verdiepingen.

Daarnaast vindt vanuit de NV in samenwerking met EZ onderzoek plaats binnen de actiegerieden Gold'n Raand en Damsterdiep.

Gold'n Raand kent veel leegstand, maar biedt ook volop perspectief voor de herontwikkeling van leegstaande winkelpanden. Over de ontwikkelingsmogelijkheden van Gold'n Raand hebben we U recent gerapporteerd.

Ook het Damsterdiepgebied vraagt onze aandacht. Door de voorgenomen bouw van de parkeergarage ontstaat onzekerheid bij pandeigenaren. Ook hier kan de NV een rol spelen in het aankopen en herontwikkelen van panden.

Raadsvoorstel - Evaluatie NV Wonen boven Winkels

Tot slot zullen we onze aandacht de komende tijd richten op leegstaande kantoorruimte. We zijn de laatste jaren geconfronteerd met relatief hoge leegstandspercentages bij kantoorruimte. Veel van die leegstaande kantoren treffen we aan in de binnenstad. Omdat het hier vaak gaat om gedateerde panden is de verhuurbaarheid slecht en valt herontwikkeling tot woonruimte te overwegen. In veel gevallen pakken marktpartijen dit op, maar, waar de markt het laat liggen, kan de NV een rol spelen.

Door het nieuwe afsprakenkader is de financiële armsgang van de NV wat ruimer geworden en zijn er voor 2006 en 2007 geen extra middelen nodig om de taakstelling van 20 wooneenheden per jaar te realiseren. Voor 2008 en later zullen we echter wel weer een beroep doen op gemeentelijke middelen.

Wij menen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

college van burgemeester en wethouders

Raadsvoorstel - Evaluatie NV Wonen boven Winkels

Voorwoord van de directie bij het jaarrekening 2005

Algemeen

Uitgangspunt bij de jaarrekening zijn de op de balansdatum geldende afspraken. In 2006 wordt door de Directie gewerkt aan een nieuwe toekomstvisie van de NV. Dit zal uiteindelijk resulteren in een herijking van het huidige afsprakenkader. Als onderdeel van deze herijking worden ook de financiële consequenties in kaart gebracht.

Doel

De naamloze vennootschap heeft naast de incidentele verkrijging van commerciële ruimtes als hoofddoel het bevorderen van het wonen in en rond de binnenstad van Groningen, en het tegengaan van langdurige leegstand. Dit wordt gerealiseerd door in leegstaande ruimten boven winkels, horecagelegenheden, aanverwante bedrijfsruimten, woningen te realiseren. Dit in combinatie met het scheppen van mogelijkheden voor ontsluiting en verbetering van (semi) openbare ruimten, al dan niet in combinatie met de ontwikkeling en/of uitbreiding van commerciële ruimten.

De volkshuisvestingsdoelstelling gaat uit van de realisatie van 200 wooneenheden in een periode van 10 jaar. Bij deze opgave moet rekening worden gehouden met verschillende types in onderstaande samenstelling.

Type wooneenheid (Bedragen in euro's)	Oppervlakte (m ²)	Maand- huur
50% onzelfstandige wooneenheden (kamers)	25	220
30% zelfstandige wooneenheden (studio's)	30-40	350
20% zelfstandige appartementen (appartementen)	90-100	650

Realisatie

Bij de oprichting van de NV is een ambitieuze doelstelling neergelegd van het verwerven en realiseren van jaarlijks 20 wooneenheden. De aandeelhouders waren bij de oprichting zich bewust van de moeilijkheidsgraad van bouwen in de bestaande binnenstad, ook volgens ervaringen elders. Bij de huidige projecten is inmiddels gebleken dat er bouwkundige

Raadsvoorstel - Evaluatie NV Wonen boven Winkels

wijzigingen nodig waren ten aanzien van wat vooraf was bedacht. Dit heeft met name bij het project Gelkingestraat/Donkersgang een overschrijding van ruim drie ton tot gevolg gehad.

Projectenportefeuille Bedragen in euro's	Woon- eenheden	Overig	Investering	Bedrijfswaarde	Begroot onrendabel
A-Kerkhof 10	11	2	1.150.174	807.343	-342.831
A-Kerkhof 12	10	8	2.359.613	1.948.835	-410.778
Gelkingestraat 46-48/Donkersgang	11	2	2.409.912	1.783.705	-626.207
Totaal	32	12	5.919.699	4.539.883	-1.379.816

Eind 2006 zullen 32 wooneenheden, 7 ateliers en 5 bedrijfspanden zijn opgeleverd. Deze oplevering is dan gerealiseerd binnen 2 jaar (jaarproductie: 22 verhuureenheden). In 2006 ligt de nadruk op de acquisitie/verwerving van geschikte panden waarin wooneenheden kunnen worden gerealiseerd.

Financieel

Jaarrekening 2005

In 2005 zijn de bijdragen van de aandeelhouders in de balans verwerkt als een informele kapitaalstorting (agio). Deze storting bedraagt € 1.379.816¹. Door deze storting wordt er een buffer gecreëerd om toekomstige verliezen op te vangen. Bij de oprichting van de NV is uitgegaan van een gemiddeld gewogen onrendabel van € 38.950 per wooneenheid.

Projectenportefeuille per 31 december 2005 Bedragen in euro's	Aantal	Plafond onrendabel per eenheid	Totaal
50% onzelfstandige wooneenheden (kamers)	8	27.500	220.000
30% zelfstandige wooneenheden (studio's)	13	39.000	507.000
20% zelfstandige appartementen (appartementen)	11	67.500	742.500
Totaal	32		1.469.500

¹ Deze storting is overeënkomstig de oorspronkelijk begrote onrendabele top. De herrekening van de nieuwe onrendabele top op grond van het nieuwe afsprakenkader is niet meegenomen. Dit daar deze afspraken eind 2005 nog niet waren gefiatteerd door de Directie en de Aandeelhouders. De verwachting is dat dit in de 2^e helft van 2006 zal plaatsvinden.

Raadsvoorstel - Evaluatie NV Wonen boven Winkels

De vooraf overééngekomen limiet voor de huidige projectenportefeuille, met een omvang van 32 wooneenheden, bedraagt € 1.469.500. Dit impliceert dat er € 89.684 minder is uitgegeven dan begroot/beschikbaar (voorcalculatie). In 2006 worden de projecten opgeleverd en financieel afgewikkeld (nacalculatie).

Jaarrekening 2005 versus Begroting 2005

Het gerealiseerde jaarresultaat is in 2005 € 51.133 beter dan begroot. De bedrijfsopbrengsten zijn € 17.021 lager dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door een vertraging in de oplevering van de projecten A-Kerkhof 10 en 12. Dit heeft tot gevolg dat de huuropbrengsten lager zijn uitgevallen in verslagjaar 2005.

Jaarresultaat	Jaarrekening	*Begroting	Verschil
Bedragen in euro's	2005	2005	
Bedrijfsopbrengsten	75.316	92.337	-17.021
Bedrijfslasten	-118.086	-173.715	55.629
Financiële baten en lasten	44.846	32.321	12.525
Belastingen	0		
Jaarresultaat	2.076	-49.057	51.133

* Aangepast voor vergelijkingsdoelinden

De bedrijfslasten zijn € 55.629 lager dan begroot. Deze onderschijding wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door:

- een lagere reservering van de rentelasten van € 44.961 (deze reservering is gebaseerd op het verschil tussen de contractuele rente en de marktrente);
- lagere onderhoudslasten van € 15.125.

Toekomst

In 2006 zal de Directie uitgebreid stil staan bij de toekomst van de NV. Dit zal uiteindelijk resulteren in een nieuw afsprakenkader. Randvoorwaarden zullen zijn dat de risico's worden beperkt en dat de financiële afspraken helderder en toetsbaar zijn. Onderdeel van het

Raadsvoorstel - Evaluatie NV Wonen boven Winkels

afsprakenkader is het transparant maken van de organisatie en het vooraf tegen een vaste prijs contracteren van diensten.

Raadsvoorstel - Evaluatie NV Wonen boven Winkels

Herijking afsprakenkader Wonen boven Winkels.

De aandeelhouders van de NV Wonen boven Winkels hebben ondergetekenden gevraagd een advies te geven omtrent een beter afsprakenkader voor de NV Wonen boven Winkels (NV WbW).

Wij komen na rijp beraad tot de volgende aanbevelingen:

1. Wij stellen een organisatie voor die leeg en simpel is. Dat houdt in: 2 directeuren, die ondersteund worden door een secretaris. De gemeente levert de secretaris in de persoon van Dick Buikema. De drie personen brengen de NV geen kosten in rekening. De gemeente zet via haar directeur, Rob van Vliet, maximaal in op de beleidskant, het bepalen van de actiegebieden en het meebeslissen over de aankoop van nieuwe panden daarbinnen. De directeur, geleverd vanuit In, Dick Janssen, levert met name expertise met betrekking tot projectontwikkeling.

2. We stellen een duidelijke accentuering voor van de scheiding tussen opdrachtgever (de NV) en de opdrachtnemer (In). In zal, duidelijker dan nu het geval is, de projecten van de NV geheel zelfstandig realiseren en is er volledig op aanspreekbaar c.q. draagt het risico. Een duidelijke afbakening dus van verantwoordelijkheden en risico's.

Binnen dat kader kunnen meer gedetailleerd de volgende spelregels/maatregelen worden overeengekomen. We hanteren daarbij de volgende fasering in het werkproces, dat is ontleend aan de administratieve organisatie van In. Dit om de werkprocessen van In en de NV voor wat betreft de projectontwikkeling synchroon te laten verlopen.

2.1. oriëntatiebesluit:

Na een verkenning van mogelijkheden worden projecten aangewezen voor een nadere oriëntatie omtrent de mogelijkheden voor WbW, resulterend in een mogelijke opdracht van de NV aan In voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek, tegen betaling door de NV aan In.

2.2. haalbaarheidsbesluit.

In voert het haalbaarheidsonderzoek uit en rapporteert aan de NV omtrent de haalbaarheid van het project op basis van de bijgevoegde exploitatieopzet. Afhankelijk van (de moeilijkheid van) het project kan in het kader van dit haalbaarheidsonderzoek een architect worden ingeschakeld voor het maken van een investeringsraming. De exploitatieopzet omvat zowel een prognose van de te verwachten inkomsten en uitgaven op basis van (langdurige) verhuur als bij tussentijdse verkoop. Dat alles leidt tot een go-no go besluit van de NV, bij go besluit de NV tot (principe) aankoop, dan wel optie tot koop. Het besluit omvat eveneens de vaststelling van de hoogte van de subsidie (en de verdeling ervan tussen In en gemeente).

2.3. realisatiebesluit.

In krijgt opdracht haalbaarheidsonderzoek verder uit te werken tot bouwplan. Het is de fase, waarin de architect wordt ingeschakeld op kosten van de NV. Eveneens wordt een kostendeskundige ingeschakeld ter controle. Bouwvergunning en eventuele andere benodigde vergunningen worden aangevraagd.

2.4. uitvoeringsbesluit

Na verkrijgen bouwvergunning wordt project aanbesteed, en de aannemer geselecteerd.

Raadsvoorstel - Evaluatie NV Wonen boven Winkels

2.5. DT-besluit: besluit tot daadwerkelijke uitvoering.

Als de aanneemsom bekend is, kan de definitieve exploitatieopzet worden gemaakt. Op basis daarvan geeft de NV aan In de opdracht het project voor eigen rekening en risico uit te voeren.

In ontwikkelt vervolgens geheel zelfstandig tot en met voltooiing voor eigen risico tegen een fee van 5% van de aanneemsom, door de NV aan In te betalen. Dit risico geldt voor alle onvoorziene factoren, procedures, termijnoverschrijdingen en andere risico's. Dus alles wat niet in de bestekken is opgenomen. Het risico geldt niet voor meer/minder werk dat als verrekenpost in het aanbestedingsbestek is verwerkt. De kosten daarvan komen voor rekening van de NV. Anders gezegd: meer/minderwerk dat *niet* in het bestek is opgenomen is voor rekening/risico van In,

2.6. opleveringsbesluit

Binnen dit "aanbestedingsmodel" wordt optimaal gebruik gemaakt van de expertise van In en loopt niemand In voor de voeten. Na voltooiing wordt het pand/project "teruggegeven" aan de NV, die vervolgens verhuurt/verkoopt/exploiteert via In tegen kostprijs (vallen onder de zgn. 'algemene beheerkosten').

NB. Met deze scheiding van opdrachtgever/opdrachtnemer zijn verantwoordelijkheden meer expliciet in kaart gebracht. Dat laat onverlet dat de NV (eind)verantwoordelijk blijft voor de WbVW-projecten. Daar waar In buiten hetgeen in 2.5 is genoemd in opdracht van de NV werk uitvoert (bijvoorbeeld het maken van een haalbaarheidsonderzoek), blijft de NV verantwoordelijk en dus ook aansprakelijk. Om deze aansprakelijkheid te minimaliseren zal de door In geleverde directeur van de NV erop toezien, dat alle administratieve interne In-procedures worden gevolgd voordat besluiten/resultaten worden voorgelegd binnen de NV. Dat impliceert dat de 'gemeentelijke tak' van de NV slechts marginaal over de schouder van In meekijkt.

3. Los van deze aangepaste organisatie verdienen de volgende punten aandacht.
 - Ten tijde van de oprichting van de NV is voorgesorteerd op het 50-jarige WSW-exploitiemodel met volledige afschrijving van de panden in deze 50 jaar. Met het oog op een doelmatige besteding van (overheids)gelden is heroriëntatie noodzakelijk en zou binnen dit WSW-model ook het beleggersmodel, uitpondmodel of restwaarde model kunnen worden gehanteerd. Korthedshalve noemen wij dit het marktwaardemodel. Daarbij wordt de marktwaarde na oplevering vastgesteld op basis van vaststaande parameters en kan er op ieder moment tijdens de exploitatie een restwaarde worden berekend. Door gebruik te maken van dit model kan met een zo beperkt mogelijke onrendabele top worden gewerkt. Binnen bijvoorbeeld 5/10/15 jaar doorverkopen behoort daarmee tot de mogelijkheden. Als gevolg daarvan wordt ook het uit te voeren onderhoud gerelateerd aan het moment van verkoop. *Overigens is een waarschuwing op zijn plaats: i.v.m. 'Europa' dient te worden opgemerkt, dat hoe minder subsidie nodig is, des te meer het project een marktproject lijkt.*
- NB. Met name bij appartementen bestaat de mogelijkheid panden niet in exploitatie te nemen, maar ze direct te verkopen na oplevering. In dat geval wordt er dus niet volgens het WSW-model gerekend, maar op basis van de getaxeerde

Raadsvoorstel - Evaluatie NV Wonen boven Winkels

verkoopwaarde.

- Het marktwaardemodel impliceert het voeren van een strategisch voorraadbeleid, gekoppeld aan een adequaat treasury-beheer. Op dit moment hanteert de NV nog de IN-omslagrente (voor 2006: 5,25%) als rekenrente bij de exploitatieopzet van projecten. Vanaf nu is de rekenrente dezelfde als de marktrente van de daadwerkelijk af te sluiten lening. Daarmee wordt de rente een meer flexibele parameter. Om de mogelijkheid open te houden om per begrotingsjaar op basis van financieringsbehoefte en niet meer per project te financieren wordt niet meer op basis van hypotheek geleend. Aangezien het onderdeel is van de jaarlijkse begroting van de NV heeft het ieder jaar de goedkeuring van de AVA. Financieren zonder hypotheek leidt ook tot minder financieringskosten, waarbij hypothecaire zekerheid vanuit het oogpunt van zowel de gemeente als In als gezamenlijke borg nauwelijks meerwaarde heeft. Daarmee is ook de financiering van de NV geënt op en conform de procedures van In. De treasury zal door en voor rekening van In worden uitgedefend.
- Bij het bepalen van de marktwaarde van panden van de NV vormt bij verhuurde panden de huurwaarde van het pand grondslag. De marktformule varieert van circa 10 tot 15 keer de huurwaarde, en is mede afhankelijk van de marktrente. Per jaar zal de maximale vermenigvuldigingsfactor mbt de huurwaarde in de door de AVA vast te stellen parameters worden opgenomen. Afhankelijk van het project en/of het gebied waarbinnen het project wordt ontwikkeld kan de directie besluiten deze factor te verlagen. Daar waar gerekend wordt met leeg opleverbare panden wordt ter bepaling van de marktwaarde bij onderhandse verkoop gerekend met een vaste m2-prijs. Deze prijs is conform aan die van In, maar wordt ieder jaar door de AVA bevestigd/vastgesteld.
- De bijdragen van de aandeelhouders worden in mindering gebracht op de stichtingskosten en maken onderdeel uit van de haalbaarheidsonderzoeken, voorafgaand aan de investeringsbeslissingen. Uitgangspunt is dat er met inbegrip van deze subsidiebijdragen gemiddeld geen onrendabele top meer in WbW resteert. De genoemde bijdragen worden jaarlijks in de begroting vastgesteld, evenals de wijze waarop de bijdrage wordt geëffectueerd. We spreken af dat de gezamenlijke bijdrage van In en gemeente per wooneenheid 40.000 euro bedraagt. Dat is tegelijk het maximum.
NB Afspraak oude regime : gewogen gemiddelde onr. top €38.950 per wooneenheid, oftewel 10 onzelfstandige kamers á €27.500, 6 zelfstandige studio's á €39.000 en 4 appartementen á €67.500.
- We stellen voor de parameters voor de beheerkosten bij commerciële ruimtes aan te passen. Als deze ruimtes bij aankoop of ontwikkeling via de gemeente of anderszins voor een langere periode zijn of worden verhuurd (zoals bij A-Kerkhof: Noorderlicht, Noorderzon, Milieudienst c.q. CBK) zijn de beheerkosten lager dan bij panden, die leeg worden opgeleverd en nog moeten worden verhuurd. Voorstel is de beheerkosten zoals opgenomen in de exploitatieopzet te halveren in geval van een langdurig of door de gemeente gegarandeerd (10 jaar of meer)

Raadsvoorstel - Evaluatie NV Wonen boven Winkels

huurcontract. Ook de lopende exploitaties worden hierop aangepast. De beheerskosten voor commercieel onroerend goed worden bepaald op basis van een fictieve maandhuur (maandhuur/EUR470xbeheernorm wooneenheid). projecten opnieuw worden gewaardeerd op basis van deze nieuwe afspraken, inclusief de gezamenlijke bijdrage van gemeente en In van €40.000. Deze bijdrage komt in de plaats van de hetgeen tot nu toe door beide partners aan subsidie is gegeven.

Daarmee kunnen de onrendabele toppen worden beperkt, het verschil vloeit terug in de NV en kan worden gebruikt voor nieuwe investeringen.

5. Vanuit het oogpunt van doelmatigheid en rechtmatigheid is het aan te bevelen, dat de aandeelhouders een (onafhankelijke) externe accountant benoemen, die rapporteert aan de aandeelhouders. De boekhouding van de NV wordt verzorgd door In.

Wij zijn van mening dat we met deze spelregels een hernieuwde start van Wonen boven Winkels kunnen realiseren.

Voorstel:

1. Voorgestelde nieuwe afspraken voorleggen aan de eerstkomende aandeelhoudersvergadering van de NV WbW.
2. College daarna informeren omtrent deze nieuwe afspraken tegelijk met de jaarrekening 2005

Februari/Augustus 2006
Rob van Vliet (RO/EZ)
Dick Janssen (IN)