

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 7 oktober 2009

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

Datum: woensdag 7 oktober 2009
Aanvang: 16:30 uur
Locatie: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: mw. K.A. Hazewinkel
Griffier: M. Stoutjesdijk
Documenten: [verslag raadsce R&W 7okt 2009](#) (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Mededelingen voorzitter/portefeuillehouders

A.2. Vaststelling agenda

[Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 7 oktober 2009](#) (pdf)

A.3. Lange-termijnagenda en lijst van moties en toezeggingen

A.4. Conformstukken

[Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Coendersborg](#) (pdf)

[Raadsvoorstel - Huurontbinding Kikkerprint Oosterhamrikkade 110](#) (pdf)

[Raadsvoorstel - Herziening grondexploitatie Antillenstraat e.o. per 1 juli 2009](#) (pdf)

[Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Helper Weststraat en omgeving 2009](#) (pdf)

A.5. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Erfpacht in Groningen, onderzoek rekenkamercommissie

B.2. Procedure voor ruimtelijke projecten

B.3. Uitbreiding stadion Euroborg

Geagendeerd door presidium n.a.v. politieke LTA

B.4. Sleutelprojectenrapportage 2e periode 2009

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

C.2. Vaststelling verslag vergadering raadscommissie R&W d.d. 16-09-2009

verslag raadsie R&W 7okt 2009

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 7 oktober 2009
Plaats: nieuwe raadzaal
Tijd: 16.30 uur -19.00 uur

Aanwezig: mw. K. Hazewinkel (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), B. Baldew (PvdA), E. Eikenaar (SP), mw. L.R. van Gijlswijk (SP), mw. B.G. de Boer (VVD), mw. H.J. Mameren (VVD), S. Antuma (Student & Stad), D. de Haan (GroenLinks), H. Miedema (GroenLinks), J. Seton (CDA), S. Huisman (ChristenUnie), P.J.R. de Wilt (D66), R.P. Prummel (Stadspartij), I. Bolle, plv. griffier, M. Stoutjesdijk, commissiegriffier.

Afwezig: H. v.d.Heijdt (PvdA)

A. Algemeen deel

A.1 Mededelingen voorzitter/portefeuillehouders

Voorzitter:

- Bijzonder welkom aan nieuw raadslid bij Ruimte en Wonen: Sander Huisman (ChristenUnie).
- Werkbezoeken studenhuysvesting en Meerstad: nog geen data, informatie volgt per mail.
- Er wordt 3 november een presentatie gegeven over Regio Groningen-Assen/Regiovisie.

Wethouder De Vries:

- Dhr. Wink, Algemeen Directeur van RO/EZ, zal formeel per 1 april 2010, in de praktijk per 1 januari 2010, na een lange ambtelijke carrière afscheid nemen van de gemeente en gebruik maken van de FPU.
- We werken aan tijdelijke bestemming Suikerunie, in oktober/november wordt een beeld gemaakt.
- College heeft besloten het pleintje bij de Ubbo Emmiusring op te knappen. Valt binnen bestaande budgetten, kosten ca. €35.000,-.
- Er wordt gewerkt aan indiening voorstellen voor tweede tranche impulsregeling Woningbouw, aanvragen kunnen worden ingediend tot november. Eventueel ook projecten uit eerste tranche opnieuw indienen.
- Er is een collegenota vastgesteld over fietsenproblematiek in schilwijken. Er worden fietsenrekken geplaatst, maar moet wel passen.
- Er wordt gewerkt aan plannen woonschepenhaven, er zijn gesprekken met bewoners en andere betrokkenen. Lukt niet voor november.
- Uitspraak rechtbank over kamerverhuurpand, college beraadt zich. Er zal hoger beroep worden aangetekend.
- Verbouwingsplannen museum: er zijn vier bouwaanvragen ingediend, waarvan drie voor de binnenkant. Er zijn gesprekken met het museum, wij zullen u informeren. We gaan zorgvuldig om met de mening van de Welstandscommissie over de verbouwing aan de buitenkant. Er zal ook overleg plaatsvinden met omwonenden. Er volgt een voorstel.

A.2 Vaststelling agenda

Agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3 Lange-termijnagenda en lijst van moties en toezeggingen

Er worden schriftelijke vragen gesteld over de woonschepenhaven. Het voorstel duurt wat langer (zie A1, mededelingen wethouder), maar de vragen zullen tussentijds beantwoord worden.

Mw. Van Mameren: graag agenderen studentenhuisvesting, vragen (&antwoorden) van VVD.

A.4 Conformstukken

- raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Coendersborg
Geen opmerkingen, gaat conform naar raad 28 oktober.

verslag raadscie R&W 7okt 2009

- raadsvoorstel inzake Huurontbinding Kikkerprint Oosterhamrikkade 110
Geen opmerkingen, gaat conform naar raad 28 oktober.
- raadsvoorstel inzake Herziening grondexploitatie Antillenstraat e.o. per 1 juli 2009
Geen opmerkingen, gaat conform naar raad 28 oktober.
- raadsvoorstel inzake Voorbereidingsbesluit Helper Weststraat en omgeving 2009
Geen opmerkingen, gaat conform naar raad 28 oktober.

A.5 Rondvraag

Dhr. Spakman: Ontwikkelingen Meerstad, graag een update over de stand van zaken van de wethouder.

Mw. De Boer: Hoe zit het met de woningbouw rondom de montessorischool in Beijum? En hoe zit het met studentenhuisvesting in Beijum? Tenslotte dank voor de brief over de motie over plankosten, nog een kleine vervolgvraag: hoe kunnen we dit meetbaar maken, past dit wellicht in een bestaande procedure?

Wethouder De Vries: In Meerstad wordt op dit moment gewoon gewerkt, aan het meer en aan de uitwerking van het deelplan Fase I. Er wordt een afspraak gepland voor een gezamenlijke bijeenkomst van de raden van Groningen en Slochteren en de provinciale staten waarin hierop uitgebreider kan worden ingegaan. In Beijum spelen drie vraagstukken. Ten eerste de inrichting van het plein van de montessorischool, ten tweede de vraag hoe het nu moet met de drie twee-onder-één kap woningen die daar gepland staan en ten derde invulling van de motie over de buslus. Binnenkort is er overleg met de school en de bewoners. College vindt dat bus-situatie in elk geval veilig moet, we zijn hierover nog in gesprek. Schoolplein moet af, inzet is dat de drie twee-onder-één kap woningen er wel komen, u heeft daar toestemming voor gegeven, dat is de inzet van het gesprek. Studentenhuisvesting Beijum: graag nadere specificatie van deze vraag en dan geven we een antwoord. Over de plankosten: komen we op terug bij de behandeling van Staat P.

Voorzitter: Voor Meerstad wordt geprobeerd twee dingen te plannen: een gezamenlijke bijeenkomst van de raden en staten en een bezoek aan het gebied zelf. Meer informatie volgt.

B. Inhoudelijk deel

B.1 Erfpacht in Groningen, onderzoek rekenkamercommissie

De voorzitter van de Rekenkamercommissie, **dhr. Johans**, wordt uitgenodigd deel te nemen aan dit deel van de vergadering.

Inspreker Dhr. Leenders, voorzitter Vereniging Erfpachters Groningen: Het rapport is duidelijk. Ten eerste: erfpacht is niet nodig om grondpolitiek te voeren. Ten tweede wordt de gemeente financieel niet minder van afschaffing, wellicht zelfs beter. En ten derde is vanalles mis aan de uitvoering van het erfpachtbeleid. De gemeente suggereert dat erfpacht wordt gebruikt om grondpolitiek te voeren, maar dat blijkt niet in de praktijk en kan ook nauwelijks met slechts 134 percelen van particuliere erfpachters. Willekeur blijkt, omdat nieuwe projectontwikkelaars wel grond in eigen bezit kunnen krijgen, in tegenstelling tot zittende erfpachters. Ten tweede zijn in december 2004 onherkenbare regels gehanteerd. De erfpachter blijft jaarlijks de canon betalen, bij kleine percelen en appartementen heeft de gemeente de volledige grondwaarde binnen enkele jaren binnen. Wij pleiten voor keuzevrijheid voor erfpachters in de binnenstad, volgens het gemengd stelsel van Den Haag. Ten tweede moeten de regelingen van december 2004 worden herzien, zodat betere en redelijke besluiten kunnen worden genomen.

Inspreker Dhr. Hagedoorn: Door een misverstand heeft dhr. Hagedoorn niet kunnen inspreken, zijn reactie is achteraf verspreid onder de raadscommissieleden. De kern van zijn verhaal was dat de erfpacht canon van het appartement van zijn dochter bij de erfpachtherziening 25x verhoogd is en dat hij dit zeer onredelijk vindt.

Dhr. Prummel: De Stadspartij heeft zich eerder al uitgesproken tegen het uitgeven van grond in erfpacht, de reden is dat het geen aantoonbaar sturingsmiddel is. Het zou beter zijn om mensen de gelegenheid te geven hun erfpacht af te kopen, al was het maar omdat het hun woonplezier zeer vergroot. Erfpachters hebben altijd onzekerheid over wat hun woning in de toekomst zal kosten, dit

verslag raadscie R&W 7okt 2009

geldt alleen voor deze mensen, alle anderen zijn beter beschermd. Deze onzekerheid weerhoudt mensen er van te investeren in het onderhoud van hun huis, dat moeten we niet willen. Laten we de mensen de gelegenheid geven de erfpacht af te kopen, dat levert bovendien veel geld op dat we heel goed kunnen gebruiken voor allerlei functies in de stad.

Dhr. Van der Wilt: Wij stimuleren eigen bezit en eigen verantwoordelijkheid, met erfpacht is het dragen van eigen verantwoordelijkheid minder goed mogelijk.

Dhr. Eikenaar: Ik huur een huis, hoe denkt u dat ik met mijn huis omga?

Dhr. Van der Wilt: Maar u hoeft het dak niet te repareren wanneer dat stukgaat of zich af te vragen of het plaatsen van een dakkapel voor voldoende waardevermeerdering zorgt. Dus dat is een totaal andere situatie.

Dhr. Spakman: D66 is toch een *sociaal* liberale partij, hoe gaat u dan om met die balans? Vanuit sociaal perspectief kan juist collectief grondbezit bijdragen aan uw sociale doelstellingen.

Dhr. Van der Wilt: Ik vind het niet sociaal dat een kleine groep mensen wordt uitgekozen om bij te dragen aan die maatschappelijke doelstellingen. Ik vind het sociaal om de erfpacht af te schaffen en de OZB gebruiken om de sociale doelstellingen te halen.

Dhr. Prummel: Bedoelt u afschaffen of afkopen?

Dhr. Van der Wilt: Afkopen, dat spreekt wat mij betreft voor zich, als gemeentegrond overgaat in particuliere handen, dan zal daarvoor betaald moeten worden. Wij vinden dat de verschillende systemen die er in de gemeente zijn aan het doel voorbijschieten. Ik kan in het rapport niet terugvinden waarom en hoe erfpacht nou bijdraagt aan het sturingselement. Hoe kan dit bijdragen aan meer grip op de binnenstad, dat wil ik graag van het college weten.

Dhr. De Haan: waarom is het een probleem dat er verschillende systemen zijn, elke erfpachter heeft maar met één systeem te maken?

Dhr. Van der Wilt: Het is wel een beetje cru dat dat kan betekenen dat burens met een verschillend systeem een heel verschillend bedrag moeten betalen. Ik wil dus graag van het college weten waarom het sturingselement zo belangrijk is en ik wil graag weten van de voorzitter van de rekenkamer hoe deze reageert op de stevige brief van het college. Mijn fractie vindt in het rapport veel argumenten om niet verder te gaan met het systeem. Het college vindt de WOZ waarde en dit systeem niet te vergelijken, maar wij vinden het voor de gebruiker en eigenaar wel cru, omdat het om dezelfde euro's gaat die je voor het wonen in de binnenstad moet betalen. Mijn fractie wil dit ouderwetse systeem afschaffen, we geloven niet in het sturingsmechanisme in de binnenstad. Wij vinden het een melkkoe, mijn fractie kiest daar niet voor.

Mw. De Boer: Het mag duidelijk zijn, ook de VVD is voor afschaffing van de erfpacht in de binnenstad. Complimenten voor het rapport, het maakt eindelijk duidelijk waar we het over hebben. Een waardevermeerdering krijg je als erfpachter twee keer doorberekend, via de OZB en via de canon. Het gaat maar om zo weinig percelen (164 of 116), dat we niet kunnen volhouden dat we dit als sturingsinstrument in de binnenstad willen gebruiken. Het argument dat de waardevermeerdering ten goede moet komen aan de gemeenschap: ik vind het vreemd dat zo'n klein groepje mensen dit moet opbrengen. De praktijk toont bovendien aan dat het niet gebruikt wordt als sturingsinstrument, het is te versnipperd.

Dhr. Eikenaar: De rekenkamer zegt dat ze geen politieke keuzes maakt, maar als je dit rapport leest kan je maar tot één conclusie komen: dat erfpacht moet worden afgeschaft. De SP is daar niet voor. Erfpacht is namelijk een manier om als overheid toezicht te houden en invloed uit te oefenen in de stad. Het enige argument hiertegen in het rapport is dat er te weinig erfpacht in de stad is. Dit kan je ook als argument gebruiken voor méér erfpacht in de stad. Het is een goed middel om meer te handhaven en om in te zetten tijdens de crisis in de woningbouw, om deze aan de gang te houden. De SP zou daarom eerder pleiten voor méér erfpacht dan minder.

Dhr. Van der Wilt: *Als middel voor het stimuleren van de woningbouw is het voor de binnenstad toch minder geschikt, daar wordt weinig nieuwe woningbouw ontwikkeld.*

Dhr. Eikenaar: Wat het uitbreiden van de erfpacht heb ik het niet alleen over de binnenstad, ik wil het in het algemeen als instrument in de benen houden. Het argument van dubbel betalen via erfpacht en OZB klopt volgens mij niet, want een woning met erfpacht is goedkoper omdat je de grond niet bezit. Juist daarom wordt het in tijd van crisis ingezet om de woningbouw op peil te houden. Waardestijging komt ten goede aan de gemeenschap, wat ik het college wel wil vragen: het is een sociaal instrument, hoe zit het met die excessieve stijging van de canon. De onduidelijkheid en het

verslag raadsce R&W 7okt 2009

gevoel van willekeur moet worden weggenomen. Het is mij ondanks de tegenargumenten van het college toch ook niet geheel duidelijk hoe de berekening is. Op de website van de gemeente is hierover geen goede informatie te vinden. Graag een reactie van de wethouder.

Dhr. Van der Wilt: *Bent u voor een gelijkshakeling van alle regimes die er nu zijn?*

Dhr. Eikenaar: Dan kan ik zo niet beoordelen, ik vind het rapport daarover niet echt duidelijk. Ook hierover graag een reactie van de wethouder.

Dhr. Antuma: Dank voor het rapport. De centrale vraag is of je met erfpacht wilt sturen en of je kunt sturen met het huidige volume aan erfpacht-percelen in de binnenstad. Student en Stad maakt een onderscheid tussen strategische percelen en percelen waar dit veel minder geldt. Het beleid is niet duidelijk en de uitvoering loopt niet soepel. Als we het erfpachtregime doorzetten moeten we het wel consequent doen. Student en Stad kan zich in principe vinden in het afkopen van de erfpacht en het deels verlaten van het systeem. Wel belangrijk is dat we de baten daarvan dan niet incidenteel over de balk gooien. Samenvattend: wij hebben nog geen harde positie ingenomen maar er moet wel duidelijkheid komen over het systeem.

Dhr. Seton: CDA en ChristenUnie hebben een tijd geleden vragen gesteld over dit onderwerp, het rapport gaat hier uitgebreid op in, waarvoor dank. Zowel bij voor als tegenstanders is er veel onduidelijkheid, het rapport is heel helder. Onze indruk uit het rapport is dat de oorspronkelijke doelstelling van erfpacht in de binnenstad wellicht goed was, maar dat die door de tijd is ingehaald. Wij vinden de argumenten van de rekenkamer overtuigend, zeker omdat het om een klein aantal percelen gaat en het ook niet altijd consequent wordt doorgevoerd. Als je een strategisch instrument wilt hebben, gebruik je dat elke keer, blijkbaar is dat hier niet het geval. De verhalen over willekeur en grote stijgingen van de canon roepen de vraag op of er wel goed beleid is, zowel over de toepassing alsook over kwijtschelding. Dan de financiën: ik refereer aan het verhaal van Student en Stad, de middelen die je hieruit krijgt moet je in elk geval duurzaam inzetten. In het rapport staat een berekening waaruit blijkt dat als je het afkoopt, je met een redelijk rentepercentage tenminste hetzelfde bedrag kan krijgen. Vraag aan het college of dit klopt. Alles bij elkaar leidt dit bij ons tot de opvatting dat we voor het gedeeltelijk afschaffen van de erfpacht zijn, maar het moet wel zorgvuldig worden uitgevoerd. Tenslotte is er het nodig misgegaan in de informatievoorziening over en weer, met name vanuit het college. Ook hierop graag een korte reactie.

Dhr. Spakman: Duidelijk rapport, waardering voor het overzichtelijke feitenrelaas. Ook de reactie van het college is duidelijk, een aantal onvolkomenheden in het rapport wordt rechtgezet en enkele observaties worden in een andere, misschien juistere context geplaatst. PvdA is wel blij met deze aanvullingen, maar we zien ook dat de rekenkamercommissie worstelt met deze reactie. Wij vinden de reactie van de rekenkamercommissie niet handig. Wat moeten wij nu met de retorische vraag of het rechtvaardig is om een kleine groep mensen met grond in erfpacht te laten betalen voor waardestijging.

Mw. De Boer: *Zou u deze vraag ook willen beantwoorden?*

Dhr. Spakman: Nee, die vraag is hier niet aan de orde. Het gaat om het instrument en de effectiviteit en legitimiteit er van.

Dhr. Prummel: *Is rechtvaardigheid van de overheid ten opzichte van de burger dan helemaal geen argument meer voor u?*

Dhr. Spakman: Natuurlijk wel, maar het punt dat ik maakte is dat het niet gepast is om die vraag te stellen in een rekenkamerrapport. Dit moet gaan over de effectiviteit, niet over rechtvaardigheid. Wat mij betreft is het instrument niet onrechtvaardig. De vraag die wij onszelf stellen is of de rekenkamercommissie zich niet teveel heeft vereenzelvigd met de kalchten of de belangen van de Vereniging Erfpachters Groningen. Dit klinkt ook door in de vragen die zijn opgesteld, het lijkt zoeken naar een onderbouwing om het erfpachtsysteem te kunnen afschaffen.

Mw. De Boer: *Trekt de heer Spakman de onafhankelijkheid van de rekenkamer in twijfel?*

Dhr. Spakman: Wat ik heb gezegd is dat het lijkt alsof er gezocht wordt naar argumenten om tot afschaffing van de erfpacht te komen, terwijl het primair gaat om de efficiency en effectiviteit van instrumenten.

Dhr. Antuma: *Nu breekt mijn klomp toch wel, want u heeft zelf mede die elf vragen opgesteld!*

Dhr. Spakman: Dat ontken ik ook niet, alleen we moeten ons afvragen of we in het vervolg de vragen weer zo moeten opstellen, want hier wordt in feite via de vragen een stuk politiek bedreven en niet puur gezocht naar efficiency.

verslag raadsie R&W 7okt 2009

Dhr. Huisman: *We hebben de vragen samen opgesteld. Hiermee werd niet gestuurd naar een conclusie, maar wel gezocht naar een conclusie.*

Dhr. Spakman: Ik zeg niet dat de rekenkamer partijdig is, ik zeg dat de vragen die we hebben geformuleerd, te veel richting een politieke discussie gaan. Wij zijn blij met de reactie van het college over de uitvoering van het erfpachtsysteem, het college zegt dat ze wil kijken naar de kosten van hertaxatie, het gaat ook over het opstellen van een beleidskader voor de eventuele incidentele verkoop van erfpachtgronden, en we zijn blij dat het college zegt dat de communicatie veel beter moet. De conclusie voor ons is dat erfpacht wel een waardevol instrument is en zeker een instrument met potentie. Naast de structurele opbrengsten van ca. 0,5 miljoen per jaar en het kunnen leveren van maatwerk in het gebruik van die percelen, zit de potentie vooral in het betaalbaar maken van de nieuwbouw. Zowel voor bedrijventerreinen als voor de woningbouw. Dit blijkt ook uit hernieuwde belangstelling in de markt, men vraagt er zelfs expliciet om.

Mw. De Boer: *Wat vindt u van de resultaten uit het feitenonderzoek dat het instrument bijna nooit ingezet wordt en dat andere geschikte instrumenten voorhanden zijn.*

Dhr. Spakman: Dit raakt de politieke dimensie: uiteindelijk gaat het er om dat we voor de langere termijn gronden in publieke handen houden. Als je naar voren kijkt, zie je dat de markt juist vraagt om erfpacht, dus het is een instrument met potentie.

Dhr. Huisman: Dank dat de vragen van CU en CDA uitgebreid zijn beantwoord. Voor het grootste deel gaan wij mee met de conclusies die de rekenkamercommissie trekt. Ook wij zijn voor een gedeeltelijke afschaffing van de erfpacht, temeer omdat het in veel gevallen een achterhaald instrument is.

Dhr. Eikenaar: *Het is helemaal geen achterhaald instrument, er wordt juist nu, in tijd van crisis, veel meer om gevraagd.*

Dhr. Huisman: Mijn fractie vindt dat we het hele verhaal moeten bekijken en er zijn meer instrumenten om te sturen. Er zijn meer argumenten die aantonen dat het een achterhaald systeem is. Als tot afschaffing wordt overgegaan moeten goede afspraken gemaakt worden, in samenspraak met de erfpachters, om het netjes af te handelen, bijvoorbeeld over afbetaling.

Dhr. De Haan: GroenLinks vindt het erfpachtsysteem een goed principe, de praktijk van de laatste tijd laat dat ook zien, bijvoorbeeld bij het Natuurmuseumgebouw, Prinsenhof en Schots 4 bij Ciboga gaat ook die kant op. Het is ook begrijpelijk, want het leidt tot lagere grondkosten en tot overheidsinvloed. De uitvoering moet wel beter. Logisch dat dit uitkwam na 2004, toen ineens marktconform beleid werd toegepast, onderzoek maakt duidelijk dat voor eigenaars niet te achterhalen was hoe de waardering van een perceel tot stand komt. Het college wil dit volgende keer beter doen, dat is in 2029, maar misschien dat het nu alsnog beter kan worden uitgelegd aan de huidige erfpachters voor de situatie in 2004. GroenLinks betreurt het dat 7 percelen zijn verkocht in volle eigendom, terwijl erfpacht zou moeten zijn toegepast. De doelstelling, grip houden op de bestemming, wij zijn met het college eens dat erfpacht daar een beter instrument voor is dat de bepaling uit het burgerlijk wetboek. Ook de waardestijging moet ten goede blijven komen aan de gemeenschap. Volgens ons klopt het niet dat de eigenaren de grondwaardestijging twee keer moeten betalen, want ze hebben de grond in erfpacht tegen aanzienlijk lagere kosten dan wanneer ze de grond hadden moeten kopen.

Dhr. Johans, voorzitter RKC: De raad heeft elf vragen aan ons voorgelegd, waarvan de eerste en de laatste een duidelijk politieke lading hadden. In de beantwoording geven wij geen inhoudelijk oordeel over het erfpachtstelsel, dat zat impliciet in die vragen 1 en 11. We hebben ons zoveel mogelijk beperkt tot feiten en we hebben de argumenten vóór en tegen het erfpachtstelsel tegen het licht gehouden. Wij hebben niet gezien dat de argumenten vóór erfpacht op dit moment zodanig worden toegepast, dat je kunt zeggen dat dit het meest doelmatige instrument is om te bereiken wat je als gemeente wilt. Politiek-bestuurlijk gaat het in de eerste plaats om het sturen, in de tweede plaats om grondwaardestijging die de gemeenschap toekomt. Voor het sturen op ruimtelijke inrichting zijn ook andere instrumenten beschikbaar. Wij zeggen niet dat dit een beter of doelmatiger instrument is, maar het is ons niet duidelijk gemaakt dat het erfpachtsysteem superieur is aan de alternatieven. Wat betreft de waardestijging: volgens ons wordt de eigenaar van een opstal op grond in erfpacht tweemaal benaderd voor de waardestijging van de grond. Daar kunnen heel goede redenen voor zijn, wij hebben ons beperkt tot het beschrijven van het systeem. Wij maken geen keuze, wij reiken u de informatie aan om een politieke keuze te maken. Wij zien alleen dat je bij de uitvoering niet overtuigd raakt van de waarde van het instrument. Wellicht is het college in staat u wel te overtuigen, maar dat is niet onze

verslag raadsie R&W 7okt 2009

taak. Het college heeft ons in de bestuurlijke reactie gemeld dat zij de bevoegdheid heeft om af te wijken van het erfpachtsysteem, dit hadden we graag eerder geweten, dan hadden we dit niet als fout in de uitvoering van het systeem benoemd. Aangezien het college dit desondanks aan de raad wil voorlegge, maakt dat wij denken dat het college er niet van overtuigd is dat ze deze bevoegdheid bezit. Wij geven veel argumenten om aan te tonen dat het systeem naar ons idee niet transparant en helder uitgevoerd wordt: noch in de bepaling van de canon, noch in het systeem van de canonverhoging, noch in het systeem van geschillenbeslechting. Wij geven aan dat er zeker reden is om daar verbetering in door te voeren. Tot slot, in reactie op de PvdA over de vraag over rechtmatigheid: dit was niet als een retorische vraag bedoeld, misschien hadden we daar duidelijker in moeten zijn. Wij vinden rechtvaardigheid zeker een onderdeel van politiek en wilden op dit punt wijzen zodat u het kunt meenemen in uw oordeel. Wij geven als Rekenkamercommissie geen oordeel over het systeem, dat past ons niet.

Wethouder De Vries: College is blij met dit rapport. We hebben hier te maken met een scheiding der geesten: liberalen en progressieven. Het gaat hier om een vraag van buitengewoon politieke aard. De vraag is hier – en daarom heeft het college vrij sterk gereageerd, ook al is dat niet zo gebruikelijk – of wij een middel legitiem en netjes gebruiken. Ik vind, en dat is een politieke waarneming, dat de rekenkamercommissie de legitimatie van het middel teveel ter discussie stelt en ook de manier waarop we dat hanteren. Ik ben blij met het rapport omdat we de feiten op een rij hebben staan en er zijn ook wel een paar dingen die we ons mogen aantrekken als college. Ik wil ook best op een aantal punten tot verbetering overgaan en een aantal van de aanbevelingen van de rekenkamer overnemen, dat hebben we ook gezegd in de reactie van het college. Ik zeg er ook bij, tegen die fracties die erfpacht een raar middel noemen: u heeft steeds ja gezegd tegen het inzetten van erfpacht. U heeft al enkele voorbeelden genoemd, ik voeg het Blauwe Dorp daar nog aan toe. Laten we nou niet doen alsof het niet meer van deze tijd en illegitiem is.

Mw. De Boer: *Daar gaat het niet om, het gaat er om of het nog effectief is voor die 116 percelen in de binnenstad. En of het niet zo is dat die mensen nu 2x de waardevermeerdering van de grond om de oren krijgen.*

Wethouder De Vries: Dat zijn twee kwesties door elkaar. U heeft gezien dat de afgelopen jaren, decennia lang, het middel van de erfpacht is afgebouwd in de stad Groningen. Als u dan zegt 116 percelen is wel weinig, als dat het probleem is, dan kunnen we het natuurlijk omhoog schroeven. Maar u heeft een ander punt, het twee keer aanslaan van mensen op waardevermeerdering van grond: dat is een onjuiste voorstelling van zaken. Het ene gaat over wat de gemeente in rekening brengt aan iemand die grond van de gemeente gebruikt, het tweede heeft te maken met een doorberekening voor iedere eigenaar van opstal wat op die grond staat. Dat is twee keer legitiem iets doen.

Mw. De Boer: *De rekenkamer stelt de vraag of dat rechtvaardig is, dat je mensen twee keer treft.*

Wethouder De Vries: Het een heeft niets met het ander te maken. Het huis staat wel op de grond, maar het zijn twee los van elkaar staande zaken. Een aantal fracties heeft gezegd het belangrijk te vinden dat er feiten op een rij staan. De grondwaardestijging en de bepaling van de canon doen we steeds keurig op basis van de algemene voorwaarden en indexatie. De heren Eikenaar en De Haan vragen om helder te maken hoe het systeem werkt, u heeft gezien dat het in Amsterdam anders gaat, we gaan kijken of het beter kan. We gaan het uitleggen en beter begrijpelijk maken. De dubbelstellingen in de hertaxatie moeten er ook uit. En wij constateren, zoals sommige fracties ook al hebben gedaan, dat we ons in enkele gevallen niet hebben gehouden aan onze eigen uitgangspunten zonder daarover met u te communiceren. Dat is niet goed, we denken dat we die bevoegdheid wel hebben, maar het zou goed zijn om die bevoegdheid beter in te kaderen, we zullen daartoe een voorstel aan uw raad overleggen. Dit staat ook in onze reactie op het rapport. We willen dus streven naar verbetering van het systeem, maar het systeem in z'n grondslag en uitwerking deugt.

Dhr. Prummel: *Het college heeft soms geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om erfpacht te gebruiken, maar waar ligt nu het accent voor het college? In de mogelijkheid om de bestemming van grond mede te bepalen of in het verwerven van inkomsten voor de gemeente?*

Wethouder De Vries: Het eerste is relevanter, het tweede is een gevolg daarvan. We hebben aangegeven dat we het middel van erfpacht niet zullen schuwen, we kijken ook of het bij CiBoGa soelaas biedt, maar het is niet zo dat we alle grond die we hebben in erfpacht moeten uitgeven. Een beetje terughoudendheid mag wel, maar het is niet een middel waar iets aan kleeft dat niet deugt. Het verwerven van middelen is geen doel, maar het gevolg van het middel.

verslag raadsie R&W 7okt 2009

Dhr. Prummel: *Hoor ik toch dat de wethouder de rekenkamer gelijk geeft dat het hier toch meer gaat om een belastingmaatregel dan een maatregel voor de ruimtelijke ordening? Want voor RO hebben we hele andere maatregelen.*

Wethouder De Vries: Ik waag te betwijfelen of dat klopt: je kunt juridisch vanalles bedingen, maar het heeft niet dezelfde status als een erfpachtovereenkomst. De heer Seton heeft gevraagd hoe het zit met de traagheid van reageren. We hebben, en dat was niet fraai maar wel noodzakelijk, rond de vakantieperiode allerlei dossier moeten onderzoeken om alle feiten op een rij te krijgen, en dat heeft meer tijd gekost dan ons lief was. We hebben ook nog aangegeven wat in ons beeld een correctie zou moeten zijn van de uitgangspunten van de rekenkamer. De vraag over de 10 miljoen blijft over, die beantwoordt mijn ambtenaar.

Namens Wethouder De Vries: Tegenover die 10 miljoen staat de boekwaarde van alle in erfpacht uitgegeven gronden. Dus daar waar de canon in één keer is afgekocht, het totaal daarvan vertegenwoordigt de boekwaarde van die gronden. Die 10 miljoen dient als dekking voor de boekwaarde, dus die kan je op dat moment niet voor iets anders gebruiken.

Dhr. Antuma: *Dus die 10 miljoen rendeert gewoon door?*

Wethouder De Vries: Het verschil daarvan komt pas aan het eind van de looptijd van de erfpachtcontracten naar boven, die 25 jaar, want dan heb je een herwaardering van de gronden en dan krijg je discussie of die 10 miljoen daarin voorziet.

Dhr. Seton: *Er zijn nog twee vragen die niet beantwoord zijn. De eerste gaat erom dat het als strategisch instrument wordt gezien maar niet consequent wordt gebruikt en of je dan niet kwetsbaar wordt. De tweede gaat over de berekening, los van die 10 miljoen, die in het rapport stond: stel nou dat je alles afkoopt, dan houd je een bedrag over dat tenminste vergelijkbaar is met het bedrag dat we nu jaarlijks aan canon binnenkrijgen.*

Wethouder De Vries: Ik dacht dat ik de eerste vraag beantwoord had: ja, als wij met elkaar vinden dat het middel strategische betekenis heeft dan moet je er ook aan houden. Uit het onderzoek is een aantal gevallen naar voren gekomen waar we dat niet hebben gedaan, dat is een afwijking. Dat kan, we denken dat we daar bevoegd toe zijn, maar we zullen dat wel beter moeten onderbouwen. We zullen uw raad een voorstel voorleggen dat aangeeft hoe we de uitzonderingen moeten bepalen en welke route dat vraagt.

Namens Wethouder De Vries: Tegenover de gronden die je in de boeken hebt staan moet een dekking staan. Dit wordt vertegenwoordigd door het totaal van de afgekochte canons. Daarnaast houden we 5 ton per jaar over aan niet-afgekochte canons, als je het waagstraatcomplex er bij betreft.

Dhr. Seton: *Ik bedoel het veel simpeler: als je alle grond zou verkopen en je zet het geld apart, krijg je dan evenveel geld aan rente als nu aan canons?*

Namens Wethouder De Vries: Je moet dan met elke erfpachter om tafel om de grond te verkopen, het is de vraag in welke onderhandelingspositie je dan staat.

Dhr. Antuma: *ik wil dit voor de raadsvergadering wel heel duidelijk hebben, er komt tot twee keer toe geen bevredigend antwoord.*

Voorzitter: We krijgen van u (de heren Seton en Antuma) graag de vragen, dan ontvangen we van de wethouder nog een antwoord op deze vragen.

B.2 Procedure voor ruimtelijke projecten

Voorzitter: vervolg van discussie vorige maand. U heeft aanvullende informatie gekregen in de vorm van een collegebrief.

Dhr. Van der Wilt: Bedankt voor de brief, we hebben vorige keer inderdaad wat langs elkaar heen zitten praten. Voor D66 is vooral belangrijk dat burgerparticipatie op een goede en gedegen manier gebeurt. Daar hoort ook bij dat je het niet drie keer overdoet – liever één goede procedure en daarna de formele inspraak. Wat betreft het piep-systeem: er wordt meer verantwoordelijkheid gevraagd van individuele raadsleden, dat is goed, maar we moeten wel zorgen dat er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van die verantwoordelijkheid. Ik zou willen voorstellen om een digitale visietrommel te maken, zodat we de twee weken termijn makkelijker en beter kunnen gebruiken.

Voorzitter: Veiligheid en technische kanten moeten worden uitgezocht. Komt via het presidium terug.
Mw. Van Mameren: Wij sluiten ons volledig aan bij D66 en zijn benieuwd naar de uitwerking van de procedure. We wachten de eerste evaluaties af nadat we met deze procedure van start gaan.

verslag raadsce R&W 7okt 2009

Dhr. Miedema: Onze fractie twijfelt nog wel over de inspraakprocedure, niet voor kleine plannen, maar wel voor grote bestemmingsplannen. Aan een eerste participatieronde doet maar een klein aantal mensen mee en die kan ook nog tot aanpassing van het plan leiden. In een laatste ronde is het aanpassen van een plan veel moeilijker.

Dhr. Seton: *Maar waar hebben we dan inspraak voor?*

Dhr. Miedema: Het is wel de praktijk dat het in de laatste fase met zienswijzen, dat het heel moeilijk is om het plan dan nog te veranderen. Wellicht kan dat anders, maar ik zie dat nog niet direct gebeuren.

Dhr. Eikenaar: Maar raak je als inspreker dan niet murw van al die inspraakrondes?

Dhr. Miedema: Niet voor de grote bestemmingsplannen, dat is onze positie. Wat de kapvergunning betreft zijn wij niet voor het voorstel van het college, we zijn niet overtuigd door de brief, er blijft twijfel, daarom willen wij toch de koppeling met de bouwvergunning handhaven.

Dhr. Baldew: Ik sluit me aan bij de woordvoering van D66.

Dhr. Eikenaar: Het is een heldere brief, daarmee zijn wij tevreden.

Dhr. Huisman: Wij zijn vóór het voorkomen van dubbelingen in de inspraak, bewust traineren van de procedure moet worden voorkomen. ' .

Dhr. Seton: In de brief staan duidelijke antwoorden op onze vragen. In de richting van GroenLinks, ik vind het apart dat we ons eigen inspraak degraderen door te zeggen "er verandert toch niets". Volgens mij is dat niet de kant die we op willen met participatie.

Dhr. Antuma: Ik sluit me aan bij de heer Seton.

Wethouder De Vries: Ik ben blij dat we schriftelijk duidelijkheid hebben kunnen verschaffen. We gaan deze dingen in het voorstel verwerken, dat komt in december of eventueel november naar u toe.

Voorzitter: De opdracht aan het college is helder, met de kanttekeningen van GroenLinks. Wij wachten het voorstel af.

B.3 Uitbreiding stadion Euroborg

Dhr. Van der Wilt: Wij kunnen ons wel vinden in de brief die hier voorligt. We vinden het van grote waarde dat FC Groningen en Euroborg de mogelijkheid krijgen om uit te breiden, maar daar staan wel voorwaarden tegenover. Ten eerste moet het op een gedegen manier met een kloppend businessplan. Als wij daar als gemeente in zouden investeren, moet voorop staan dat het stadion ook door andere gebruikers beter benut kan worden. Het moet een multifunctioneel gebouw worden. Wij wensen FC Groningen veel succes en zijn erg nieuwsgierig naar een eventueel stappenplan.

Dhr. Seton: We willen de Euroborg, binnen de kaders die daarvoor zijn, de mogelijkheid geven om uit te breiden, we willen daar alleen niet als gemeente financieel aan bijdragen.

Dhr. Baldew: Wat betreft het eerste gedeelte sluit ik me aan bij D66. We vragen ons af: er blijft na de uitbreiding van de skyboxen €500.000,- over, kan dit niet vervroegd worden afgelost, dan neemt het weerstandsvermogen ook af.

Dhr. Huisman: Zoals bekend is de ChristenUnie over het algemeen niet voor financiering van professionele sport met gemeentelijk geld, we zien meer in financiering van breedtesport. Ook voor de uitbreidingsplannen van de Euroborg zijn we geen voorstander van gemeentelijke financiële steun. De vergelijking die wordt gemaakt met Twente en Heerenveen klopt volgens ons niet, in Twente ging het met name om particuliere investeerders, in Heerenveen is de uitbreiding gefinancierd uit eigen middelen.

Mw. Van Gijlswijk: Zoals bekend is de SP erg voor de breedtesport, ook voor de FC maar die moeten vooral hun eigen broek ophouden. Als zij hun 'huis' willen uitbreiden, moeten we daar ruimhartig aan meewerken als het gaat om vergunningen etc., maar ze moeten zelf voor financiering zorgen.

Dhr. Van der Wilt: *Dat 'huis' is niet van FC Groningen, dat is van de gemeente.*

Mw. Van Gijlswijk: U heeft een punt, wij hebben altijd gezegd: we zijn vóór het Europapark, maar niet voor het investeren van gemeentelijk geld in de Euroborg.

Mw. De Boer: Een uitbreiding levert meer zitplaatsen en dus meer inkomsten op, het kan dus budgettair neutraal voor de eigenaar van het gebouw en dat is weer de gemeente. Ik lees ook dat FC Groningen zich beraadt over de financiële haalbaarheid van de uitbreiding, dus ik wacht dat graag af. Dhr. Prummel: De Stadspartij staat er net zo in als veel andere partijen: omdat het een gebouw is van de gemeente, moeten we er wel een economisch oordeel over hebben. Wat ons betreft kan uitbreiding wel, maar zonder grote risico's voor de gemeente en op een economisch gezonde basis.

verslag raadsie R&W 7okt 2009

Dhr. De Haan: Wij willen wel meewerken aan de uitbreiding van de Euroborg om het planologisch mogelijk te maken, maar het moet voor de gemeente kostenneutraal zijn. Als eigenaar zal je moeten betalen, maar dan moet je de huur zodanig verhogen dat die investering gedekt wordt.

Dhr. Van der Wilt: *Betekent dat dat GroenLinks bereid is te investeren als die investering maar een gelijksoortig rendement oplevert?*

Dhr. De Haan: Bent u daar verbaasd over? Wij hebben eerder ook ingestemd met het bijplaatsen van rijen stoelen op dezelfde manier.

Dhr. Antuma: Student en Stad is blij dat wordt gekeken naar de mogelijkheden van uitbreiding op de huidige locatie, de verhalen om nu al weer uit te wijken naar een andere locatie waren ons in het verkeerde keelgat geschoten. Het wordt financieel gezien een lastig verhaal, de gemeente is wat ons betreft niet als eerste aan zet. De constructie die de heer De Haan zojuist beschreef, lijkt ons de beste. In een heel uitzonderlijk geval kunnen we nog eens kijken wat we kunnen doen, maar dat is echt heel uitzonderlijk.

Wethouder De Vries: We hebben u kort willen meenemen in de stand van zaken. Voor de duidelijkheid: de gemeente is geen eigenaar van het stadion, dat is NV Euroborg, waar wij 100% aandeelhouder van zijn. Dat is niet voor niks. Zo zit het ook precies met de financiering: NV Euroborg is verantwoordelijk voor het beheer van en de investeringen in het stadion. NV Euroborg en FC Groningen moeten discussiëren over de uitbreiding van het stadion, de gemeente is ruimtelijk aan zet. FC beraadt zich terecht op de financiële haalbaarheid, dat wachten we af en er is geen sprake van dat de gemeente geld gaat overmaken naar de FC. We zijn wel gesprekspartner en kijken wat er ruimtelijk mogelijk is, als er wat nieuws te melden is, komen we bij u terug. Op de vraag van de heer Baldew: het terughalen van die 5 ton is niet handig, het zorgt voor een hoop onrust en het levert niet zo veel op.

B.4 Sleutelprojectenrapportage 2e periode 2009

Voorzitter: We behandelen dit per project. In de eerste plaats het Martiniziekenhuis en omgeving.

Dhr. Antuma: Ik vond in de rapportage niet erg duidelijk hoe het nu zit met de ALO-locatie: of er iets gaat gebeuren en wat en wanneer dan. Graag op korte termijn duidelijkheid.

Dhr. Huisman: Ook wij roepen het college op om snel duidelijkheid te geven over de ALO-locatie, temeer omdat het Martiniziekenhuis niet verder meegaat in de plannen.

Voorzitter: Dan de Grote Markt.

Mw. De Boer: We hebben het Forum ooit ingezet om de oostwand van de grond te krijgen, te beginnen met Vindicat. Ik ben wel nieuwsgierig wat er nu verder aan die oostwand komt, ik maak me zorgen, onder andere over de financiering van Vindicat: kunnen we voldoende terugverdienen aan de oostwand dat in elk geval Vindicat teruggebouwd kan worden. Wordt er al meer duidelijk over de invulling?

Dhr. Hukema: We weten allemaal dat er een flinke subsidie is binnengehaald voor de oostwand, maar niet genoeg, hoe denkt het college het tekort te gaan indekken?

Voorzitter: Het stationsgebied en Zernike.

Dhr. Antuma: In het stuk proef ik veel optimisme, maar wij willen benadrukken dat we erg voorzichtig moeten zijn met wat we oppakken, qua uitvoering maar zeker ook in financiële zin. We moeten ons terdege bewust zijn van de risico's. Over Zernike: ik maak me zorgen, vind dat er echt tempo gemaakt moet worden. Prima dat de nieuwe exploitatie even wacht op het nieuwe masterplan, maar het is tijd om uit de impasse te komen. De ontwikkeling van Zernike moet voortvarend ter hand worden genomen, zelf als de exploitatie niet helemaal sluitend is.

Voorzitter: Westpoort, Reitdiep en Meerstad.

Mw. De Boer: Hoe gaat het met de prognoses voor Westpoort, een belangrijk project met grote risico's, in hoeverre zijn er al opties en is het al bouwrijp? Het is heel belangrijk dat we nog aan knoppen kunnen draaien voor zulke grote projecten, bijvoorbeeld ook voor Zernike. Bij Meerstad: zijn er al afspraken gemaakt in regioverband, dat je bijvoorbeeld Meerstad naar voren kunt schuiven. Tenslotte, hoe zit het in Reitdiep met de supermarkt, desnoods eerst in een noodgebouw?

Wethouder De Vries: Met het Martiniziekenhuis zijn afspraken gemaakt over de verder ontwikkeling van de noord-west punt, ongeveer een half jaar geleden is in overleg een nieuwe opdracht gegeven om met een visie-ontwikkeling te komen. We willen die uitdrukkelijk relateren aan de ALO-locatie er schuin tegenover, waar een tijdelijke school staat. Dit huisvestingsvraagstuk hangt ook weer samen met de Semmelweisslocatie. Dat dit gebied aandacht behoeft is helder, dat gebeurt in goed overleg met

verslag raadsie R&W 7okt 2009

het Martiniziekenhuis. De oostwand van de Grote Markt: het zijn panden van ons waar de ontwikkelaar op zoek gaat naar functies. Het duurt nog wel even voordat daar volkomen helderheid over is, we denken aan hotel-/horaca-achtige functies, winkels etc.. De ontwikkelaar spreekt met marktpartijen, maar er zijn bijvoorbeeld nog geen concrete winkelketens te noemen. We houden de vinger aan de pols. De heer Hukema stelde een vraag over de subsidie, we zijn in overleg met de provincie over een mogelijke bijdrage aan dit project, ik informeer u daar over wanneer er duidelijkheid over is. Ik ben inderdaad over het stationsgebied en Zernike heel optimistisch, ik zou u overigens willen afraden om met tekorten op exploitaties te gaan werken. Het stationsgebied is een kwestie van lange adem. We zijn nu met u bezig een beeld te scheppen van wat daar zou kunnen. Er is een intentie-overeenkomst gesloten met provincie, pro-rail, NS en minister Kramer over de aanwijzing van deze spoorzone als nieuwe locatie van het rijk. We werken aan de visie-ontwikkeling, maar er zijn ook in dat gebied enkele vraagstukken op kortere termijn, bijvoorbeeld de aansluiting van de tram. Daar wordt nu heel hard aan gewerkt, het is een heel complex gebied. Ik ben het met u eens dat Zernike extra aandacht verdient, in het kader van het Akkoord van Groningen wordt gesproken hoe we dat gebied gezamenlijk ter hand kunnen nemen. Ik houd u op de hoogte. In Westpoort wordt nu daadwerkelijk gebouwd, de uitgifte is voorzichtig gepland, we hopen dat het gebied zich de komende jaren goed gaat vullen. Er zijn enkele concrete aanbiedingen. De supermarkt in Reitdiep zit in een geïntegreerd bouwcomplex met appartementen, er moeten eerst voldoende appartementen verkocht worden voordat het bouwbesluit genomen kan worden. De planning loopt nog niet erg uit de pas, de verkoop in het gebied is in het algemeen goed. Als het nodig is gaan we kijken naar een noodvoorziening. Tenlotte: afspraken in regionaal verband over woningbouw, iets breder dan alleen Meerstad, we zijn in gesprek met partners. We proberen gebieden vergelijkbaar te maken om te beoordelen wat wel en niet met elkaar concurreert. Alle deelnemers aan de regiovisie hebben eigen belangen, wij zetten Meerstad bovenaan, dat doet de provincie ook. Het feit dat wij de Suikerunie-locatie hebben gekocht en nu in de regio melden dat we dat voor 15 jaar op slot zetten, is een vertrouwenwekkend teken.

Dhr. Antuma: Ik waardeer het optimisme over het stationsgebied, maar het moet wel realistisch en behapbaar zijn, ook wat betreft de risico's. Wat betreft Zernike, een kleine slip-of-the-tongue van mijn kant, ik wil geen tekort op de exploitatie, het ging mij om een gemeentelijke bijdrage.

Wethouder De Vries: Wij willen het stationsgebied kleinschalig en flexibel aanpakken, waarmee het ook beheersbaar wordt. Wanneer de visie klaar is, of misschien al eerder, komen we met u praten of u het ook een goed idee vindt.

Voorzitter: Over het stationsgebied hebben we recent een brief ontvangen, de bedoeling is om het voor na de jaarwisseling op de LTA te plaatsen.

C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

Geen opmerkingen.

C.2. Vaststelling verslag vergadering raadscommissie R&W d.d. 16-09-2009

Is nog niet gereed, komt bij de vergadering van november.

Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 7 oktober 2009

RAADSCOMMISSIE Ruimte en Wonen

Concept-agenda: R&W
Datum: woensdag 7 oktober 2009
Tijd: 16:30-18:30 uur
Plaats: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: Mevr. K. Hazewinkel
Commissiegriffier: Mevr. Marleen Stoutjesdijk
E-mail: marleen.stoutjesdijk@griffie.groningen.nl

AGENDA

A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Mededelingen voorzitter/portefeuillehouders
- A.2. Vaststelling agenda
- A.3. Lange-termijnagenda en lijst van moties en toezeggingen
- A.4. Conformstukken
 - raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Coendersborg
 - raadsvoorstel inzake Huurontbinding Kikkerprint Oosterhamrikkade 110
 - raadsvoorstel inzake Herziening grondexploitatie Antillenstraat e.o. per 1 juli 2009
 - raadsvoorstel inzake Voorbereidingsbesluit Helper Weststraat en omgeving 2009
- A.5. Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Erfpacht in Groningen, onderzoek rekenkamercommissie
- B.2. Procedure voor ruimtelijke projecten
- B.3. Uitbreiding stadion Euroborg
Geagendeerd door presidium n.a.v. politieke LTA
- B.4. Sleutelprojectenrapportage 2^e periode 2009

HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C.2. Vaststelling verslag vergadering raadscommissie R&W
d.d. 16-09-2009

Bij commissievergaderingen kunt u gebruik maken van het *spreekrecht* bij de inhoudelijke agendapunten (inclusief de conformstukken onder A) en de rondvraag. U krijgt dan drie minuten de gelegenheid de commissieleden te vertellen hoe u over een onderwerp denkt. Voor aanmelding en informatie kunt u terecht bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Coendersborg

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1973085

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Coendersborg

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Op 15 april 2008 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan Coendersborg vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Hiervan is op 13 augustus 2008 in de Groninger Gezinsbode kennis gegeven. Tijdens de inspraakperiode van vier weken zijn drie schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn, voor zover wenselijk en noodzakelijk, verwerkt in het bestemmingsplan. Het verslag van deze voorbereidende fase is als hoofdstuk 9 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Vervolgens is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven van de terinzage legging in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 1 april 2009. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzageligging een ieder, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. Het bestemmingsplan heeft van 2 april 2009 tot en met 13 mei 2009 ter inzage gelegd. U bent hiervan per brief (RO 09.1839021) op de hoogte gesteld. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan Coendersborg is dan ook niet aangepast naar aanleiding van binnengekomen zienswijzen. Wel zijn ambtshalve enkele wijzigingen aangebracht.

Samenvatting van de ambtshalve wijzigingen.

De ligging van de differentiatiegrens én van de oostelijke bouwgrens in het gebied tussen Helper Brink, Haydnlaan en Groenesteinlaan is aangepast om de aanwezige school niet te belemmeren in zijn ontwikkelingen.

De twee bouwvlakjes voor kiosken in het centrumgebied aan de De Savornin Lohmanlaan zijn van de plankaart (en uit de tekst van de toelichting) verwijderd, omdat deze feitelijk niet meer aanwezig zijn.

De maximale bouwhoogte in het gebied tussen Helper Brink, Haydnlaan en Sweelincklaan is aangepast, zodat deze in overeenstemming is met het huidige planologische kader.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Coendersborg

2

De plangrens ter hoogte van de De Savornin Lohmanlaan is ingeperkt, zodat de gehele tuinen aan de noord- en zuidkant van de De Savornin Lohmanlaan binnen het momenteel in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Helpman vallen (in het ontwerp-bestemmingsplan Coendersborg liep de plangrens door deze tuinen).

Een bestaande sirenemast aan de Helperzoom is op de plankaart ingetekend. In samenhang daarmee is in artikel 14.1 (bestemming Water) opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie" een sirenemast is toegestaan. Tevens is in artikel 14.2.2 een sublid b opgenomen waarin voor een sirenemast een maximale hoogte van 20 meter geldt.

De bestemming Tuin wordt gewijzigd in die zin dat er geen enkele bebouwing mogelijk is, ook geen bouwwerken, geen gebouw zijnde (waaronder erf-afscheidings). Per abuis was dit nog wel mogelijk in het ontwerp-bestemmingsplan Coendersborg terwijl dit nadrukkelijk niet de bedoeling is.

Grondexploitatie.

Binnen dit bestemmingsplan wordt de bouw mogelijk gemaakt van een woning op een kavel aan de Verlengde Hereweg. De te verhalen kosten betreffen in dit geval enkel zogenaamde planontwikkelingskosten. Binnen het project Helpermaar (waar de kavel onder valt) zijn gemeente en ontwikkelaar een totaalbedrag voor planontwikkelingskosten overeengekomen. De planontwikkelingskosten voor deze enkele kavel vallen onder dat overeengekomen bedrag. Binnen het bestemmingsplan Coendersborg is het als gevolg daarvan niet nodig een aparte overeenkomst met de ontwikkelaar te sluiten of een exploitatieplan vast te stellen.

Voor het overige geldt dat het bestemmingsplan Coendersborg slechts grootschaliger ontwikkelingen (bouwplannen) mogelijk maakt middels een wijzigingsbevoegdheid. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van deze ontwikkelingen pas ten tijde van de wijziging van de bestemming behoeft te worden vastgesteld.

Voorstel.

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. het bestemmingsplan Coendersborg vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
 - a. de ligging van de differentiatiegrens én van de oostelijke bouwgrens in het gebied tussen Helperbrink, Haydnlaan en Groenesteinlaan wordt aangepast om de aanwezige school niet te belemmeren in zijn ontwikkelingen;
 - b. de twee bouwvlakjes voor kiosken in het centrumgebied aan de De Savornin Lohmanlaan worden van de plankaart verwijderd omdat deze feitelijk niet meer aanwezig zijn;
 - c. de maximale bouwhoogte in het gebied tussen Helper Brink, Haydnlaan en Sweelincklaan wordt aangepast zodat deze in overeenstemming is met het

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Coendersborg

3

huidige planologische kader;

d. de plangrens ter hoogte van de De Savornin Lohmanlaan wordt ingeperkt zodat de gehele tuinen aan de noord- en zuidkant van de De Savornin Lohmanlaan binnen het momenteel in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Helpman vallen (in het ontwerp-bestemmingsplan Coendersborg liep de plangrens door deze tuinen);

e. een bestaande sirenemast aan de Helperzoom wordt op de plankaart ingetekend, in artikel 14.1 (bestemming Water) wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie" een sirenemast is toegestaan en in artikel 14.2.2 wordt een sublid b opgenomen waarin voor een sirenemast een maximale hoogte van 20 meter geldt;

f. de bestemming Tuin wordt gewijzigd in die zin dat er geen enkele bebouwing mogelijk is, ook geen bouwwerken, geen gebouw zijnde (waaronder erfafscheidingen);

II. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Raadsvoorstel - Huurontbinding Kikkerprint Oosterhamrikkade 110

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2031229

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Huurontbinding Kikkerprint Oosterhamrikkade 110

Groningen,

Aan de raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan Korrewegwijk, door ons college op 18 augustus 2009 vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg, voorziet in de ontwikkeling van woningbouw in het gebied aan weerszijden van het Oosterhamrikkanaal. De gemeente Groningen heeft om deze ontwikkeling mogelijk te maken enkele panden aangekocht. Gelet op de ontwikkelingsfasering is het zaak alle huurovereenkomsten tijdig te ontbinden.

Sinds 1997 is de gemeente Groningen eigenaar van Oosterhamrikkade 110, een pand aan de Korrewegwijkzijde van dit plangebied. Huurder van deze locatie is Textieldrukkerij Kikkerprint. Deze huurder geniet huurbescherming en dient te worden schadeloosgesteld. Kikkerprint is in de deelgebieden A en B de enige huurder, waarvan de huur nog moet worden beëindigd. De overige gebruikers in deze gebieden hebben een bruikleenovereenkomst gesloten met de gemeente Groningen. Dit jaar is, onder de noodzakelijke voorbehouden, in den minne overeenstemming met deze huurder bereikt over de ontbinding van deze huurovereenkomst.

Bij de totstandkoming van deze overeenkomst waren twee externe adviseurs betrokken, één namens wederpartij en een ander namens gemeente. De huurontbinding zal met terugwerkende kracht met ingang van 1 juli 2009 van kracht zijn. De te betalen schadeloosstelling door de gemeente bedraagt € 225.000,--. Dit is inclusief alle schadevergoedingen, waaronder de vergoeding wegens het inschakelen van deskundigen. Deze kosten zullen te zijner tijd worden ingebracht in de te actualiseren grondexploitatie deelgebieden A en B.

Raadsvoorstel - Huurontbinding Kikkerprint Oosterhamrikkade 110

2

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Huurontbinding kikkerprint					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2009					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	225.000	225.000	-			-
Totale begrotingswijziging	225.000	225.000	-	-	-	-

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. een plankostenkrediet beschikbaar te stellen van € 225.000,- ten behoeve van de ontbinding van de huurovereenkomst met Textieldrukkerij Kikkerprint, Oosterhamrikkade 110;
- II. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

dr. J.P. Rehwinkel.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Herziening grondexploitatie Antillenstraat e.o. per 1 juli 2009

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.1994416

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziening grondexploitatie Antillenstraat e.o. per 1 juli 2009

Groningen,

Aan de raad,

Op 22 mei 2006 heeft u de grondexploitatie Antillenstraat e.o. vastgesteld. Met dit raadsvoorstel bieden wij u een herziening aan van deze grondexploitatie.

De locatie Antillenstraat maakt deel uit van de ontwikkelingsvisie "De radiaal Wakker Gekust" voor het Oosterhamriktracé. Daarnaast maakt het project deel uit van de woningbouwcampagne "De Intense Stad". Na sloop van de opstallen kunnen ca. 400 woningen worden gerealiseerd. De woningbouwvereniging Lefier en de vastgoedontwikkelaar Ter Steege zijn de ontwikkelende partijen van dit project. Een kwart van de woningen dient in de sociale huursector te worden ontwikkeld, de rest in de koop. Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met een aansluiting op de bestaande ecologische zone.

In de visietrommel ligt voor u de herziene grondexploitatie inclusief een toelichting als een vertrouwelijk stuk ter inzage. Voor een inhoudelijke toelichting verwijzen we korthedshalve naar deze bijlage. In de bijlage wordt ingegaan op de verschillen ten opzichte van de laatste door u vastgestelde grondexploitatie.

In de oorspronkelijke grondexploitatie van 2006 is de uitvoeringstermijn gepland tot en met 31 december 2010. In de herziene grondexploitatie is deze termijn opgerekt tot en met 31 december 2011. Daarnaast is de verrekente verlaagd van 4,4% naar 3,65%. De overige parameters blijven onveranderd.

In de herziene grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten zover nodig opnieuw gewaardeerd en geïndexeerd. Dit heeft er toe geleid dat de totale kosten verhoogd zijn van € 6.501.000,- naar € 6.594.000,-.

Omdat de kosten het eerder verstrekte uitvoeringskrediet overschrijden, wordt nu een aanvullend krediet gevraagd van € 46.000,-.

De gemaakte en nog te maken kosten worden gedekt uit de grondopbrengsten zoals verwoord in de grondexploitatie. Het verwachte eindresultaat op 31 december 2011 bedraagt € 13.000,-.

Raadsvoorstel - Herziening grondexploitatie Antillenstraat e.o. per 1 juli 2009

2

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Herziening grondexploitatie antillenstraat e.o.					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2009-2011					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	46.000	46.000	-			-
Totale begrotingswijziging	46.000	46.000	-	-	-	-

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

- I de herziene grondexploitatie Antillenstraat e.o. vast te stellen;
- II een aanvullend uitvoeringskrediet te verstrekken van € 46.000,--. Het totale uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 5.507.000,--. De kosten worden gedekt uit de grondverkoop;
- III de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Helper Weststraat en omgeving 2009

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2006307

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit "Helper Weststraat en omgeving 2009"

Groningen,

Aan de raad,

In uw vergadering van 26 september 2007 heeft u een voorbereidingsbesluit genomen voor de noordwesthoek van de wijk Helpman (voorbereidingsbesluit "Helper Weststraat en omgeving 2007"). Voor dit gebied is het bestemmingsplan "Helpman" van kracht, dat is vastgesteld in 1998. In het kader van de actualisering zal dit plan worden vervangen door een geheel nieuw bestemmingsplan. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan verkeert inmiddels in een vergevorderd stadium en volgens planning start de inspraakprocedure over dit bestemmingsplan dit najaar.

Het voorbereidingsbesluit "Helper Weststraat en omgeving 2007" heeft op grond van de oude WRO een looptijd van twee jaar. Het vervalt op 17 oktober 2009. Omdat dan nog niet het ontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan "Helpman" ter inzage is gelegd, eindigt de voorbescherming. Dat achten wij minder gewenst. Het geldende bestemmingsplan biedt uiteraard wel een zekere bescherming, maar is deels toch zodanig ruim van opzet dat daarmee niet alle ruimtelijke ingrepen optimaal kunnen worden gestuurd. In ons raadsvoorstel van 17 juli 2007, kenmerk RO 07.1410745, dat tot het huidige voorbereidingsbesluit heeft geleid, schetsten wij u een aantal (mogelijke) ontwikkelingen in de omgeving. Eén daarvan betrof de herontwikkeling van het bouwblok Jullenstraat-Helper Westsingel. Binnen dit blok hebben een aantal projectontwikkelaars grondposities. Er zijn door enkelen van hen ook bouwplannen ingediend, zonder dat dit tot dusver tot een concreet resultaat heeft geleid. Voor een goede stedenbouwkundige invulling lijkt afstemming en ook samenwerking tussen partijen noodzakelijk. Daarom vindt overleg plaats tussen gemeente en overige grondeigenaren. Doel is hierbij een stedenbouwkundige samenhang te creëren tussen de verschillende ontwikkelingen. Ook het onderzoek naar de toekomst van het kermisexploitantenterrein speelt hierbij een nadrukkelijke rol. Tevens wordt onderzocht wat de toekomstmogelijkheden zijn voor de in dit gebied gelegen Finse School (restauratie, eventuele verplaatsing en toekomstig gebruik). Wij verwijzen verder naar ons voorstel van 2 juli 2009, kenmerk RO 09.1930429, inzake het voorbereidingskrediet kermisexploitantenterrein.

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Helper Weststraat en omgeving 2009

2

Met het oog hierop stellen wij u voor om voor het gebied, begrepen in het voorbereidingsbesluit "Helper Weststraat en omgeving 2007", nogmaals een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit voorbereidingsbesluit zal tijdig worden gevolgd door het nieuwe bestemmingsplan. De terinzagelegging van het ontwerp, voorafgaande aan de vaststelling, kan volgend voorjaar tegemoet worden gezien.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat op de bij dit besluit horende kaart met een balletjeslijn is aangegeven (voorbereidingsbesluit "Helper Weststraat en omgeving 2009");
- II. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving van de terinzagelegging;
- III. de werkingsduur van dit besluit te bepalen op één jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,