

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 2 oktober 2013

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

Datum: woensdag 2 oktober 2013
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: mevr. A. Postma
Griffier: mevr. A. Weiland t.(050) 367 7678

Opening

[Bijlage - Uitnodigingsbrief R&W 2 oktober 2013](#) (pdf)

A Algemeen deel

A1. Opening en mededelingen

A2. Vaststelling agenda

A3. Afspraken en planning

[Bijlage - 2013-09-04 besluitenlijst R&W](#) (pdf)

[Bijlage - LTA R&W voor 2-10-2013](#) (pdf)

[Bijlage - IM lijst R&W voor 2 oktober 2013, afgehandeld](#) (pdf)

[Bijlage - IM lijst R&W voor 2 oktober 2013, niet afgehandeld](#) (pdf)

A4. Conformstukken

a. Herziene begroting Helpermaar

(Raadsvoorstel 18-09-2013)

[raadsvoorstel Herziene begroting Helpermaar](#) (pdf)

Herziene begroting Helpermaar (incl. geheime bijlage)

[Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013](#) (pdf)

A5. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

B1. Stationsgebied transfer varianten

[Bijlage - Groningen Spoorzone - ProRail -Presentatie raadscie's 18 september 2013](#) (pdf)

[Bijlage - NSStations groningen - Presentatie](#) (pdf)

Bijlage - Karres en Brands Groningen CS Raad 20130918 bestand te groot voor inclusie

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 2 oktober 2013

Bijlage - Beantwoording raadsvragen Transfer Stationsgebied (voor cie RW 2 oktober) (pdf)

Bijlage - Brief van dhr. Nieuwenhuis over Stationsgebied (pdf)

- B2.** Toekomst samenwerking gemeente-corporaties
(Collegebrief 18-09-2013)

Collegebrief - Toekomst samenwerking gemeente - corporaties (pdf)

- B3.** Collegebrief met geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet
(Collegebrief 17-09-2013)

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25 (pdf)

Definitief advies rapport van SAOZ.

Toegevoegd een paragraaf (6.3 blz.13)met globale schatting evt.schade per pand. Verder is stuk conform eerder concept.

Bijlage - definitief advies SAOZ (pdf)

C Huishoudelijk deel

- C1.** Ingekomen stukken 2 oktober 2013

2013-10-02 ingekomen stukken R&W (pdf)

- C2.** Vaststelling verslagen

4, 11 en 12 juni en 4 september 2013

Verslag R&W 4 juni 2013 (pdf)

Verslag R&W 11 juni 2013 (pdf)

Verslag R&W 12 juni 2013 (pdf)

Verslag R&W 4 september 2013 (pdf)

- C3.** Sluiting

Bij de inhoudelijke agendapunten onder A en B kunnen burgers gebruik maken van het inspreekrecht. Men krijgt daarvoor maximaal drie minuten. De totale inspreek-tijd per vergadering is maximaal een kwartier. Insprekers dienen zich minimaal 24 uur voor de vergadering aan te melden bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

Bijlage - Uitnodigingsbrief R&W 2 oktober 2013

Raadscommissie Ruimte en Wonen
Telefoon 050-367 7678
Annemarieke.weiland@groningen.nl

Onderwerp Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 2 oktober 2013

Datum 19 september 2013 bijlage(n) div.

Geachte commissieleden,

Namens uw voorzitter, mevrouw A. Postma, nodig ik u uit voor de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op woensdag **2 oktober 2013 van 20.00 tot 22.30 uur in de oude raadzaal**.

De commissieleden van Beheer en Verkeer worden tevens uitgenodigd in verband met agendapunt B.1 Stationsgebied transfer varianten.

Afspraken en planning

Graag maak ik u attent op de LTA - en IM lijst met voorgestelde aanpassingen. Vorige maand heeft het LTA-overleg plaatsgevonden en zijn deze geactualiseerd.

Met uw goedkeuring worden deze na de raadsvergadering definitief aangepast.

Tevens is de besluitenlijst van 4 september 2013 toegevoegd.

A4 Conform stukken

Herziene begroting Helpermaar (Raadsvoorstel 18 september 2013)

Er wordt nu een herziening van de begroting voorgesteld. Verdere planvorming blijft geschorst tot overeenstemming is bereikt met VolkerWessels over de plankosten voor de jaren vanaf 2015. Er zijn minimale kansen en risico's te verwachten aangezien de geldstromen zijn gewaarborgd door contractuele stukken. Verder geen bijzonderheden. De bijlage Helpermaar Herziening 2013 vindt u i.v.m. geheimhouding via de kalender bij de tab raadsleden achter de code.

Discussiestukken

B.1. Stationsgebied transfer varianten

De wethouders van Keulen en van der Schaaf ontvangen graag uw advies over welke variant uw voorkeur geniet voor de besluitvorming in de Stuurgroep hierover van 11 oktober 2013.

Op 18 september jl. bent u geïnformeerd over beide transfer varianten;

Tunnel ('links') en Passerelle ('rechts') middels 3 presentaties van:

- ProRail over de transfervarianten vanuit het perspectief van het spoor.
- NS Stations over de stationsvisie van NS.
- Bureau Karres en Brands over het omgevingsdomein. De ruimtelijke consequenties van de transfers op de aansluiting en verbinding met de stad.

Ter voorbereiding op de discussie kunt u de drie presentaties vinden op het RIS bij deze agenda als bijlagen onder dit agendapunt.

Verder verwijs ik u voor de twee vertoonde filmpjes naar de video-opname te zien bij uitzending gemist commissie Ruimte en Wonen van 18 sept. jl. op gemeenteraadsite of de mail van 19-09-2013 met de link naar We Transfer met de presentatie van Karres en Brands en beide filmpjes. De toegezegde aanvullende informatie zal na ontvangst direct worden toegestuurd.

Bijlage - Uitnodigingsbrief R&W 2 oktober 2013

B.2 Toekomst samenwerking gemeente – corporaties

(Collegebrief 18-09-2013)

Achter de collegebrief vindt u tevens het adviesrapport van het onderzoeksbureau SocioQuest dat in opdracht van het Bestuurlijk overleg Nieuw Lokaal Akkoord Groningen onderzoek heeft gedaan naar de wijkteams, de wijkbudgetten en de wijkperspectieven.

B.3 Collegebrief met geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet

(Collegebrief 17-09-2013)

Dit zal worden besproken in het besloten deel van de vergadering.

De collegebrief is te vinden via de kalender bij de tab raadsleden achter de code.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland,
commissiegriffier Ruimte en Wonen

Bijlage - 2013-09-04 besluitenlijst R&W

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 4 september 2013

Plaats: Nieuwe Raadzaal

Tijd: 16.30-19.00 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 25 september 2013

CONFORM

- Verordening tot wijziging van de Erfgoedverordening 2010 gemeente Groningen.
(Raadsvoorstel 22 juli 2013)
- Bestemmingsplan 16 augustus Europapark 2013
(Raadsvoorstel 2013)
- Wijkperspectief Rivierenbuurt/Herewegbuurt
(Raadsvoorstel 22 juli 2013)
- Uitwerking motie Erfpacht
(Raadsvoorstel 11 juli 2013) (klein voorbehoud van D'66)
- Bestemmingsplan Woningsplitsing
(nog te ontvangen)
Conform, tenzij aanvullende informatie aanleiding geeft tot discussie.

DISCUSSIE

- Kaderstelling tijdelijk gebruik Suikerunielocatie
(Raadsvoorstel 16 augustus 2013, incl. wensen- en bedenkingen termijn voorbereiding
maatschappelijke onderneming Suikerfabriek terrein tot 1 oktober 2013).

2. TOEZEGGINGEN

Mededelingen

Wethouder van der Schaaf zegt toe:

- Nog te komen met een aanvulling op voorstel bestemmingsplan Woningsplitsing t.a.v. de
vergelijking met andere steden.
Mogelijkheid te bieden voor vragen/discussie 18 sept. a.s. na informatie bijeenkomst
Stationsgebied voor cie. R&W/B&V

Rondvraag

- Een notitie met de tussenstand van de stand van zaken wijkaanpak Selwerd eind van het
jaar.
- Een collegebrief met thema's n.a.v. de discussie rondom het NLA in oktober en het
plannen van een bijeenkomst met de woningcorporaties en raad eind oktober/begin
november.
- De leegstandskaart zo spoedig mogelijk, uiterlijk november gereed te hebben.

LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

Alle voorgestelde wijzigingen zijn akkoord.

4. VERSLAGEN

De vaststelling van de verslagen 4, 11 en 12 juni verschoven naar volgende vergadering.

5. VERGADERINGEN, WERKBEZOeken ETC.

De Griffie zal de initiatiefnemers van het plan Suikerveld en de initiatiefnemers van het plan
Suikerkas benaderen met het verzoek een presentatie te geven over hun plan inclusief organisatie
en uitvoering aan de cie. R&W nog voor de Raad van 25 sept. a.s.

Bijlage - LTA R&W voor 2-10-2013

Lange Termijn Agenda per 19-09-2013

maand/ kwartaal	nummer	cie	onderwerp	vorm document	vraag voor raad	portefeuille	progr	opmerkingen
PM	2013-108	R&W	Vaststelling visie Oosterhoogebrug	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	Fonds oriënteert zich op toekomst
PM	2013-164	R&W	Omzetting achtergestelde lening Groninger Monumentenfonds	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	
4-sep-13	2013-352	R&W	Vervolg toekomst Suikerfabriek			v. der Schaaf		Cbrf 16-08-2013 afvoeren
1-okt-13	2013-136	B&V/ R&W	Inspraakversie OTB/MER Zuidelijke Ringweg + Gezondheid Effect Screening + voorgenomen besluit ontwerp inrichtingsplannen deelgebieden + ontwerpomgevings- vergunning Helperzoomtunnel	brief	wensen en bedenkingen	v. der Schaaf/ v. Keulen	7	Zie cbrf over gewijzigde planning 22 mei 2013 / presidium 5-6-13 besluit tot extra vergadering B&V en raad
2-okt-13	2013-417	R&W	Evaluatie NLA-wijkteams	brief	kennis nemen	v. der Schaaf		cbrf. 18-9-13 afvoeren n.a.v. LTA overleg 24-5-13.
2-okt-13	2013-351	R&W	Herziene grex Helpermaar			v. der Schaaf		cbrf. 25-7-13. v 18-9-13 afvoeren
2-okt-13	2013-401	R&W	Keuze Traverse Station(sgebied)	voorstel	besluiten	v. Keulen		info. Bijeenkomst 18 sept., raadsclie. 2 okt. Afvoeren
2-okt-13	2013-167	R&W	In Nota ruimtelijke kwaliteit in de stad, buurt en wijken wordt meegenomen: 1. het aspect van welstandscriteria buiten de binnenstad; 2. de vraag in hoeverre evt. een aanscherping van welstand kan helpen bij de negatieve effecten van het Nieuwe bouwbesluit.	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	Toezegging De Vries 5-9-2012. Bij vaststelling nota Ruimtelijke Kwaliteit in 2e kwartaal 2013. Bespreking 4 Juni 2013.
16-okt-13	2013-399	R&W	Workshop voorontwerp-bestedingsplan binnenstad	brief	kennis nemen	v. der Schaaf		Korte notitie info. na de zomer 16 okt. Workshop
19-nov-13	2013-174	R&W	Routekaart Oosterhamrikzone (incl. (verkeers)knip bestedingsplan Bodenterrein-UMCG)	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	cbrf. stand van zaken 11-6-13
19-nov-13	2013-184	R&W	Rapport commissie Terfouw en reactie college; Intentieverklaring van de RUG voor de aankoop van het bibliotheekpand in de Oude Boteringstraat wordt ter visie gelegd.	brief	kennis nemen	Istha		Toezegging De Vries 6-4-2011. bij grondexploitatie
19-nov-13	2013-256	R&W	In kaart brengen van locaties en mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van grond en deze zichtbaar maken voor inwoners van de stad (o.a. stadslandbouw)	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	Uitvoeren van motie 2013-6. Bijlage sleutelrapportage sept- dec 2012. cbrf. 25-7-13
19-nov-13	2013-163	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZ/Forum	brief	kennis nemen	Istha	6	Grex zal in 2013 volgen na 6 Masterplan/visie

Legenda:
rode tekst + vet = strategische agenda /
raadsbehandelplan
 geen aarcening = belangrijke politieke beslissingen
 by kadernoties

Bijlage - LTA R&W voor 2-10-2013

Lange Termijn Agenda per 19-09-2013

maand/ kwartaal	nummer cie	onderwerp	vorm document	vraag voor raad	portefeuille	opmerkingen progr
21-nov-13	2013-259	R&W	Stadsdebat structuurvisie	besluiten	v. der Schaaf	in juni opzet en thema's presentatie 27-8-13, Let's Gro 8 21 en 22 nov.
4-dec-13	2013-325	R&W	Revitalisering Woonschepenhaven	besluiten	v. der Schaaf	raadsie. Juni 2013. cbrf 13-6-13. LTA overleg
4-dec-13	2013-353	R&W	Inzet Reitdiep fase 3/4		v. der Schaaf	
4-dec-13	2013-354	R&W	Herziene grex Meerstad incl. aparte bijeenkomst		v. der Schaaf	n.a.v. LTA overleg 5-9-13
4-dec-13	2013-355	R&W	Herziene grexen: Reitdiep fase 3 en 4, CiBoGa, Oosterhamriktracé, Eemskanaalzone, Europapark + station + Kempkensberg, Bessemoerstrook, Paddepoel Zuidboost		v. der Schaaf	n.a.v. LTA overleg 5-9-13
4-dec-13	2013-356	R&W	Sleutelrapportages		Schaaf	
4-dec-13	2013-357	R&W	Businesscase Meerstad-Noord/Energieaandrijving		v. der Schaaf	
4-dec-13	2013-452	R&W	Slagen in toetsen slaagkans. Beter toetsingsmechanisme van slaagkans v. jongeren op de goede woonruimte	kennis nemen	v. der Schaaf	
4-dec-13	2013-359	R&W	Slot- en ncalculaties		v. der Schaaf	
1e kw 14	2013-266	R&W	Raadsvoorstel ouderenhuisvesting + nota	besluiten	v. der Schaaf	Cbrf. 10-1-2013. cbrf. 25-7-13 stavaza. Planning v. met nota 1 kw.2014
1e kw 14	2013-358	R&W	Monitor Jongerenhuisvesting		v. der Schaaf	8
1e kw 14	2013-448	R&W	Stand van zaken Bouwoffensief	kennis nemen	v. der Schaaf	
1e kw 14	2013-449	R&W	Welstand- en reclame beleid	besluiten	v. der Schaaf	
1e kw 14	2013-450	R&W	Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUST)	kennis nemen	v. der Schaaf	
1e kw 14	2013-451	R&W	Notitie tussen stand van zaken (vs) aanpak Selwerd	kennis nemen	v. der Schaaf	
1e kw 14	2013-166	R&W	Vaststelling Nota ruimtelijke kwaliteit	besluiten	v. der Schaaf	8 cbrf. 26-4-13

Legenda:
rode tekst + vet = strategische agenda /
rode tekst = raadsbehandelplan
geel achtergrond = belangrijke politieke beslissingen
 bv kadernoties

Lange Termijn Agenda per 19-09-2013

J

maand/ kwartaal	nummer	cie	onderwerp	document	vraag voor raad	portefeuille	opmerkingen	progr
1e kw 14	2013-109	R&W	uitleg voor cie. Over architectonische ontwikkelingen GM Oostzijde			Istha	Bijeenkomst Forum 27-2-'13	8
1e kw 14	2014-13	B&V/ R&W	Visie toekomst Drafbaan i.c.m. herijking evenementenbeleid			v. der Schaaf	vervolg 1e kw. '14	
2e kw 14	2013-198	B&V/ R&W	TB Zuidelijke Ringweg	brief	wensen en bedenkingen	v. der Schaaf / v. Keulen	zie collegebrief hierover 11/6/13	8
2e kw 14	2014-8	R&W	Opheffen verbod kamerverhuur Selwerd			v. der Schaaf	zie ook 2013-378	

Legenda:
 rode tekst + vet = strategische agenda /
 raadsbehandelplan
 geel accenting = belangrijke politieke beslissingen
 bv kadernoties

Bijlage - IM lijst R&W voor 2 oktober 2013, afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mn	Indiëners	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Portefeuille houder
2011-160		D66, CDA, VVD, CU, Stadspartij, PvdD, S&S	Erfpacht	1. erfchaplichtige particuliere woningbezitters ook in de binnenstad de mogelijkheid te bieden de grond in blote eigendom te verwerven, tenzij de gemeente aantoonde de grond voor eigen gebruik en/of herstructurering binnen tien jaar nodig te hebben; 2. de hoofdlijnen voor het voorstel hiertoe nog in december 2011 aan de Raad voor te leggen en een definitieve uitwerking uiterlijk 1 maart 2012 met het oog op een mogelijke eerste overdracht in 2012; 3. in het voorstel concrete maatregelen op te nemen tot de waardebeoordeling van erfpachtgrond, de uniforme kosten van overdracht en de wijze en tempo van invoering; 4. ervaringen opgedaan in andere gemeenten te benutten.	R&W	Raad ontvangt brief in juni. Expertmeeting 16 okt. '12. voorstel naar raad 4-9-'13. raad 25-9-'13	<i>Afgehandeld</i>	<i>motie</i>	Erfpacht	v. der Schaaf
2012-03		GL, PvdA	Visie Plandeel Noord	1. Uiterlijk in 2013 een visie gereed te hebben voor plandeel Noord. Uitgangspunt daarbij is het samen met de provincie onderzoeken van de mogelijkheid om een energielandschap te ontwikkelen. Doel daarbij is de opbrengstaakstelling van 20 mln. euro veilig te stellen waardoor het deel van het weerstandsvermogen dat nu aangehouden wordt, kan vrijvallen. voor de begroting in beeld te brengen hoe initiatieven op de particuliere kamerverhuurmarkt kunnen worden gestimuleerd.	R&W	(B&V 5 juni)	<i>Afgehandeld</i>	<i>motie</i>	Meerstad	v. der Schaaf
2012-52		7 S&S	Oplossing voor krapte	1. voor 1 januari '13 de tweede rapportage van het beleid en de resultaten op gebied van energiebesparing aan te bieden aan de raad; 2. en daarbij aan te geven in hoeverre gemeente en corporaties op koers liggen om in 2014 een totaal van 4000 corporatiewoningen te hebben verduurzaamd	R&W		<i>Afgehandeld</i>	<i>motie</i>	Collegiebrf. 1-4-6 Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting	v. der Schaaf
2012-61		11 GL, D66	Op naar 4000	met een voorstel te komen met een nieuwe inzet van de 'Leven in Stad' middelen met daarin meer prioriteit voor het plaatsen van fietsenklommen en daarin een verschuiving van Abri-campagnes naar micro-campagnes via studenten- en buurtverenigingen.	R&W		<i>Afgehandeld</i>	<i>motie</i>	Gemeentebegroting 2013	
2012-75		11 PvdA, S&S, D66	Leven in Stad, gelden slimmer besteden		R&W		<i>Afgehandeld</i>	<i>motie</i>	Gemeentebegroting 2013	

Bijlage - IM lijst R&W voor 2 oktober 2013, afgehandeld

Jaar - Nr	Mn	Indieners	Titel	Dictum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Portefeuille houder
Moties en initiatiefvoorstellen										
<i>verzoekt het college:</i>										
2013-8	1	Stadspartij, VVD, D66 en CDA	"Driekhoekje van Dijkhuis"	<p>1. te onderzoeken of het laten vervallen van het fietspad en het wijzigen van de bestemming van de "Driehoek van Dijkhuis" mogelijk, haalbaar en wenselijk is;</p> <p>2. dit voorjaar in het kader van de bestemmingsplanherziening en de lopende afweging van projecten en ambities een brief over mogelijke afruil van de twee projecten aan de raad te sturen.</p>	R&W		Afgehandeld	motie	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties	v. der Schaaf
2013-9	2	CU, CDA, VVD, PvdA, D66	Motie Investeren	<p>1. om, samen met de woningbouwcorporaties, actief in gesprek te gaan met investeerders om hen op de hoogte te brengen van de mogelijkheden om zelfstandig of in samenwerking met corporaties woningbouw in het kader van het project Bouwjong te realiseren in Groningen;</p> <p>2. met een voorstel te komen waarbij in ieder geval ingegaan wordt op:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. welke opties er zijn voor investeerders en/of investeringsmaatschappijen om woningbouw in Groningen te realiseren; 2. welke voor- en nadelen er voor de gemeente, de corporaties en voor investeerders er zijn in het realiseren van vastgoed op hierboven beschreven wijze; 3. de uitkomsten (het akkoord) en het vervolg van het gesprek tussen de gemeente Groningen, (particuliere) investeerders en mogelijk de corporaties. 	R&W		Afgehandeld	motie	Meerjaren-programma Structuurvisie Wonen 2013	v. der Schaaf
2013-40	6	VVD, PvdA, CDA	Actiever stimuleren grondverkoop en huizenbouw	<p>1. te onderzoeken in hoeverre de methode van Almere toepasbaar is in de stad Groningen;</p> <p>2. te onderzoeken in hoeverre de methode van het Hoogeveen Bouwpakket voordelen zou kunnen bieden voor de Stad Groningen.</p>	R&W	abr. 12 sept. 2013	Afgehandeld	motie	Bouwoffensief Groningen	
2013-43	6	PvdA, D66, VVD, SP en CDA	Campus Groningen	Met een voorstel te komen het jongerenhuisvesting bouw plan 'Bouwjong' voortaan in de communicatie verder te laten gaan als 'Campus Groningen', een naam die aansluit op Healthy Aging Campus en Zemike Campus.	R&W	abr. 12 sept. 2013	Afgehandeld	motie		

Bijlage - IM lijst R&W voor 2 oktober 2013, niet afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mn	Indiëners	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Algehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Portefeuille houder
2012-47	6	CU, S&S	Heroverwegen inzet ISV-middelen	1. bij het opstellen van de begroting 2013 bij de heroverweging van de ISV-middelen als bezuinigingspost meer inzicht te geven in de status en geschiedenis van de genoemde projecten, in het mogelijk hanteren van de kraaschaafmethode en in het aangeven van de consequenties van stopzetten cq kaas schaven	R&W	Begroting 2013 Begroting 2014		motie	Voorjaars-brief	v. der Schaaf
2012-71	11	S&S, PvdA, GL, CDA	Slagen in toesten slaagkans	te komen met een beter toetsingsmechanisme voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte.	R&W	raad ontvangt brief in dec. '13		motie	Gemeentebegroting 2013	
2012-82	12	PvdA en Stadspartij	Leefbaarheid Woonschepenhavens	De raad uiterlijk 1 mei te informeren welke vervangingsinvesteringen en onderhoudswerkzaamheden voor de Woonschepenhavens mogelijk niet uitgevoerd worden en daarbij een onderscheid maken tussen wenselijke en noodzakelijke werkzaamheden. In ieder geval de noodzakelijke werkzaamheden voor de Woonschepenhavens die niet gerealiseerd worden in de integrale aanpak, alsnog te betrekken bij het totaal van de afwegingen in het meerjarenpplan 2012-2016.	B&V/ R&W	voorstel december 2013 (LTA)		motie	Kredietaanvraag 2013 vervangingsinvesteringen en aanvullen langcyclisch onderhoud openbare ruimte.	Seton
2013-5	1	D66, CDA, PvdA, VVD	Structurele Starterleningen	om te onderzoeken of in grondexploitaties die inzetten op verkoop van starterswoningen, budget kan worden vrijgemaakt dat kan worden ingezet voor het aanbieden van startersleningen voor de aankoop van woningen binnen de betreffende grondexploitatie. Teneinde de verkoop van woningen binnen de betreffende grondexploitatie te stimuleren. En hierbij expliciet in te gaan op: 1. welke grondexploitaties dit zou moeten betreffen; 2. hoeveel leningen er maximaal worden uitgegeven; 3. onder welke voorwaarden deze leningen worden verstrekt; 4. het verwacht effect van deze startersleningen op de grondexploitatie en verkoop.	R&W	Meegenomen in Cbrf Bouwoffensief 27-5-'13 Slavaza, Bouwoffensief 1e kw 2014		motie	Vaststelling herziening aantal grote grondexploitaties.	v. der Schaaf
2013-6	1	GL, PvdD, CU en PvdA	Tijdelijk gebruik	1. om de locaties en mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van grond (zoals kleine groenplaatsen, braakliggende terreinen, leegstaande gebouwen en daken van grote panden) in kaart te brengen; 2. deze zichtbaar maken voor de inwoners van de stad; 3. de raad voor de zomer hierover te informeren.	R&W	Actuele leegstaandskaart voor bewoners en initiatiefnemers in november online		motie	Vaststelling herziening aantal grote grondexploitaties	v. der Schaaf
2013-10	2	CDA, SP, PvdA, VVD, Stadspartij	Motie prioriteit voor probleemstraten	bij het onderzoek naar de maatregelen om woonsplitsingen te voorkomen, prioriteit te geven aan straten waar de 15%-norm voor kamerverhuur is bereikt en de urgentie groot blijft.	R&W	Cbrf. en ontwerp bestemmingsplan Woningplitsing 6 juni 2013 vaststellen bestemmingsplan 25 sept. '13		motie	Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013	v. der Schaaf

20-9-2013

1/2

Bijlage - IM lijst R&W voor 2 oktober 2013, niet afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mn d	Initiatief Titel	Dictum verzoekt het college:	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Porte- feuille houder
2013- 27		6 PvdA, GL, D66, VVD, gemeentelijk CDA, S&S, vastgoed PvdD en CU	1. het voortouw te nemen om middels een quick-scan de kansen die er zijn in kaart te brengen om leegstaand gemeentelijk vastgoed tijdelijk maatschappelijk te laten renderen door de gebouwen tegen een schappelijke vergoeding beschikbaar te stellen, met name voor culturele en maatschappelijke instellingen en startende ondernemers; 2. de hiervoor genoemde doelgroepen bij de quick-scan te betrekken; 3. de quick-scan vóór 15 oktober 2013 aan de gemeenteraad te presenteren zodat de uitkomsten betrokken kunnen worden bij de begrotingsbehandeling.	R&W	Inventarisatie van leegstand vastgoed derden en onbenut vastgoed en braakliggende grond van gemeente in vorm van leegstandskaart vóór 15 okt. '13 (Cbrf.10-07-'13)		motie	Voorjaarsbrief	

raadsvoorstel Herziene begroting Helpermaar

Raadsvoorstel

18 SEP 2013

SR13.3908290



PC
Datum raadsvergadering
Raadscommissie R&W
Datum raadscommissie
Bijlagen 1

Registratienr. RO 13.3889238
Datum B&W besluit 16 september 2013
Portefeuillehouder
Steller Judith Wilke
Telefoon 367 81 11
E-mail judith.Wilke@groningen.nl

Onderwerp

Herziene begroting Helpermaar

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Helpermaar vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 14.742.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen derden: € 905.000,-;
 - b. doorlevering Volker Wessels: € 12.393.000,-;
 - c. verrekening MZH: € 1.446.000,-;
- III. voor het project Helpermaar het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde,
 - a. de verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 van € 14.612.000,- met € 7.553.000,- te verlagen tot € 7.059.000,-;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen.

(Publieks-)samenvatting

In januari 2011 is de exploitatiebegroting Helpermaar herzien en vastgesteld. Als gevolg van verlengde ontwikkelduur van het gebied wordt nu een herziening van de begroting voorgesteld.

Inleiding

Het voorliggende voorstel geeft inzicht in de financiële stand van zaken van het project Helpermaar. In januari 2011 is de begroting voor het laatst herzien en door uw raad vastgesteld. Vanwege de tweejaarlijkse herzieningstermijn bieden wij u nu een nieuwe herziene begroting aan.

Beoogd resultaat

Het voorliggend voorstel heeft tot doel inzicht te geven in de financiële stand van zaken van de begroting voor Helpermaar. De verdere planvorming blijft geschorst en wordt slechts weer opgepakt zodra met VW overeenstemming is bereikt over de plankosten voor de jaren vanaf 2015.



3908290

raadsvoorstel Herziene begroting Helpermaar

2

Kader

Elke twee jaar dienen grexen/begrotingen te worden herzien.

Argumenten/afwegingen

Met de herziene begroting willen wij de volgende zaken onder de aandacht brengen:

1. voortgang bouwontwikkeling Helpermaar;
2. plankosten bij project Helpermaar;
3. langere duur verschijnen grex Helpermaar.

ad 1. Vanwege de recessie in de woningmarkt worden de woningen niet conform verwachting verkocht. De ontwikkeling van Helpermaar is dan ook sterk vertraagd. Als gemeente hebben wij geen mogelijkheden versnelling van de bouw van de resterende woningen af te dwingen. Mede door tijdelijke voorzieningen zoals tijdelijke speelplekken en inzaaien van nog te bebouwen gebieden hebben ons geen klachten van bewoners bereikt. VW is eerste aanspreekpunt voor de bewoners.

ad 2. De bouwontwikkeling Helpermaar kost meer begeleidingstijd van de gemeente dan aanvankelijk gedacht. Men ging er bij de start van uit dat de ontwikkelaar op grond van het bestemmingsplan en de gestelde cultuur- en civieltechnische randvoorwaarden de verdere ontwikkeling zou doen. In de afgelopen jaren heeft VW veel vaker dan voorheen een beroep gedaan op de gemeente. Ook het bewonersoverleg vereiste veel betrokkenheid van de gemeente. Daarbij was bij aanvang in 1999, de verwachting dat het project nu, dus in 2013, zou zijn afgerond.

Sinds 2011 zijn de zusterflats op het terrein ingezet als tijdelijke (5 jaar) studentenhuisvesting. Hierdoor wordt het totale gebied op z'n vroegst eind 2019 opgeleverd, immers op de gronden van de zusterflats kan pas eind 2016 worden gestart met de woningbouwontwikkeling. De gemeente is met dit tijdelijk gebruik onder voorwaarde akkoord gegaan. De voorwaarde was dat de extra plankosten à € 56.200,- per jaar aan ons zouden worden betaald. VW heeft laten weten hier niet mee in te willen stemmen. De wethouder heeft hen per brief laten weten hier verder over te willen overleggen.

De planbegeleiding is intensiever en de doorlooptijd is aanzienlijk langer dan in 1999 verwacht.

Tot op heden weigert VW te overleggen over de plankosten. Wij hebben hierop in 2012 schriftelijk laten weten in afwachting van overleg over de plankosten de planontwikkeling te zullen opschorten. Tenzij dit de positie van de bewoners ernstig schaadt wordt geen overleg gevoerd met VW. De planontwikkeling wordt pas na overeenstemming over de plankosten weer ter hand genomen.

ad 3. Normaal worden begrotingen/grexen elke twee jaar herzien. In dit geval heeft het langer geduurd (laatste vaststelling grex Helpermaar januari 2011).

Wij hebben lange tijd de hoop en het vertrouwen gehad dat VW in gesprek wilde gaan over de toekomstige plankosten. In dat geval zou een afgerond verhaal kunnen worden aangeboden. Nu ook in juni niet is gebleken dat VW hierover in gesprek wilde hebben wij besloten de herziene begroting Helpermaar niet langer uit te stellen.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

De ontwikkelaar overlegt met de bewoners. Indien gewenst sluit de gemeente bij deze gesprekken aan.

raadsvoorstel Herziene begroting Helpermaar

3

Financiële consequenties

De totale investeringskosten van het project worden in de begroting geraamd op € 14.742.000,- op eindwaarde 31-12-2019. Dat is € 130.000,- hoger dan de vorige begroting. Met name de plankosten en voorbereiding en toezichtkosten zijn hoger wat wordt veroorzaakt door de langere looptijd.

Het huidige krediet is € 14.612.000,-. In de financiële verordening is opgenomen dat voor grote projecten (meer dan 2,5 miljoen euro en een looptijd langer dan 2 jaar) het krediet niet ineens, maar gefaseerd wordt verstrekt. Dit betekent dat het krediet voor Helpermaar nu wordt verlaagd.

Voor de huidige boekwaarde, verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 is een krediet benodigd van € 7.059.000,-. Het bestaande krediet van € 14.612.000,- wordt dus met € 7.553.000,- verlaagd tot € 7.059.000,-.

De begroting en het aan te vragen krediet wordt gedekt door de opbrengsten binnen het complex van € 14.744.000,-. Ook deze dekking valt hoger uit dan de vorige begroting omdat er ten gevolge van indexafspraken bij gebied C een hogere opbrengst is gegenereerd. Daardoor zijn de meerkosten gedekt door de meeropbrengsten

De dekking bestaat uit:

- bijdragen derden:	€ 905.000,-
- doorlevering Volker Wessels:	€ 12.393.000,-
- verrekening MZH:	€ 1.446.000,-
- totaal:	€ 14.744.000,-

Kansen en risico's.

Binnen het project zijn minimale kansen en risico's te verwachten aangezien de geldstromen zijn gewaarborgd door contractuele stukken.

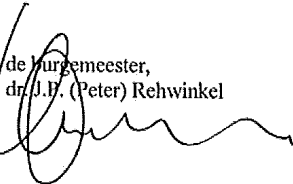
Indien zich een situatie voordoet die van financiële invloed is melden wij dit conform de afspraken.

Realisering en evaluatie


--

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.F. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Raadsvoorstel



	PC
Datum raadsvergadering	
Raadscommissie	R&W
Datum raadscommissie	
Bijlagen	1

Registratienr. RO 13.3889238
Datum B&W besluit 16 september 2013
Portefeuillehouder
Steller Judith Wilke
Telefoon 367 81 11
E-mail judith.Wilke@groningen.nl

Onderwerp

Herziene begroting Helpermaar

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Helpermaar vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 14.742.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen derden: € 905.000,-;
 - b. doorlevering Volker Wessels: € 12.393.000,-;
 - c. verrekening MZH: € 1.446.000,-;
- III. voor het project Helpermaar het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, a. de verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 van € 14.612.000,- met € 7.553.000,- te verlagen tot € 7.059.000,-;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), op grond van artikel 10, lid2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen.

(Publieks-)samenvatting

In januari 2011 is de exploitatiebegroting Helpermaar herzien en vastgesteld. Als gevolg van verlengde ontwikkelduur van het gebied wordt nu een herziening van de begroting voorgesteld.

Inleiding

Het voorliggende voorstel geeft inzicht in de financiële stand van zaken van het project Helpermaar. In januari 2011 is de begroting voor het laatst herzien en door uw raad vastgesteld. Vanwege de tweejaarlijkse herzieningstermijn bieden wij u nu een nieuwe herziene begroting aan.

Beoogd resultaat

Het voorliggend voorstel heeft tot doel inzicht te geven in de financiële stand van zaken van de begroting voor Helpermaar.

De verdere planvorming blijft geschorst en wordt slechts weer opgepakt zodra met VW overeenstemming is bereikt over de plankosten voor de jaren vanaf 2015.

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

2

Kader

Elke twee jaar dienen grexen/begrotingen te worden herzien.

Argumenten/afwegingen

Met de herziene begroting willen wij de volgende zaken onder de aandacht brengen:

1. voortgang bouwontwikkeling Helpermaar;
2. plankosten bij project Helpermaar;
3. langere duur verschijnen grex Helpermaar.

ad 1. Vanwege de recessie in de woningmarkt worden de woningen niet conform verwachting verkocht. De ontwikkeling van Helpermaar is dan ook sterk vertraagd. Als gemeente hebben wij geen mogelijkheden versnelling van de bouw van de resterende woningen af te dwingen. Mede door tijdelijke voorzieningen zoals tijdelijke speelplekken en inzaaien van nog te bebouwen gebieden hebben ons geen klachten van bewoners bereikt. VW is eerste aanspreekpunt voor de bewoners.

ad 2. De bouwontwikkeling Helpermaar kost meer begeleidingstijd van de gemeente dan aanvankelijk gedacht. Men ging er bij de start van uit dat de ontwikkelaar op grond van het bestemmingsplan en de gestelde cultuur- en civieltechnische randvoorwaarden de verdere ontwikkeling zou doen. In de afgelopen jaren heeft VW veel vaker dan voorheen een beroep gedaan op de gemeente. Ook het bewonersoverleg vereiste veel betrokkenheid van de gemeente. Daarbij was bij aanvang in 1999, de verwachting dat het project nu, dus in 2013, zou zijn afgerond.

Sinds 2011 zijn de zusterflats op het terrein ingezet als tijdelijke (5 jaar) studentenhuisvesting. Hierdoor wordt het totale gebied op z'n vroegst eind 2019 opgeleverd, immers op de gronden van de zusterflats kan pas eind 2016 worden gestart met de woningbouwontwikkeling.

De gemeente is met dit tijdelijk gebruik onder voorwaarde akkoord gegaan. De voorwaarde was dat de extra plankosten à € 56.200,- per jaar aan ons zouden worden betaald. VW heeft laten weten hier niet mee in te willen stemmen. De wethouder heeft hen per brief laten weten hier verder over te willen overleggen.

De planbegeleiding is intensiever en de doorlooptijd is aanzienlijk langer dan in 1999 verwacht.

Tot op heden weigert VW te overleggen over de plankosten. Wij hebben hierop in 2012 schriftelijk laten weten in afwachting van overleg over de plankosten de planontwikkeling te zullen opschorten. Tenzij dit de positie van de bewoners ernstig schaadt wordt geen overleg gevoerd met VW.

De planontwikkeling wordt pas na overeenstemming over de plankosten weer ter hand genomen.

ad 3. Normaal worden begrotingen/grexen elke twee jaar herzien. In dit geval heeft het langer geduurd (laatste vaststelling grex Helpermaar januari 2011).

Wij hebben lange tijd de hoop en het vertrouwen gehad dat VW in gesprek wilde gaan over de toekomstige plankosten. In dat geval zou een afgerond verhaal kunnen worden aangeboden. Nu ook in juni niet is gebleken dat VW hierover in gesprek wilde hebben wij besloten de herziene begroting Helpermaar niet langer uit te stellen.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

De ontwikkelaar overlegt met de bewoners. Indien gewenst sluit de gemeente bij deze gesprekken aan.

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

3

Financiële consequenties

De totale investeringskosten van het project worden in de begroting geraamd op € 14.742.000,-- op eindwaarde 31-12-2019. Dat is € 130.000,-- hoger dan de vorige begroting. Met name de plankosten en voorbereiding en toezichtkosten zijn hoger wat wordt veroorzaakt door de langere looptijd.

Het huidige krediet is € 14.612.000,--. In de financiële verordening is opgenomen dat voor grote projecten (meer dan 2,5 miljoen euro en een looptijd langer dan 2 jaar) het krediet niet ineens, maar gefaseerd wordt verstrekt. Dit betekent dat het krediet voor Helpermaar nu wordt verlaagd.

Voor de huidige boekwaarde, verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 is een krediet benodigd van € 7.059.000,--. Het bestaande krediet van € 14.612.000,-- wordt dus met € 7.553.000,-- verlaagd tot € 7.059.000,--.

De begroting en het aan te vragen krediet wordt gedekt door de opbrengsten binnen het complex van € 14.744.000,--. Ook deze dekking valt hoger uit dan de vorige begroting omdat er ten gevolge van indexafspraken bij gebied C een hogere opbrengst is gegenereerd. Daardoor zijn de meerkosten gedekt door de meeropbrengsten

De dekking bestaat uit:

- bijdragen derden:	€ 905.000,--
- doorlevering Volker Wessels:	€ 12.393.000,--
- verrekening MZH:	€ 1.446.000,--
- totaal:	€ 14.744.000,--

Kansen en risico's.

Binnen het project zijn minimale kansen en risico's te verwachten aangezien de geldstromen zijn gewaarborgd door contractuele stukken.

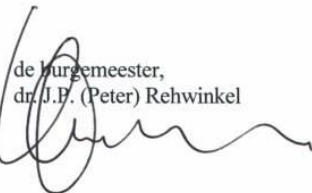
Indien zich een situatie voordoet die van financiële invloed is melden wij dit conform de afspraken.

Realisering en evaluatie


--

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

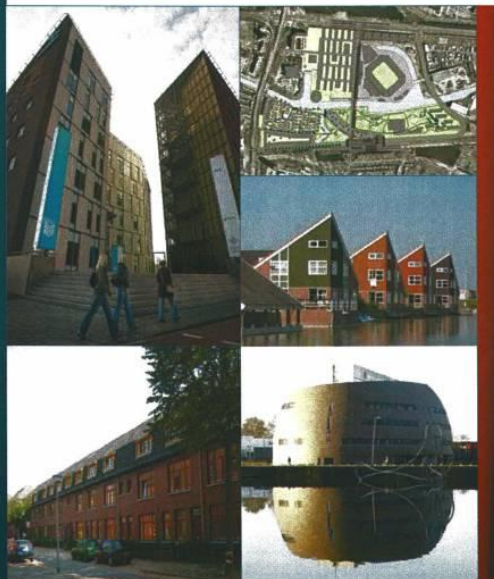


BIJLAGE



Helpermaar
Herziening 2013
Complex 8000.240

Geheimhouding op grond van art. 25, lid 2 Gemeentewet juncto art. 10, lid 2, sub b Wet Openbaarheid van bestuur



Dienst RO/EZ
Afdeling Juridische zaken, Parkeren en Vastgoedontwikkeling (JPV)
Team Planeconomie

VERTROUWELIJK

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

1. Inleiding	2
2. Historie	4
3. Financiële uitgangspunten.....	6
4. Kosten en opbrengsten	7
4.1 De koopovereenkomst.....	7
4.2 De realiseringsovereenkomst.....	8
4.3 Bijkomende gemeentelijke kosten en opbrengsten.....	8
5. Begrotingsresultaat (box 1 en 2)	10
6. Kansen en risico's (box 3).....	12
7. Financiële samenvatting.....	13
7.1 Resultaat en dekking.....	13
7.2 Kansen en risico's.....	13

Bijlage 1: Koopovereenkomst

Bijlage 2: Realiseringsovereenkomst

Bijlage 3: Aanvulling, wijziging op de realiseringsovereenkomst en leveringsakte

Bijlage 4: Kredietbegroting

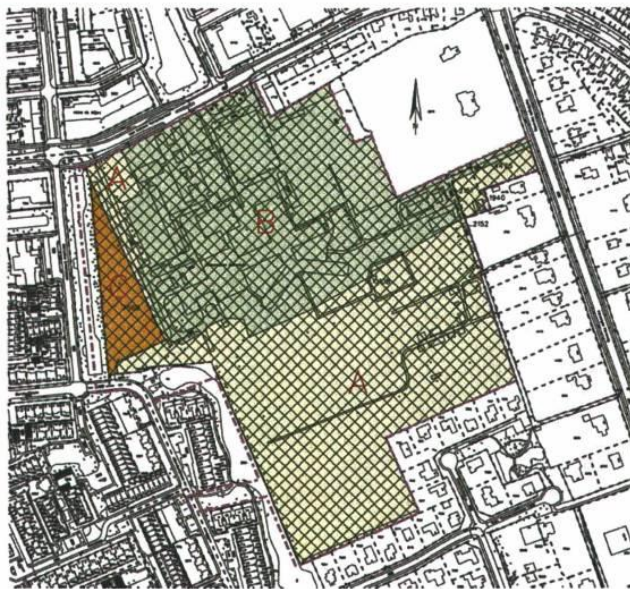
Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

1. Inleiding

Deze herziene rapportage geeft inzicht in de financiële stand van zaken Helpermaar met peildatum 25 juli 2013, als vervolg op de laatste rapportage van juli 2010. Het is daarmee een nieuwe stand van zaken van het project en de financiën.

Het betreft hier geen traditionele grondexploitatie omdat de gemeente bij deze ontwikkeling de rol van tussenpersoon vervult in een zgn.ABC-constructie. Kenmerk daarvan is dat een verkoper (A) levert aan de koper (C) via de gemeente (B). Verkoper is het Martini Ziekenhuis (MZH), "gemeente" is de gemeente Groningen en de Koper is Volker Wessels (VW).

De locatie (zie onder) aan de Van Ketwich Verschuurlaan is aan het oosten begrensd door de Verlengde Hereweg, in het zuiden door bestaand woongebied en in het westen door de Marcellus Emantslaan. De locatie was en is bekend als de voormalige ziekenhuislocatie "Martini Ziekenhuis, locatie van Ketwich" en waar nu alweer enige tijd de transformatie naar het woongebied "Helpermaar" is te zien in de vorm van de woningbouw van de eerste fase.



Ondanks dat het geen traditionele grondexploitatie is, zijn wel kosten en opbrengsten gemoeid bij deze ontwikkeling. Deze zijn opgenomen in de begroting en bedoeld voor de bepaling van het krediet.

In dit rapport wordt deze begroting toegelicht door de onderliggende contracten toe te lichten (koopovereenkomst en realiseringsovereenkomst) en te beschrijven hoe deze in de begroting zijn gezet.

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de historie van het project, in hoofdstuk 3 komen de financiële uitgangspunten aan de orde en hoofdstuk 4 gaat over de onderbouwing van de kosten en opbrengsten. In hoofdstuk 5 worden de begrotingsresultaten besproken en de verschillen met de laatst vastgestelde begroting. In hoofdstuk 6 komen de kansen en risico's aan de orde. Afsluitend in hoofdstuk 7 is een financiële samenvatting weergegeven.

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

2. Historie

Na de fusie in 1991 van het Onze Lieve Vrouwe Behoudenis der Kranken Rooms Katholiek Ziekenhuis en het Algemeen Christelijk Diakonessenhuis vormden beide ziekenhuizen voortaan één groot ziekenhuis onder de naam van Martini Ziekenhuis. Men bleef de locaties van de gefuseerde ziekenhuizen gebruiken. Om beide ziekenhuizen ook fysiek samen te voegen, is ingezet op nieuwbouw van het ziekenhuis aan de Van Swietenlaan. Besloten werd de kavel aan de Van Ketwich Verschuurlaan af te stoten. De gemeente had voor deze locatie belangstelling om haar in "De Stad van Straks" geformuleerde doel (woningbouw) te kunnen realiseren. Tot aankoop door de gemeente is het niet gekomen omdat het MZH van de gemeente geen marktconforme prijs verwachtte te krijgen. In 1998 is door het MZH en de gemeente in gezamenlijkheid, een prijsvraag voor de verkoop van deze locatie met een voorgenomen woningbouwontwikkeling uitgeschreven. Door de gemeente wordt de aangrenzende grond van de voormalige Zernikeschool ingebracht. In 1999 komt VW als prijsvraagwinnaar uit de bus. Het plan van VW wordt door Kuiper Compagnons (Wytse Patijn en Ashok Bhalotra) uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan op basis waarvan woningen konden worden gebouwd. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens verwerkt in een bestemmingsplan Helpermaar (onherroepelijk 2006).

De planvorming bij het MZH verloopt moeizaam, herontwikkeling en onzekerheid over het al dan niet doorgaan van de nieuwbouw nopen het MZH in 2001 ertoe om de verkoop van de grond op de locatie Van Ketwich tot nader te bepalen datum op te schorten.

Inmiddels is de nieuwbouw van het MZH afgerond. De grond van de eerste fase is via de ABC constructie geleverd. De meeste woningen in deze fase zijn gebouwd en inmiddels ook bewoond. De gronden uit de tweede fase zouden binnen twee jaar nadat het MZH van het terrein weg is worden overgedragen. Een deel van de gronden uit de tweede fase is ook overgedragen

In 2011 vraagt VW de gemeente Groningen medewerking te verlenen aan het benutten van de zusterflats voor tijdelijke studentenhuisvesting. Dit omdat realisatie van het woningbouwprogramma van de tweede fase vertraging oploopt door de stagnerende woningmarkt. De gemeente heeft voor met dit tijdelijk ruimtegebruik tot en met 2016 onder voorwaarde ingestemd. De afspraken zijn vastgelegd in een aanvullende overeenkomst inzake de levering van gebied B. Dit gebied wordt in afwijking van de eerdere realisatieovereenkomst in 3 delen geleverd. In de brief waarin de gemeente toestemming geeft is aangegeven dat, nu de planvorming langer gaat duren, nader overleg moet plaatsvinden over de gemeentelijke plankosten. Het betreft de plankosten van af 2014 tot einde van de planvorming.

Dit betekent dat de planning en einddatum van het project opschuift. De aanname is nu dat eind 2016 de studentenhuisvesting stopt en dat de gronden conform contracten worden geleverd. De verwachte einddatum is 2019 zo dat er nog enige begeleidingstijd beschikbaar is.

Stand van de kredieten:

Het volgende krediet is in de afgelopen periode beschikbaar gesteld:

Plankostenkrediet no 5i dd 23-09-1998	€ 293.000
schoollocatie Bordewijklaan aan Helpermaar (no 5i dd 23-09-1998)	€ 486.000
Aanvullend uitvoeringskrediet d.d. 20-06-2007	€ 13.475.000
Aanvullend uitvoeringskrediet (no. 6.i dd 24-01-2011)	€ 358.000
Totale verstrekte krediet	€ 14.612.000

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Het betreft een krediet voor de plankosten, de aankoop van de schoollocatie en de aankoop en doorverkoop van het gehele gebied conform contracten en overeenkomsten en andere kosten.

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

3. Financiële uitgangspunten

De einddatum is inmiddels verplaatst in verband met de vertraging van de 1^e en 2^e fase. Voor het bepalen van effect van deze tijd op de kosten en opbrengsten is rekening gehouden met de parameters als in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1: parameters

	Herziene begroting 2010	Herziene begroting 2013
Prijspeildatum	1-1-2010	1-1-2010
Prijspeil boekwaarden	24-06-2010	25-07-2013
Uitvoeringstermijn tot	31-12-2015	31-12-2019
Renteverlies en –winst	4,25%	3,85%
Kostenstijging	0%	0%
Opbrengstenstijging	0%	0%

Percentages per jaar

- **Uitvoeringstermijn**

De einddatum wordt verwacht op 31-12-2019 Overigens is deze langere termijn vooral bedoeld om het project te begeleiden. De aankoop en verkoop (de grootste kosten afkomstig uit de koopovereenkomst en realiseringsovereenkomst) van fase b worden verwacht in 2017, nadat de studentenhuysvesting eind 2016 wordt beëindigd.

- **Renteverlies en winst**

De renteparameter is 3,85%. Deze waarde wordt gemeentebreed toegepast voor projecten met een looptijd vanaf 5 jaar. Omdat de geldstromen via het grondbedrijf gaan wordt dezelfde rente gehanteerd voor dit project.

- **Kostenstijging en opbrengstenstijging**

Binnen de raming wordt geen rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen. De voornaamste kosten en opbrengsten zijn afkomstig uit contracten waarvoor een kostenstijging danwel opbrengstenstijging niet van toepassing is. Modelmatig zijn daarom de parameters op nul gezet omdat dit anders een vertekend beeld zou geven. Overigens is een groot deel van de inflatie afgekocht binnen de contracten. De onderdelen die conform contract wel aan inflatie onderhevig waren, zijn inmiddels ingeboekt.

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

4. Kosten en opbrengsten

De kosten en opbrengsten van dit plan zijn grofweg toe te lichten in een drietal hoofdelementen:

1. de koopovereenkomst;
2. de realiseringsovereenkomst;
3. bijkomende gemeentelijke kosten en opbrengsten.

In onderstaande tekst wordt ingegaan op de beide overeenkomsten en wordt toegelicht hoe dit vanuit deze contracten verwerkt is in de kredietbegroting.

4.1 De koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een contractueel stuk (getekend door alle partijen op 7-12-2006), waarin is vastgesteld op welke wijze het MZH aan de gemeente Groningen de gronden verkoopt. De Koopovereenkomst is als bijlage 1 toegevoegd. In de koopovereenkomst is sprake van een bedrag dat door de gemeente aan het MZH moet worden betaald, gesplitst in een aantal betalingen:

	bedrag
Gebied A	€ 4.013.799
Deelgebied B	€ 5.618.564
Deelgebied B1	€ 650.047
Deelgebied B2	€ 205.925
Totaal	€ 10.488.335

De opsplitsing van de bedragen heeft te maken met het feit dat het terrein, volgens de koopovereenkomst in 2 delen wordt geleverd. Inmiddels is gebied A geleverd. Gebied B wordt conform de aanvullende overeenkomst in drie delen geleverd. B, B1 en B2. B1 is inmiddels ook geleverd.

Het bedrag is tot stand gekomen via een optelling van een koopprijs, bijdrage levering BTW-sfeer, inflatiecorrectie en een aantal kosten die de gemeente maakt en verrekent. Deze laatste kosten hebben vooral te maken met de plankosten en de aanleg van de OV-as MZH. Daarnaast brengt de gemeente eigendom in.

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

4.2 De realiseringsovereenkomst

De realiseringsovereenkomst is eveneens een contractueel stuk (getekend door alle partijen op 7-12-2006) waarin is vastgesteld op welke wijze de gemeente Groningen de gronden overdraagt aan VW. De realiseringsovereenkomst is als bijlage 2 toegevoegd. In bijlage 3 is de aanvulling op dit contract te vinden waarin de levering van gebied B in drie delen is geregeld.

In de realiseringsovereenkomst is sprake van een bedrag dat de gemeente van VW ontvangt. In de overeenkomst is sprake van een aantal deelbetalingen:

Deelgebied A	€ 4.879.045
Deelgebied B	€ 5.618.564
Deelgebied B1	€ 650.047
Deelgebied B2	€ 205.925
Deelgebied C	€ 580.838
Totaal	€ 11.934.419

De opsplitsing van de bedragen heeft te maken met het feit dat het terrein in aantal delen wordt geleverd. De delen A, B1 en C zijn inmiddels geleverd.

Naast dit bedrag is met VW ook afgesproken dat een datumafhankelijke inflatiecorrectie wordt toegepast over deelgebied C. Deze is afgerekend bij de levering van het gebied en bedroeg € 225.505. Daarnaast betaalt VW als gevolg van het contract ook de sloopkosten van de inclusief index. Deze is ook betaald bij de levering van C en bedroeg € 233.053.

4.3 Bijkomende gemeentelijke kosten en opbrengsten

In bijlage 4, "Helpermaar herziening 2013" zijn de bedragen zoals in paragraaf 4.1 en 4.2 zijn toegelicht, opgenomen.

Naast de bedragen zoals ze in beide contracten voorkomen zijn er nog een aantal andere begrotingsposten die van belang zijn.

Aan de kostenkant zijn dat:

- Verwerving schoollocatie en sloop:

De verwerving en sloop van de schoollocatie die deel gaat uitmaken van de toekomstige ontwikkeling heeft de gemeente ter hand genomen. De locatie is geleverd aan VW. De aankoop en sloop zijn voorgefinancierd door de gemeente.

- Planontwikkelingskosten

De gemeentelijke planontwikkelingskosten die gemaakt worden om dit traject te begeleiden zijn opgenomen in deze begroting. De contractvorming heeft veel tijd gekost. Daarnaast is voor de komende jaren, waarin ongetwijfeld een beroep gedaan wordt op de gemeente, nog een bedrag geraamd voor planontwikkeling.

Omdat het project langer duurt dan vooraf bekend, is een raming opgesteld van nog uit te voeren werkzaamheden. In totaal is er nu een bedrag geraamd van € 1.015.000. Daarvan is een bedrag van € 818.000 geboekt zodat er nog € 197.000 beschikbaar is voor de komende jaren.

Mochten onderdelen van het huidige bestemmingsplan moeten worden aangepast dan worden deze kosten bij de ontwikkelaar in rekening gebracht.

Daarnaast loopt op dit moment nog een discussie met VW inzake de betaling van plankosten na 2015. Gesteld is dat extra plankosten na de oorspronkelijke datum van 2015 door VW betaald moeten

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

worden. Dit is destijds becijferd op circa € 56.200 per jaar. Dit omdat het uitstel een initiatief van VW is. Op dit moment is over deze betaling van € 56.200 per jaar nog geen overeenstemming bereikt met VW.

Het nu beschikbare budget ten aanzien van de plankosten van € 197.000 is verdeeld over de nieuwe looptijd. Op het moment dat er met VW overeenstemming kan worden bereikt kan het plankostenbudget worden opgehoogd.

Aan de opbrengstenkant zijn de volgende posten te noemen:

- Opbrengsten uit bijdragen

Binnen de begroting zijn ook een aantal opbrengsten uit bijdragen gerealiseerd. Naast een bijdrage uit ISV (€ 200.000) en een bijdrage vanuit het MZH ten behoeve werkzaamheden m.b.t. stedenbouwkundig plan. Daarnaast is vanuit de exploitatie OV-as een bedrag van € 400.000 geboekt als bijdrage in de plankosten van dit plan conform de geaccordeerde begroting, die nog eens extra is aangevuld met € 266.000.

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaer 2013

5. Begrotingsresultaat (box 1 en 2)

Box 1 en 2 vormen de weergave van de gepresenteerde kredietbegroting en is de basis waarvoor het krediet wordt aangevraagd. Box 3 is de kansen en risicoparagraaf. Voor een totaalbeeld van de exploitatie wordt verwezen naar bijlage 3:

Box 1:

Box 1 bestaat uit de ontvangen opbrengsten en de uitgegeven- en toegezegde investeringen. De bedragen zijn niet meer beïnvloedbaar en komen tot uitdrukking in de exploitatie als de boekwaarde en de aangegane verplichtingen.

Box 2:

Box 2 zijn de nog te realiseren opbrengsten en –investeringen. In dit geval zijn deze vooral bepaald door de contractinhoud.

Het resultaat van beide boxen is in de tabel op eindwaarde weergegeven. Daarbij is gekozen voor een totaal op kosten en opbrengsten.

resultaten

Investeringen	Box 1	Box 2	Totaal
Totale investering	€ 6.746.000	€ 7.996.000	€ 14.742.000
Totale opbrengsten	€ 7.473.000	€ 7.270.600	€ 14.744.000
positief saldo op eindwaarde			€ 2.000

Bedragen op eindwaarde 31-12-2019, excl. BTW.

De kosten en opbrengsten zorgen voor een neutraal saldo.

Verschilanalyse

De totale kosten in de vorige begroting bedroegen € 14.612.0000. Een lichte stijging van de kosten met € 129.000 wordt veroorzaakt door een aantal verschuivingen in de begroting:

Investeringen	Begroting 2010	Begroting 2013	verschil
Bodemonderzoek sanering	€ 4.000	€ 5.000	€ 1.000
Verwerving	€ 12.453.000	€ 12.453.000	€ 0
Sloopwerken	€ 137.000	€ 162.000	€ 25.000
BRM	€ 2.000	€ -3.000	€ -5.000
Planontwikkelingskosten	€ 955.000	€ 1.015.000	€ 60.000
Voorbereiding en toezicht	€ 111.000	€ 249.000	€ 138.000
Bijdrage aan overige	€ 459.000	€ 430.000	€ -29.000
Rente	€ 491.000	€ 431.000	€ -60.000
Totaal	€ 14.612.000	€ 14.742.000	€ 130.000

Bedragen op eindwaarde excl. BTW

Met name de plankosten en voorbereiding en toezicht zijn hoger begroot. Dit wordt veroorzaakt door de langere looptijd.

Daarnaast heeft een verschuiving plaatsgevonden vanuit de terug te vorderen BTW naar de kostenpost sloop en valt de rente lager uit.

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Opbrengsten	Begroting 2010	Begroting 2013	verschil
Bijdragen	€ 905.000	€ 905.000	€ 0
Doorlevering VW	€ 12.261.000	€ 12.393.000	€ 132.000
Verrekening MZH	€ 1.446.000	€ 1.446.000	€ 0
Totaal	€ 14.612.000	€ 14.742.000	€ 132.000

Bedragen op eindwaarde excl. BTW

De meerkosten kunnen worden gedekt door de opbrengsten. Met name de indexafspraken bij de levering van gebied C hebben gezorgd voor meer dekking dan oorspronkelijk begroot was. Uiteindelijk zorgt dit voor een resultaat van € 2.000 positief.

Een belangrijk aandachtspunt is betreffende de dekking van de extra plankosten nog een beroep wordt gedaan op VW. Indien deze opbrengsten kunnen worden ingeboekt ontstaat op basis van deze begroting een positief resultaat.

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

6. Kansen en risico's (box 3)

Binnen de kredietbegroting is het benoemen van de kansen en risico's en de bijbehorende bandbreedte belangrijk om de waarde van het resultaat van box 1 en 2 inzichtelijk te maken. Dit is bij een grondexploitatie gebruikelijk omdat de marktinvoed zich in meer of mindere mate kan laten gelden. Omdat we hier niet te maken hebben met een grondexploitatie maar met een begroting als vertaling van de contracten is slechts in geringe mate sprake van kansen en risico's.

De grote bedragen voortvloeiend uit de contracten zijn niet variabel. De contracten zijn ook om die reden opgesteld. Het is een juridische basis om te voorkomen dat in de toekomst zaken anders geïnterpreteerd kunnen worden dan destijds financieel is vastgelegd.

Een aantal kleinere elementen kunnen echter wel zorgen voor lichte afwijkingen op het eindresultaat. De planontwikkelingskosten kunnen nog variëren en de rente kan fluctueren.

De risico's zijn beperkt zodat de effecten op totalen verder niet inzichtelijk zijn gemaakt.

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

7. Financiële samenvatting

7.1. Resultaat en dekking

In deze rapportage is de kredietbegroting Helpermaar, met als peildatum 25 juli 2013, uiteengezet. In bijlage 4 geeft de begroting daarin een uitgebreid overzicht.

De totale investeringskosten van het project worden in de begroting geraamd op € 14.742.000 op eindwaarde 31-12-2019.

Het huidige krediet is € 14.612.000. Inmiddels is besloten dat er geen totaalkredieten meer worden verstrekt maar dat er krediet wordt aangevraagd voor een kortere periode. Dit betekent dat het krediet voor Helpermaar nu wordt verlaagd.

Voor de huidige boekwaarde, verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 is een krediet benodigd van € 7.059.000.

Het bestaande krediet van € 14.612.000 wordt dus met 7.553.000 verlaagd tot € 7.059.000.

De begroting en het aan te vragen krediet wordt gedekt door de opbrengsten binnen het complex van € 14.744.000. Ook deze dekking valt hoger uit dan de vorige begroting omdat er ten gevolge van indexafspraken bij gebied C een hogere opbrengst is gegenereerd. Daardoor zijn de meerkosten gedekt door de meeropbrengsten

De dekking bestaat uit:

- bijdragen derden:	€ 905.000
- doorlevering Volker Wessels:	€ 12.393.000
- verrekening MZH:	€ 1.446.000
-totaal:	€ 14.744.000

7.2. Kansen en risico's

Binnen het project zijn minimale kansen en risico's te verwachten gezien de geldstromen zijn gewaarborgd door contractuele stukken.

Indien zich een situatie voordoet die van financiële invloed is melden wij dit conform de afspraken.

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Bijlage 1: Koopovereenkomst

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De stichting **Stichting Algemeen Christelijk Ziekenhuis Groningen (Martini Ziekenhuis)**, statutair gevestigd te Groningen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd (krachtens volmacht) door dhr. mr. G.A.M. Thiadens, arts, in zijn hoedanigheid van voorzitter van de raad van bestuur, hierna te noemen: 'het MZ'

verklaart te hebben verkocht aan de medeondergetekende:

2. De gemeente Groningen, vertegenwoordigd door dhr. mr. A. Wink, algemeen directeur van de dienst RO/EZ van de gemeente Groningen, hierna te noemen: 'de gemeente'

die verklaart van het MZ te hebben gekocht:

een terrein aan de Van Ketwich Verschuurlaan te Groningen, kadastraal bekend gemeente Helpman, sectie M, nummers 2152, 4475, 2151, 10108, 1940, groot circa 145.890 m² zoals schetsmatig is aangegeven op de, als bijlage 4, bijgevoegde tekening, nr. M11-17, met gebieden A en B, hierna te noemen het verkochte,

in aanmerking nemende:

- a. dat het MZ eigenaar is van het op bijlage 4 als A en B aangegeven terrein, gelegen aan de Van Ketwich Verschuurlaan te Groningen;
- b. dat de gemeente eigenares is van het op bijlage 4 als C aangegeven terrein aan de Bordewijklaan 34 te Groningen;
- c. dat het voornemen bestaat de terreinen onder a en b bedoeld (hierna samen ook te noemen "het plangebied") in fasen te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw met bijbehorende infrastructuur;
- d. dat de gemeente als voorwaarde voor deze herontwikkeling stelt, dat die herontwikkeling zal plaatsvinden met inachtneming van de daaraan door de gemeente opgestelde randvoorwaarden;
- e. dat het MZ en de gemeente middels een selectie de ontwikkelaar Volker Wessels Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Rijssen (hierna te noemen VVV of de ontwikkelaar), hebben uitgezocht die voor eigen rekening en risico daarop woningbouw met de daarbij behorende infrastructuur zal realiseren;
- f. dat het onder a. genoemde terrein door het MZ aan de gemeente middels onderhavige overeenkomst wordt verkocht, die dit terrein en het onder b. genoemde terrein op haar beurt heeft verkocht aan de ontwikkelaar (dmv een koopovereenkomst die verwerkt is in de realiseringsovereenkomst, bijlage 10);
- g. dat het MZ en de gemeente, hierna ook gezamenlijk te noemen "partijen", zijn overeengekomen dat het MZ het verkochte in beginsel (zie artikel 2) rechtstreeks aan de ontwikkelaar zal leveren.
- h. dat het gedeelte van het plangebied dat zal worden ingericht als openbaar gebied door de ontwikkelaar uiteindelijk in eigendom zal worden overgedragen aan de gemeente;

Koopovereenkomst MZ-gemeente

Paraaf MZ



Paraaf VVV



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvet I

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Koopprijs

a. De koopprijs bedraagt € 10.488.335,56 exclusief BTW.

Artikel 2 Juridische eigendom

Het verkochte zal in twee fasen door het MZ juridisch en feitelijk rechtstreeks aan de ontwikkelaar worden geleverd, behoudens indien na de levering van gebied A de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar onverhoopt mocht worden ontbonden voor zover het betreft de verkoop van gebied B. In dat geval zal de levering van gebied B plaatsvinden aan de gemeente, en wel binnen 2 maanden na bedoelde ontbinding, doch niet eerder dan 2 maanden nadat de locatie Van Ketwich van het MZ verhuisd zal zijn naar de inmiddels gestarte (ver)nieuwbouw aan de Van Swietenlaan. Degene aan wie het MZ juridische eigendom uit hoofde van deze overeenkomst zal leveren wordt hierna ook wel aangeduid met 'de nieuwe eigenaar'.

De eerste fase (gebied A) als globaal aangegeven op de tekening nr. M11-17, zoals bijgevoegd in bijlage 4) wordt juridisch geleverd uiterlijk binnen 30 dagen na het gereed zijn van het binnen de in bijlage 20 aangegeven periode bouwrijp maken en saneren van gebied A.

De tweede fase (gebied B, als globaal aangegeven op tekening nr. M11-17, zoals bijgevoegd in bijlage 4) wordt juridisch geleverd omstreeks ultimo het jaar 2008, of zoveel eerder of later als de locatie Van Ketwich van het MZ verhuisd kan zijn naar de inmiddels gestarte (ver)nieuwbouw aan de Van Swietenlaan en uiterlijk binnen 30 dagen na het gereed zijn van het zo spoedig mogelijk op de verhuizing aansluitend bouwrijp maken en saneren van gebied B, waarbij het MZ zich er voor in zal spannen dat het bouwrijp maken en saneren van gebied B binnen twee jaar na vorenbedoelde verhuizing voltooid is.

De betreffende notariële akten van levering zullen worden verleden voor notaris Broekema-Nielsen te Groningen of diens plaatsvervanger.

Artikel 3 Verkeersopvatting

Tot het verkochte behoort al datgene dat daarvan volgens verkeersopvattingen deel uitmaakt.

Artikel 4 Kosten en belasting in verband met juridische overdracht.

Alle kosten van de juridische overdrachten, waaronder begrepen notariskosten en kadastrale kosten, zijn voor rekening van de gemeente en worden boven de koopsom voldaan bij de juridische levering.

Koopovereenkomst MZ-gemeente

Paraf MZ 


Paraf VWV

Paraf gemeente 

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 2

Artikel 5 Betaling

- a. De betaling van de koopprijs vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- b. De betaling vindt gefaseerd plaats tegelijkertijd met de juridische levering zoals genoemd in artikel 2, waarbij door de gemeente bij de levering van gebied A € 4.013.799,44 exclusief BTW wordt betaald aan het MZ, en het restantbedrag ad € 6.474.536,12 exclusief BTW door de gemeente wordt betaald aan het MZ bij de levering van gebied B.
- c. Uitbetaling door de notaris zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijving die bij het verlijden van bedoelde akte van overdracht niet bekend waren. Het MZ is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 6 vervallen

Artikel 7 Feitelijke levering

- a. Het verkochte zal, onverminderd het hierna sub b bepaalde indien levering geheel of gedeeltelijk plaatsvindt aan de ontwikkelaar, danwel behoudens het hierna sub b bepaalde indien levering geheel of gedeeltelijk aan de gemeente plaatsvindt, bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het in de realiseringsovereenkomst (bijlage 10) beoogde gebruik nodig zijn.
- b. De feitelijke levering van het verkochte zal, indien en voorzover de levering zal plaatsvinden aan de ontwikkelaar, daarbij geschieden in bouwrijpe en gesaneerde staat, zoals nader beschreven in bijlage 20, waarbij de sanering als bedoeld in artikel 16 zodanig uitgevoerd dient te zijn, dat het verkocht voor het bestemmingsplan Helpermaar, versie vaststelling, maart 2005 (partijen genoegzaam bekend) beoogde gebruik kan worden benut zonder dat verdere kosten voor sanering nodig zijn.
- c. Indien levering van gebied B, in verband met het bepaalde in de eerste twee zinsneden van artikel 2, plaats zal vinden aan de gemeente, zal de feitelijke levering plaatsvinden in de staat waarin gebied B zich op het moment van levering zal bevinden, waarbij het MZ de kosten van de alsdan door de gemeente uit te voeren sanering aan de Gemeente zal vergoeden, zoals nader beschreven in bijlage 20bis, waarbij de sanering als bedoeld in artikel 16 zodanig uitgevoerd zal worden, dat het verkochte voor het in het bestemmingsplan Helpermaar, versie vaststelling, maart 2005 (partijen genoegzaam bekend) beoogde gebruik kan worden benut, zonder dat later nog verdere kosten voor sanering nodig zijn.
- d. De feitelijke levering van gebied A van het verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering van gebied A. De feitelijke levering van gebied B vindt plaats bij de ondertekening van de notariële akte van levering van gebied B.
- e. Het MZ verplicht zich tot het tijdstip van feitelijke levering van het verkochte hiervoor zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar.
- f. De gemeente en de ontwikkelaar hebben het recht het verkochte voor de feitelijke levering te inspecteren.

Koopovereenkomst MZ-gemeente

Paraaf MZ



Paraaf VVV

Paraaf gemeente


Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaer 2013

Volgvel 3

Artikel 8 Juridische levering

- a. Het verkochte zal worden overgedragen in de staat waarin het zich op de datum van de aktepassering bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, en tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken.
- b. Het MZ heeft kennis gegeven van alle haar bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers, als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 1. de (laatste) akte(n) van levering;
 2. andere akten waarbij vooromschreven rechten worden gevestigd, zoals de akte die als bijlage 13 bij deze koopovereenkomst is gevoegd.De nieuwe eigenaar zal de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk aanvaarden. Daarnaast zal de nieuwe eigenaar uitdrukkelijk die lasten en beperkingen aanvaarden, kenbaar ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers, als hiervoor omschreven, die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 9 Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die het MZ ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het verkochte toegebrachte schade, gaan over op de nieuwe eigenaar per het tijdstip van juridische overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft.

Het MZ verplicht zich de bij haar bekende gegevens terzake aan de nieuwe eigenaar te verstrekken en machtigt de nieuwe eigenaar hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de nieuwe eigenaar te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Het MZ is niet tot vrijwaring verplicht.

Artikel 10 Overmaat, ondermaat

Over- of ondermaat van de oppervlakte van het verkochte zal aan geen van de partijen enig recht verlenen.

Artikel 11 Verrekening zakelijke belastingen

Koopovereenkomst MZ-gemeente

Paraaf MZ



Paraaf VWV



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 4

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen, voor zover deze betrekking hebben op het geleverde deelgebied, op en per de dag van de juridische levering worden verrekend tussen de gemeente en het MZ, tenzij anders overeen te komen.

Artikel 12 Garantieverklaringen van het MZ

Het MZ verklaart en garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 7 en 8, jegens de gemeente en de ontwikkelaar, het navolgende:

- a. het MZ is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte zal ten tijde van de overdracht of de eerdere feitelijke levering geheel vrij van huur zijn en/of van huurovereenkomsten, pacht of andere aanspraken tot gebruik, in de staat als beschreven in artikel 7 leden a en b, en ongevorderd;
- c. het verkochte zal niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente en de ontwikkelaar;
- d. aan het MZ zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
- e. indien geleverd wordt aan de ontwikkelaar, het verkochte als BTW ondernemer te leveren en in die hoedanigheid te leveren, in de staat als bedoeld in artikel 11 lid 4 OB 1968.

Artikel 13 Informatieplicht MZ, onderzoeksplicht gemeente

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat het MZ er voor in aan de gemeente en de ontwikkelaar met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de gemeente en de ontwikkelaar behoort te worden gebracht. De gemeente aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor haar risico komen (voor zover deze aan de gemeente thans niet bekend zijn).

Artikel 14 Risico-overgang, beschadiging

- a. Het verkochte komt eerst voor risico van de nieuwe eigenaar, zodra de notariële akte van levering is ondertekend.
- b. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de gemeente, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is het MZ verplicht de gemeente daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor het in artikel 2 genoemde tijdstip van juridische en feitelijke levering:
 1. de gemeente niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval het MZ aan de gemeente of, indien door de gemeente verlangd, aan de ontwikkelaar zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, als mede - zonder enige bijzonder tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke het MZ terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;

Koopovereenkomst MZ-gemeente

Paraaf MZ



Paraaf VVV

Paraaf gemeente


Raadsvoorstel - Herziene begroting helperma 2013

Volgvel 5

of,

2. het MZ verklaart de schade voor de in artikel 2 genoemde momenten van juridische en feitelijke levering, dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische en feitelijke levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de gemeente alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt de gemeente geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische en feitelijke levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
- c. Het in lid a van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van de gemeente, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 15 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete


- a. In afwijking van ondermeer het bepaalde in artikelen 6:82 lid 2 en 6:83 BW komt een partij pas in verzuim jegens de wederpartij als zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk, bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst geschieden met inachtneming van een naar de aard van het verzuim redelijke termijn om alsnog aan de verplichting te voldoen, welke termijn echter hoogstens twee maanden zal bedragen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
- b. Wanneer een partij in verzuim is kan de niet in verzuim zijnde partij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, behoudens en met inachtneming van het gestelde in leden c en d van dit artikel.
- c. Partijen doen bij de juridische levering van gebied A afstand van het recht op ontbinding van de onderhavige koopovereenkomst ten aanzien van gebied A.
- d. Partijen doen bij de juridische levering van gebied B afstand van het recht op ontbinding van de onderhavige koopovereenkomst ten aanzien van gebied B.
- e. Wanneer het verzuim als bedoeld in dit artikel betrekking heeft op het niet tijdig deugdelijk meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs of het nakomen van kettingbedingen door de gemeente, dan zal de gemeente in geval van ontbinding van de overeenkomst voorts ten behoeve van het MZ een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van 10% van de koopprijs. Voor zover het MZ meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
- f. Wanneer het verzuim bestaat uit het geheel of gedeeltelijk in gebreke blijven van het MZ om tijdig mee te werken aan het, in de staat als bedoeld in artikel 7 leden a, b en c, feitelijke en juridische leveren door het MZ van gebied A en/of gebied B, dan zal het MZ ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van 10% van de koopprijs verbeuren telkens wanneer het MZ in verzuim komt, onverminderd het recht van de gemeente om naast de nakoming van het boetebeding nakoming te eisen van de verplichting waarmee het MZ in verzuim is. MZ is

Koopovereenkomst MZ-gemeente

Paraaf MZ



Paraaf VWV

Paraaf gemeente


Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 6

alsdan tevens gehouden de schade van de ontwikkelaar te vergoeden, en voorzover de gemeente schade lijdt, heeft ook de gemeente, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 16

Bodemonderzoek en Sanering

- a. Partijen zijn ermee bekend dat in het verkochte verontreiniging van bodem en grondwater is geconstateerd. Het MZ heeft in verband daarmee in gebied A onderzoek doen verrichten en zal, behoudens het bepaalde in bijlage 20bis, in verband daarmee in gebied B nog al het nodige onderzoek, voor haar rekening en risico, doen verrichten.
- b. Het MZ zal, indien en voor zover levering aan de ontwikkelaar zal plaatsvinden, het verkochte voor haar rekening en risico saneren, zoals beschreven in bijlage 20. De sanering dient voor de juridische en feitelijke levering(en) van het verkochte te geschieden. Indien en voor zover levering plaats vindt aan de gemeente, zal de gemeente het verkochte voor rekening en risico van het MZ saneren, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 lid c en bijlage 20bis.
- c. Het MZ vrijwaart de gemeente ter zake van alle al dan niet toekomstige aanspraken, hoe ook genaamd, van de ontwikkelaar, en vrijwaart de gemeente en de ontwikkelaar terzake van alle aanspraken, hoe ook genaamd, van derden (overheden daaronder begrepen) verband houdende met verontreiniging van bodem en/of grondwater van en/of nabij het verkochte, met uitzondering van gevolgschade.
- d. Indien na sanering overeenkomstig dit artikel blijkt van de aanwezigheid van niet gesaneerde verontreiniging van bodem en/of grondwater, die voor het in het bestemmingsplan Helpermaar, versie vaststelling, maart 2005 (partijen genoegzaam bekend) van het verkochte enige belemmering oplevert en/of daarbij kostenverhogend en/of schadeveroorzakend zijn, is MZ verplicht alle kosten en/of schaden in verband met de aanwezigheid van die verontreinigingen aan de nieuwe eigenaar te vergoeden, met uitzondering van gevolgschade.
- e. Blijkens artikel 8 van bijlage 20 zijn de ontwikkelaar en het MZ overeengekomen dat de kosten van de saneringswerkzaamheden voor gebied A voor € 120.000,- zijn afgekocht. Het bepaalde in de leden c en d van dit artikel is mitsdien, voor zover betrekking hebbend op gebied A, niet van toepassing in enige rechtsverhouding tussen de ontwikkelaar en het MZ.

Artikel 17

Opschortende voorwaarde

De onderhavige koopovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de realiseringsovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar rechtsgeldig schriftelijk is aangegaan.

Artikel 18

Boetebepaling vervallen

Koopovereenkomst MZ-gemeente

Paraaf MZ



Paraaf VWV



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaer 2013

Volgvet 7

Artikel 19

Faillissement/surséance van betaling

- a. Indien het MZ voor de datum van ondertekening van één van de notariële akten van juridische levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede er wanneer er voor de ondertekening van één van gemelde akten executoriaal beslag op haar roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt, danwel besluit tot ontbinding of liquidatie, of anderszins in haar bevoegdheden om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, is de gemeente bevoegd de overeenkomst van koop en verkoop, voor het deel wat betrekking heeft op het gebied of de gebieden welke nog niet geleverd zijn, als ontbonden te verklaren per de datum van een daartoe strekkend aangetekend schrijven van de gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
- b. Indien de ontwikkelaar voor de ondertekening van de notariële akte van juridische levering van gebied A in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de juridische levering van gebied A executoriaal beslag op haar onroerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, de ontwikkelaar aan haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt, dan wel besluit tot ontbinding of liquidatie, of anderszins in haar bevoegdheden om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, is het MZ bevoegd de onderhavige overeenkomst van koop en verkoop als ontbonden te verklaren per de datum van een daartoe strekkend aangetekend schrijven van het MZ, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 20

Overlast

De gemeente verplicht zich in de realiseringsovereenkomst met de ontwikkelaar (bijlage 10) een bepaling omtrent overlast op te nemen welke letterlijk dient te luiden:

De ontwikkelaar dient te allen tijde bij de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst dit zodanig te doen dat het Martini Ziekenhuis (MZ) als gebruiker van de opstallen binnen het plangebied en de omliggende gebieden daarvan geen hinder ondervindt, waaronder geluid- en trillingsoverlast, en dat ten allen tijde de bedrijfsvoering van het MZ gewaarborgd is, dit houdt onder andere ook in dat alle nutsvoorzieningen naar de opstallen toe intact blijven. In dit kader dient in ieder geval te worden gebleven binnen de grenzen zoals deze genoemd zijn in bijlage 18. Bovendien kunnen de werkzaamheden direct worden stilgelegd indien de normen zoals opgenomen in het rapport Peutz en de brieven zoals genoemd in bijlage 18, worden overschreden. De ontwikkelaar dient zodra zij met de ontwikkeling van fase 1 begint tevens een deugdelijke afscheiding te plaatsen tussen de bouwlocatie en het Martini Ziekenhuis.

Artikel 21

Afstand Zeggenschap

Het MZ zal, nadat gebied A respectievelijk gebied B door het MZ is geleverd, geen enkele aanspraak, inspraak, zeggenschap of inmenging hebben (voor zover aanwezig) in verband met de (verdere) ontwikkeling van gebied A respectievelijk gebied B.

Koopovereenkomst MZ-gemeente

Paraaf MZ



Paraaf VWV



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 8

Artikel 22 Derdenbedingen

In ieder geval de in de artikelen 2, 7 (leden a, b, d en e) 8, (lid a), 9, 12, 13, 15 (lid f) en 16 (leden b, c en d) (al dan niet mede) aan de ontwikkelaar toegekende rechten en andere aanspraken uit deze koopovereenkomst zijn verleend bij wege van derdenbeding als bedoeld in art. 6:253 BW.

Door het mede-ondertekenen voor akkoord van deze overeenkomst verklaart de ontwikkelaar de in deze overeenkomst opgenomen derdenbedingen te aanvaarden.

Artikel 23 Bijlagen

Bij deze overeenkomst zijn gevoegd en maken onlosmakelijk onderdeel uit de volgende bijlagen. (Omdat wordt vastgehouden aan de nummering van de bijlagen in de ontwikkelopdracht Helpermaar maar een aantal bijlagen voor onderhavig contract niet van belang zijn, zijn een aantal bijlagen waar zulks hierna expliciet is vermeld niet van toepassing):

Bijlage 1:	n.v.t.
Bijlage 2:	n.v.t.
Bijlage 3:	n.v.t.
Bijlage 4:	Tekening "Fasering Martini Ziekenhuis", nr. M11-17a en tekening "Grondtransactie met Volker Wessels Vastgoed", nr. M11-17.
Bijlage 5:	n.v.t.
Bijlage 6:	n.v.t.
Bijlage 7:	Rapportages Fugro dd 09-04-98 nr C 8068.110 en dd 13-05-98 nr C-8085.120 en dd 11-08-98 nr C8068.120, Limborgh Noord B.V. nr 1-11-650-2 en Memo dd 20-8-98 betreffende HBO-tank incl. rapport Amerika Milieutechniek, TERRA, d.d. 6 december 2004, nr. 04186-D. Rapport Aveco de Bondt, "actualiserend milieuhygiënisch bodemonderzoek Martiniziekenhuis", nr. R-HT/290, d.d. 11-01-2005, "bodemonderzoek gedempte sloten" d.d.14 april 2005.
Bijlage 8:	n.v.t.
Bijlage 9:	n.v.t.
Bijlage 10:	Realiseringsovereenkomst
Bijlage 11:	n.v.t.
Bijlage 12:	n.v.t.
Bijlage 13:	Notariële akte met daarin de erfdienstbaarheid tbv Koop Holding BV
Bijlage 14:	Asbestrapport Fibrecount dd juni 1992
Bijlage 15:	n.v.t.
Bijlage 16:	n.v.t.
Bijlage 17:	n.v.t.
Bijlage 18:	Rapport Peutz dd 5-5-1998 en 27-11-2001 en Brieven dd 16-10-2001 en 28-9-2001 en de brief van VWV aan MZ, d.d., 05-11-2003.
Bijlage 19:	Tekening d.d nr. 03398AV1, d.d. 23-01-2003, met daarop afspraken tussen het MZ en VWV ten aanzien van hinder/overlast.

Koopovereenkomst MZ-gemeente

Paraaf MZ 


Paraaf VWV

Paraaf gemeente 

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaer 2013

Volgvel 9

- Bijlage 20: Overeenkomst tussen het MZ en de ontwikkelaar, mede inhoudende een beschrijving van de te verrichten werkzaamheden in verband met sloop van het ziekenhuis (locatie van Ketwich), het bouwrijp maken en saneren.
- Bijlage 20bis: Omschrijving staat van oplevering van gebied B in geval van levering aan de gemeente, tevens houdende nadere afspraken omtrent het na levering saneren van gebied B door de gemeente.
- Bijlage 21: n.v.t.
- Bijlage 22: n.v.t.

Aldus in drievoud ondertekend,

te Groningen dd. 7-12-2006

De gemeente Groningen
Dhr. mr. A. Wink

te Groningen dd. 7-12-2006

de stichting Stichting Algemeen
Christelijk Ziekenhuis Groningen
Dhr. mr. G.A.M. Thiadens, arts

Getekend te Zoetermeer dd. 7-12-06
voor akkoord in verband met het
bepaalde in artikel 22,

Volker Wessels Vastgoed B.V.
Dhr. drs. H.D. Werner

H. Wessels

Koopovereenkomst MZ-gemeente

Paraaf MZ

Paraaf VWV

Paraaf gacepte

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Bijlage 2: Realiseringsovereenkomst

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

th. Bert Engelsman

REALISERINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De gemeente Groningen, te dezen vertegenwoordigd door dhr. mr. A. Wink, algemeen directeur van de dienst RO/EZ van de gemeente Groningen, handelende ter uitvoering van het Raadsbesluit d.d. 23 september 1998, nr. 5i, hierna te noemen: "de gemeente"
2. VolkerWessels Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende te Zoetermeer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. drs. H.D. Werner in zijn hoedanigheid van algemeen directeur, hierna te noemen: "de ontwikkelaar",

de gemeente en de ontwikkelaar hierna gezamenlijk ook te noemen: "partijen"

in aanmerking nemende:

- a. dat de stichting Stichting Algemeen Christelijk Ziekenhuis Groningen, gevestigd te Groningen, hierna te noemen "het MZ", eigenaar is van het op bijlage 4 als A en B aangegeven terrein, gelegen aan de Van Ketwich Verschuurlaan te Groningen,
- b. dat de gemeente eigenaresse is van het op bijlage 4 als C aangegeven terrein aan de Bordewijklaan 34 te Groningen,
- c. dat het voornemen bestaat de terreinen onder a en b bedoeld (hierna samen ook te noemen "het plangebied") in fasen te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw met bijbehorende infrastructuur,
- d. dat de gemeente als voorwaarde voor deze herontwikkeling stelt, dat die herontwikkeling zal plaatsvinden met inachtneming van de daaraan door de gemeente opgestelde randvoorwaarden,
- e. dat het MZ en de gemeente middels een selectie de ontwikkelaar hebben uitgezocht die voor eigen rekening en risico daarop woningbouw met de daarbij behorende infrastructuur zal realiseren,
- f. dat het onder a. genoemde terrein door het MZ aan de gemeente is verkocht, die dit terrein en het onder b. genoemde terrein op haar beurt heeft verkocht aan de ontwikkelaar (dmv een koopovereenkomst die verwerkt is in deze overeenkomst);
- g. dat de gemeente en ontwikkelaar zijn overeengekomen dat in bijlage 4 onder A en B aangegeven terreinen rechtstreeks door het MZ aan de ontwikkelaar geleverd zullen worden;
- h. dat het gedeelte van het plangebied dat zal worden ingericht als openbaar gebied uiteindelijk door de ontwikkelaar in eigendom zal worden overgedragen aan de gemeente;
- i. dat de gemeente gewaarborgd wil zien dat zij niet aangesproken zal worden door de ontwikkelaar indien het MZ onverhoopt geheel of gedeeltelijk te kort mocht schieten in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst tussen de gemeente en het MZ (bijlage 21) en in de vergoeding van dientengevolge door de gemeente gemaakte kosten en te lijden schade;
- j. dat de ontwikkelaar een stedenbouwkundig plan heeft gemaakt dat op 19 juli 2000, onder nr 10 door de gemeenteraad van de gemeente Groningen is vastgesteld, en dat inmiddels door de Raad van de gemeente Groningen is vastgesteld het "bestemmingsplan Helpermaar", welk bestemmingsplan ook is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen, welk bestemmingsplan hierna wordt aangeduid met "bestemmingsplan Helpermaar, versie vaststelling, maart 2005";
- k. dat de ontwikkelaar op grond van de ontwikkelopdracht Helpermaar zich heeft verplicht de onderhavige realiseringsovereenkomst met de gemeente af te sluiten, houdende de condities voor de (verdere) ontwikkeling en realisatie door de ontwikkelaar van het plangebied, en middels deze realiseringsovereenkomst daaraan uitvoering wordt gegeven;
- l. dat de ontwikkelaar ermee bekend is dat tot aan het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan bouwvergunningen enkel langs de weg van artikel 19, Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen worden verleend;

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 1

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Begripsbepalingen:

Onroerende zaak danwel het verkochte:

de door de gemeente aan de ontwikkelaar te verkopen percelen grond kadastraal bekend gemeente Helpman, sectie M, nummers 2152, 4475, 2151, 10108, 1940, 7560, schetsmatig aangeduid met de letters A, B en C op de bijgevoegde tekening nr. M11-17, (bijlage 4)

Plangebied:

het te herontwikkelen gebied binnen de projectgrens zoals aangegeven op de als bijlage 4 bijgevoegde tekening nr. M11-17.

Openbaar gebied:

het binnen het plangebied gelegen gebied dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt en in eigendom teruggaat naar de gemeente, als opgenomen in bijlage 5, zoals straten, wegen, parkeervoorzieningen, fietspaden, trottoirs, verlichting, huisnummering, straatnaamborden, verkeersborden, brandkranen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken, bruggen en ondergrondse voorzieningen, bermen en bermsloten e.d.

Civiel- en cultuurtechnische werken en werkzaamheden:

al die werken en werkzaamheden door en voor rekening en risico van de ontwikkelaar die nodig zijn voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied (zie bijlage 5).

Artikel 1

Doel

Doel van deze overeenkomst is de voorwaarden vast te leggen waaronder de ontwikkelaar de onroerende zaak koopt en, op basis van het bestemmingsplan Helpermaar, versie vaststelling, maart 2005 in het plangebied als risicodragend ontwikkelaar de voorbereiding, realisering van de civiel- en cultuurtechnische werken en woningbouw en het tijdelijk beheer van de civiel- en cultuurtechnische werken ten uitvoer zal doen brengen.

Artikel 2

Overlegstructuur

Ten behoeve van de coördinatie van de werkzaamheden als in deze overeenkomst aangegeven en de voortgangsbewaking daarvan zal een overleggroep "Helpermaar" onder leiding van de gemeente worden ingesteld, waarin zitting heeft een gelijk aantal vertegenwoordigers van zowel gemeente als ontwikkelaar. De overleggroep vergadert met een naar bevind van zaken te bepalen termijn doch minstens 1 maal per kwartaal of zoveel meer of minder als partijen overeenkomen. Uiterlijk 14 dagen voorafgaand aan de vergadering dient de ontwikkelaar een kwartaalrapportage bij de vertegenwoordigers van de gemeente in te leveren over de werkzaamheden die zijn verricht door de ontwikkelaar in de afgelopen 3 maanden voorafgaand aan de vergadering, de laatste stand van zaken en de voortgang en uitvoering van de herontwikkeling.

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 2

Artikel 3 Planning

Als bijlage 2 is bijgevoegd de Planning ontwikkeling Helpermaar, zijnde een planning op hoofdlijnen. De ontwikkelaar dient een meer gedetailleerde planning te maken van de realisatie, met daarin o.a. een gedetailleerde planning van het bouw- en woonrijp maken, en een planning van de op te leveren woningaantallen. Deze planning dient de goedkeuring van de gemeente te hebben. Partijen kunnen in overleg de gedetailleerde planning bijstellen. Partijen zullen zich bij de uitvoering van het in deze overeenkomst bepaalde houden aan de planning die is bijgevoegd als bijlage 2 en aan de goedgekeurde voorgenomde gedetailleerde planning. De gemeente zal zich inspannen om het halen van genoemde planning, voorzover mogelijk en in haar macht, te bevorderen.

Artikel 4 Fasering

Het plangebied is in verband met de fasering van de realisering van het plangebied onderverdeeld in twee fasen, één en ander zoals globaal aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening, nr.M11-17a (bijlage 4).

Artikel 5 Overlast

- a. De ontwikkelaar dient te allen tijde bij de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst dit zodanig te doen dat het Martini Ziekenhuis (MZ) als gebruiker van de opstallen binnen het plangebied en de omliggende gebieden daarvan geen hinder ondervindt, waaronder geluid- en trillingsoverlast, en dat ten allen tijde de bedrijfsvoering van het MZ gewaarborgd is, dit houdt onder andere ook in dat alle nutsvoorzieningen naar de opstallen toe intact blijven. In dit kader dient in ieder geval te worden gebleven binnen de grenzen zoals deze genoemd zijn in bijlage 18. Bovendien kunnen de werkzaamheden direct worden stilgelegd indien de normen zoals opgenomen in het rapport Peutz en de brieven zoals genoemd in bijlage 18, worden overschreden. De ontwikkelaar dient zodra zij met de ontwikkeling van fase 1 begint tevens een deugdelijke afscheiding te plaatsen tussen de bouwlocatie en het Martini Ziekenhuis.
- b. De ontwikkelaar is verplicht in de koop-aannemingsovereenkomst, als bedoeld in artikel 39, lid c, alsmede in de notariële akte van overdracht letterlijk het hierna in lid c geformuleerde artikel omtrent geluidsoverlast en hinder van medische gassen en/of gevaarlijke stoffen op te nemen, tenzij de ontwikkelaar ten genoegen van de gemeente kan aantonen dat het GIW niet akkoord gaat met dit artikel. Indien dit laatste het geval is, is de ontwikkelaar verplicht de uiteindelijke afnemers van de te bouwen panden schriftelijk te informeren omtrent deze problematiek.
- c. *De verkrijger is door de ontwikkelaar geïnformeerd over de aanwezigheid van het Martini Ziekenhuis in de omgeving van het verkochte, alsmede over de (geluids)overlast en hinder van medische gassen en/of gevaarlijke stoffen die het wonen in de buurt van het Martini Ziekenhuis met zich mee zou kunnen brengen. Ten behoeve van het Martini Ziekenhuis als derde bedingt de ontwikkelaar de acceptatie en toestemming van de verkrijger met de eventueel optredende (geluids)overlast en hinder van medische gassen en/of gevaarlijke stoffen welke door het Martini Ziekenhuis kan worden veroorzaakt, welke acceptatie en toestemming de verkrijger door ondertekening van de koop respectievelijk koop-/aannemingsovereenkomst geeft aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar aanvaardt deze acceptatie en toestemming ten behoeve van het Martini Ziekenhuis. Genoemde overlast zal van tijdelijke aard zijn.*

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 3

Artikel 6

Wetten en voorschriften

De ontwikkelaar dient te allen tijde bij de nakoming van deze overeenkomst te voldoen aan alle geldende wetten en regelingen, alsmede aan de van toepassing zijnde plaatselijke voorschriften en verordeningen.

Artikel 7

Ontsluitingswegen

De onroerende zaak dient door de ontwikkelaar voor diens rekening en risico te worden ontsloten op de externe ontsluitingswegen die door en voor rekening van de gemeente zijn aangelegd, onder andere conform het gestelde in de bijlagen 5, 15 en 19. De detaillering van deze aansluiting dient overigens in overleg met en ten genoegen van de gemeente te geschieden.

KOOP- en VERKOOP

Artikel 8

Koopsom

- a) De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar die in koop aanneemt: de onroerende zaak, waarvan de koopsom van € 11.934.419,68, exclusief BTW is gevormd door het bod van de ontwikkelaar dat is gedaan op basis van de ontwikkelopdracht Helpermaar.
- b) De koopsom als bedoeld in artikel 8 lid a wordt verhoogd met een vaste inflatiecorrectie van 2,5% per jaar, te rekenen over dat gedeelte van de koopsom dat betrekking heeft op gebied C, vanaf 1 april 1999 tot de datum van betaling van dat gedeelte van de koopsom.
- c) De koopsom als bedoeld in artikel 8 lid a is inclusief een vaste inflatiecorrectie ten bedrage van € 317.646,15 van de koopsom die betrekking heeft op gebied B.
- d) De ontwikkelaar dient de koopsom in drie delen aan de gemeente te betalen, uiterlijk op de datum van de betreffende juridische levering respectievelijk de gebieden A, B en C zoals genoemd in artikel 9, zijnde:

Deel Gebied A: € 4.879.044,88 exclusief BTW.

Deel Gebied B: € 6.474.536,12 exclusief BTW, welk bedrag van € 6.474.536,12 inclusief de vaste inflatiecorrectie ten bedrage van € 317.646,15 is.

Deel Gebied C: € 580.838,68, exclusief BTW te vermeerderen met de inflatiecorrectie als genoemd in lid b.

Artikel 9

Leveringen

Het verkochte zoals aangegeven als de gebieden A en B op tekening nr. M11-17 (bijlage 4) zal juridisch en feitelijk rechtstreeks door het MZ aan de ontwikkelaar worden geleverd.

Gebied C op tekening M11-17 (bijlage 4) zal door de gemeente aan de ontwikkelaar juridisch en feitelijk worden geleverd.

De eerste fase (gebieden A en C als globaal aangegeven op de tekening nr. M11-17, zoals bijgevoegd in bijlage 4) wordt juridisch geleverd uiterlijk binnen 30 dagen na het gereed zijn binnen de in bijlage 20 aangegeven periode van het bouwrijp maken en saneren van de gebieden A en C.

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 4

De tweede fase (gebied B, als globaal aangegeven op tekening nr. M11-17, zoals bijgevoegd in bijlage 4) wordt juridisch geleverd omstreeks het jaar 2007, of zoveel eerder of later als de locatie van Ketwich van het MZ verhuisd kan zijn naar de inmiddels gestarte (ver)nieuwbouw aan de van Swietenlaan, en wel uiterlijk binnen 30 dagen na het gereed zijn van het zo spoedig mogelijk op de verhuizing aansluitend bouwrijp maken en saneren van gebied B. Het MZ zal zich er jegens de gemeente en de ontwikkelaar voor inspannen dat het bouwrijp maken en saneren van deelgebied B binnen twee jaar na vorenbedoelde verhuizing voltooid is.

De betreffende notariële akten van levering zullen worden verleden voor notaris Broekema-Nielsen te Groningen of diens plaatsvervanger.

Artikel 10

Verkeersopvatting

Tot het verkochte behoort al datgene dat daarvan volgens verkeersopvattingen deel uitmaakt.

artikel 11

Kosten en belasting in verband met juridische overdrachten.

- a. Alle kosten van de in deze overeenkomst genoemde juridische overdrachten, waaronder begrepen notariskosten en kadastrale kosten, zijn voor rekening van en worden gedragen door de ontwikkelaar, daaronder begrepen c.q. alsmede de kosten als bedoeld in artikel 4 van de koopovereenkomst tussen het MZ en de gemeente (bijlage 21) en worden boven de koopsom voldaan bij de juridische levering.
- b. De leveringen als bedoeld in artikel 9 zijn onderworpen aan omzetbelasting.
- c. Partijen zullen zich voor het overige inspannen de leveringen te verrichten op de voor beiden fiscaal meest optimale wijze, voor zover dit naar het oordeel van de gemeente binnen haar vermogen ligt en het volgens de gemeente niet strijdig is met enige wet- of regelgeving.

Artikel 12

Op de datum van juridische levering van gebied C zal de ontwikkelaar via de notaris, ten overstaan van wie de juridische levering zal plaatsvinden, aan de gemeente betalen de kosten in verband met de sloop van het voormalig schoolgebouw op gebied C, te weten (a) voor voorbereidingskosten € 2.340,82 en (b) voor de sloopkosten zelf € 136.500,- exclusief BTW, te betalen inclusief BTW € 162.350,-, de posten (a) en (b) te vermeerderen met rente van 5% vanaf 1 juli 2001.

Artikel 13

Concerngarantie

Ten behoeve van de gemeente is door de ontwikkelaar voor het aangaan van deze overeenkomst aan de gemeente een afbouwende concerngarantie overgelegd, ter grootte van in aanvang 4.537.802,16 Euro (zijnde 10 miljoen gulden) (bijlage 17).

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaer 2013

Volgvel 5

Artikel 14

Feitelijke levering

- a. Het verkochte zal, onverminderd het hierna sub b bepaalde, bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het in deze overeenkomst (bijlage 10) beoogde gebruik nodig zijn.
- b. De feitelijke levering van de gebieden A en B van het verkochte zal geschieden in bouwrijpe en gesaneerde staat, zoals beschreven in bijlage 20.
De feitelijke levering van gebied C zal geschieden in bouwrijpe staat, waarbij de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik en de milieuhygiënische bodemgesteldheid geen reden kan vormen om een geen bouwvergunning af te geven en waarbij de ontwikkelaar zich ermee bekend verklaart dat zich in gebied C nog heipalen bevinden welke zijn afgeknot tot ca 1,5-2,5 m onder het maaiveld. De ontwikkelaar accepteert de aanwezigheid van de heipalen uitdrukkelijk.
- c. De feitelijke levering van gebied A van het verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering van gebied A. De feitelijke levering van gebied B vindt plaats bij de ondertekening van de notariële akte van levering van gebied B. De feitelijke levering van gebied C vindt plaats bij de ondertekening van de notariële akte van levering van gebied C.
- d. Het MZ heeft zich verplicht tot het tijdstip van feitelijke levering van de gebieden A en B hiervoor zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar.
- e. De gemeente is verplicht tot het tijdstip van feitelijke levering van gebied C hiervoor zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar.
- f. De ontwikkelaar heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 15

Juridische levering:

- a. Het verkochte zal worden overgedragen in de staat waarin het zich op de datum van de aktepassering bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, en tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken.
- b. De gemeente heeft, in verband met gebied C en het MZ heeft, in verband met de gebieden A en B ook jegens de ontwikkelaar, kennis gegeven van alle hen bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers, als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 1. de (laatste) akte(n) van levering;
 2. andere akten waarbij vooromschreven rechten worden gevestigd, zoals de akte die als bijlage 13 bij deze koopovereenkomst is gevoegd.
De ontwikkelaar verklaart daarvan kennis te hebben genomen.
De ontwikkelaar aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de ontwikkelaar uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, kenbaar ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers, als hiervoor omschreven, die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 6

Artikel 16 Duldplicht

- a. De ontwikkelaar is verplicht te dulden, dat ten behoeve van openbare en nutsvoorzieningen al hetgeen ten dien aanzien nodig is op, in, of boven de grond is of wordt aangebracht, gehouden, onderhouden, gerepareerd en vernieuwd.
- b. De ontwikkelaar mag hetgeen in lid a van dit artikel is aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen, of wijzigen.
- c. Schade, welke een direct gevolg is van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken zal door de gemeente of het nutsbedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht, aan de ontwikkelaar worden vergoed.
- d. De ontwikkelaar zal zich onthouden van boven en nabij de in lid a van dit artikel bedoelde werken, oprichten van bouwwerken, het aanbrengen van gesloten wegdek, het verrichten van ontgrondingen, het plaatsen van bomen, of het planten van diepwortelende struiken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, welke schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken. De ontwikkelaar is aansprakelijk voor schade ontstaan aan de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen of nalaten veroorzaakt.

Artikel 17 Kwalitatieve verplichting

- a. Artikel 16 van deze overeenkomst blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.
- b. De onder lid a van dit artikel bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6.252 BW zal worden geconstateerd bij de in artikel 9 van deze overeenkomst bedoelde notariële akten, welke akten zullen worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 18 Overdracht aanspraken

Voorzover, ondanks het bepaalde in artikel 9 van de koopovereenkomst tussen de gemeente en het MZ (bijlage 21), de gemeente nog aanspraken ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het plangebied toegebrachte schade, gaan deze over op de ontwikkelaar per het tijdstip van juridische overdracht van de onroerende zaak, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft.

De gemeente machtigt de ontwikkelaar hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de ontwikkelaar te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

De gemeente is niet tot vrijwaring verplicht.

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 7

Artikel 19

Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop.

De ontwikkelaar is verplicht in de koop-aannemingsovereenkomst, als bedoeld in artikel 39, lid c, alsmede in de notariële akte van overdracht het hierna in de volgende leden gestelde op te nemen.

- a. De koper verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
- b. Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3.174 BW.
 2. executoriale verkoop door hypotheekhouders op grond van 3.268 BW.
 3. schriftelijke ontheffing door het college van Burgemeester en Wethouders, als bedoeld in lid d van dit artikel.
- c. Het bepaalde in de leden a en b van dit artikel vervalt, nadat de koper de desbetreffende woning gedurende 1 jaar daadwerkelijk heeft bewoond. Hierbij geldt de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Het college van Burgemeester en Wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a van dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 1. Verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 2. Ontbinding van het huwelijk of samenlevingsvorm van de koper door (echt)scheiding of overlijden.
 3. Verhuizing, daartoe genoodzaakt door de gezondheid van koper of diens gezinsleden.

Artikel 20

Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

- a. Indien in deze overeenkomst meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente optreden, zijn deze personen en opvolgende verkrijgers ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze realiseringsovereenkomst.
- b. De ten laste van de ontwikkelaar en opvolgende verkrijgers komende verplichtingen ten opzichte van de gemeente zijn ondeelbaar.

Artikel 21

Overmaat, ondermaat

Over- of ondermaat van de oppervlakte van de onroerende zaak zal aan geen van de partijen enig recht verlenen.

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaer 2013

Volgvel 8

Artikel 22

Verrekening zakelijke belastingen

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen, voor zover deze betrekking hebben op het geleverde deelgebied, op en per de dag van de juridische levering worden verrekend tussen de gemeente en de ontwikkelaar, tenzij anders overeen te komen. Tot de te verrekenen zakelijke belastingen behoren die zakelijke belastingen, die de gemeente uit hoofde van artikel 11 van de koopovereenkomst tussen de gemeente en het MZ (bijlage 21) met het MZ dient te verrekenen.

Artikel 23

Garantieverklaringen van de gemeente

De gemeente garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 14 en 15, het navolgende:

- a. de gemeente is bevoegd tot levering van gebied C;
- b. het verkochte zal ten tijde van de overdrachten of ten tijde van eerdere feitelijke leveringen geheel vrij van huur zijn en/of van huurovereenkomsten van pacht of andere aanspraken tot gebruik, in de staat als beschreven in artikel 14 leden a en b, en ongevorderd;
- c. de onroerende zaak zal niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd, in huurkoop worden gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de ontwikkelaar.

In deze overeenkomst zijn alle afspraken vervat die de gemeente en de ontwikkelaar hebben gemaakt in verband met de exploitatiekosten, die aan de ontwikkelaar in rekening zijn gebracht via de gronduitgifteprijs en het overigens in deze overeenkomst bepaalde. Kosten verhaal uit anderen hoofde zal niet plaatsvinden.

Artikel 24

Informatieplicht gemeente, onderzoeksplicht ontwikkelaar

In artikel 13 van de koopovereenkomst tussen de gemeente en het MZ (bijlage 21) heeft het MZ verklaard er voor in te staan (ook) aan de ontwikkelaar met betrekking tot de verkochte gebieden A en B die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de ontwikkelaar behoort te worden gebracht. De ontwikkelaar aanvaardt dat op de gemeente geen verdere informatieplicht rust.

De gemeente staat er voor in met betrekking tot het verkochte gebied C die informatie te hebben gegeven die in naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de ontwikkelaar behoort te worden gebracht.

De ontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot haar onderzoeksgebied behoren, voor haar risico komen (voor zover deze thans niet aan het MZ en de gemeente niet bekend zijn).

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helperma 2013

Volgvel 9

Artikel 25

Risico-overgang, beschadiging

- a. De onroerende zaak komt eerst voor risico van de ontwikkelaar, zodra de notariële akte van overdracht is ondertekend.
- b. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de gemeente, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de gemeente verplicht de ontwikkelaar daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor het in artikel 9 genoemde tijdstip van juridische en feitelijke levering:
 1. de ontwikkelaar niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente aan de ontwikkelaar zal overdragen: de onroerende zaak in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke de gemeente terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
 - of,
 2. de gemeente verklaart de schade voor het in artikel 9 genoemde tijdstip van juridische en feitelijke levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor haar rekening te zullen herstellen. De juridische en feitelijke levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de ontwikkelaar alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt de ontwikkelaar geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische en feitelijke levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
- c. Het in lid a van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan de onroerende zaak, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. Indien de bovengenoemde aanschrijving wel voor risico van de ontwikkelaar komt zijn de kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften voor rekening zijn van de ontwikkelaar, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 26

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- a. In afwijking van ondermeer het bepaalde in artikelen 6:82 lid 2 en 6:83 BW komt een partij pas in verzuim jegens de wederpartij als zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk, bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, geschieden met inachtneming van een naar de aard van het verzuim redelijke termijn om alsnog aan de verplichting te voldoen, welke termijn echter hoogstens twee maanden zal bedragen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
- b. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de niet in verzuim zijnde partij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden.
- c. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopsom of het nakomen van kettingbedingen, zal de nalatige partij voorts ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopsom.

Realisatieovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 10

- d. Indien enige ingebrekestelling een nakoming van een verplichting betreft, waarvoor de gemeente afhankelijk is van de nakoming door het MZ van enige verplichting uit hoofde van de koopovereenkomst tussen de gemeente met MZ (bijlage 21) zal de gemeente op haar beurt het MZ binnen bewakende tijd bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst in gebreke stellen. In gedeeltelijke afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de gemeente niet eerder in verzuim geraken, dan nadat de termijn is verlopen, waartegen het MZ in verzuim is gesteld, en is de gemeente slechts gehouden tot vergoeding van schade, voorzover zij die op het MZ kan verhalen. De gemeente zal haar aanspraken op het MZ, voor zover het betreft aanspraken die overeenkomstig het hiervoor bepaalde de ontwikkelaar op haar beurt tegen de gemeente geldend zou kunnen maken, op eerste verzoek aan de ontwikkelaar overdragen. De ontwikkelaar is verplicht om voor zoveel mogelijk op grond van de in de koopovereenkomst (bijlage 21) ten behoeve van haar opgenomen derdenbedingen het MZ rechtstreeks aan te spreken.
- e. Onderhavige realiseringsovereenkomst is ontbonden voorzover betrekking hebbend op de gebied A en C, indien de koopovereenkomst tussen het MZ en de gemeente (bijlage 21), voor het deel dat betrekking heeft op gebied A, is ontbonden.
- f. Onderhavige realiseringsovereenkomst is ontbonden voorzover betrekking hebbend op gebied B, indien de koopovereenkomst tussen het MZ en de gemeente (bijlage 21), voor het deel dat betrekking heeft op gebied B, is ontbonden.
- g. Partijen doen bij de levering van gebied A respectievelijk gebied C, afstand van hun recht op ontbinding voor het deel van de realiseringsovereenkomst voorzover betrekking hebbende op de verkoop en levering van gebied A respectievelijk gebied C.
- h. Partijen doen bij de levering van gebied B, afstand van hun recht op ontbinding voor het deel van de realiseringsovereenkomst voorzover betrekking hebbende op de verkoop en levering van gebied B.
- i. Ingeval van ontbinding wegens toerekenbaar tekort schieten van de ontwikkelaar na de juridische levering van (één of meerdere delen van) het verkochte, heeft de ontwikkelaar de verplichting tot terugverkoop aan de gemeente van die delen van het verkochte waar de gemeente om verzoekt, tegen een koopsom, bepaald naar rato van de oppervlakte van het teruggekochte tot het geheel van de onroerende zaak, afgezet tegen 100 % van de volledige koopsom als bedoeld in artikel 8 lid a. Het bepaalde in dit lid geldt niet in geval het tekortschieten bestaat uit het niet nakomen van een verplichting tot het opleggen van een kettingbeding. Het bepaalde in dit lid laat onverminderd het recht van de gemeente op schadevergoeding, ook naast de uitoefening van voormeld recht van terugkoop.

Artikel 26a

Faillissement/surseance van betaling.

Indien het MZ of de ontwikkelaar voor de datum van ondertekening van één van de notariële akten van juridische levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de ondertekening van één van gemelde akten executoriaal beslag op een van hun roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, een van hen aan hun crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt, danwel besluit tot ontbinding of liquidatie, of anderszins een van hen in hun bevoegdheden om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, is de gemeente bevoegd de onderhavige realiseringsovereenkomst, voor het deel wat betrekking heeft op het gebied of de gebieden welke nog niet geleverd zijn, en/of voorzover het betreft (andere) nog niet geleverde prestaties, als ontbonden te beschouwen per de datum van een daartoe strekkend aangetekend schrijven van de gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 11

Artikel 26b.

Rechten op verdere uitvoering Ingeval van ontbinding.

Indien deze realiseringsovereenkomst geheel of gedeeltelijk overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:265 BW is ontbonden als gevolg van toerekenbaar tekort schieten van de ontwikkelaar, danwel de gemeente gebruik maakt van haar rechten als bedoeld in artikel 26a van deze overeenkomst, heeft de gemeente het recht alle naar haar oordeel nuttige en noodzakelijke maatregelen te treffen om het al dan niet door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan, en andere plannen genoemd in deze overeenkomst al dan niet gewijzigd verder te effectueren, eventueel met gebruikmaking van alle tot dan toe ingeleverde stukken, en daarbij derden in te schakelen.

De ontwikkelaar danwel een eventuele curator verplicht zich alle relevante rapporten, plannen, bestek- en werktekeningen en overige gegevens betreffende het plangebied op eerste aanzegging "om niet" in eigendom over te dragen aan de gemeente, met de verplichting, voorzover mogelijk, ook de auteursrechten terzake (ook) (te doen) overdragen aan de gemeente.

Artikel 27

Bodemonderzoek en Sanering

- a. Partijen zijn er mee bekend dat in het verkochte verontreiniging van bodem en grondwater is geconstateerd. Het MZ heeft, voor wat betreft de gebieden A en B, daarnaar onderzoek verricht en zal daarnaar nog al het nodige onderzoek voor haar rekening en risico's doen verrichten. In gebied C is bij verkennend bodemonderzoek geen verontreiniging geconstateerd.
- b. Het MZ zal de gebieden A en B van het verkochte voor haar rekening en risico bouwrijp maken en saneren, zoals beschreven in bijlage 20. De sanering dient voor de juridische en feitelijke levering(en) van het verkochte te geschieden. De sanering zal zodanig uitgevoerd worden, dat het verkochte voor het in het bestemmingsplan Helpermaar, versie vaststelling, maart 2005 (bijlage 15) beoogde gebruik kan worden benut zonder dat verdere kosten voor sanering nodig zijn.
- c. Middels de koopovereenkomst tussen het MZ en de gemeente (bijlage 21) vrijwaart het MZ (ook) de ontwikkelaar terzake van alle aanspraken, hoe ook genaamd, van derden (overheden daaronder begrepen) verband houdende met verontreiniging van bodem en/of grondwater van en/of nabij gebied A en/of B het verkochte.
- d. Indien na levering van het verkochte gebied A en/of gebied B blijkt van de aanwezigheid van niet gesaneerde verontreiniging van bodem en/of grondwater, die voor het in de realiseringsovereenkomst beoogde gebruik van het verkochte enige belemmering oplevert en/of daarbij kostenverhogend en/of schadeveroorzakend is, heeft het MZ zich middels de koopovereenkomst tussen het MZ en de gemeente (bijlage 21) verplicht alle kosten en/of schaden in verband met de aanwezigheid van die verontreinigingen aan de ontwikkelaar te vergoeden, met uitzondering van gevolgschaden.
- e. Blijkens artikel 8 van bijlage 20 zijn de ontwikkelaar en het MZ overeengekomen dat de kosten van de saneringswerkzaamheden voor gebied A voor € 120.000,- zijn afgekocht. Het bepaalde in de leden c en d van dit artikel is mitsdien, voor zover betrekking hebbend op gebied A, niet van toepassing in enige rechtsverhouding tussen de ontwikkelaar en het MZ.

PLANVOORBEREIDING EN UITWERKING

Artikel 28

Bestemmingsplan

De ontwikkelaar verplicht zich tot het voor eigen rekening en risico maken van het benodigde bestemmingsplan op basis van het stedenbouwkundig plan met behulp van de inschakeling van een stedenbouwkundig bureau, zodanig dat dit bestemmingsplan vastgesteld wordt door de gemeenteraad.

Realiseringsovereenkomst gemeente-VVV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 12

Eventuele wijzigingen die de ontwikkelaar moet aanbrengen aan het bestemmingsplan om door de gemeenteraad te kunnen worden vastgesteld, en de eventuele vertraging, kosten en/of schade die daarvoor ontstaan, komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Artikel 29

Vervaardiging bestemmingsplan

Ter zake van de vervaardiging van het bestemmingsplan geldt het navolgende:

a:

1. Het door de ontwikkelaar op diens kosten in te schakelen stedenbouwkundig bureau ontwerpt in samenwerking met de afdeling Juridische Zaken van de Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken van de gemeente op basis van het stedenbouwkundig plan het bestemmingsplan.
 2. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en toelichting.
 3. Het stedenbouwkundig bureau stelt de toelichting bij het bestemmingsplan op. Hierbij wordt de bij de gemeente Groningen gebruikelijke opzet gevolgd. De toelichting dient in ieder geval te bevatten een:
 - inleiding
 - beschrijving van de bestaande toestand, waarin onder meer aandacht wordt besteed aan de in het plangebied voorkomende groenelementen, ecologische kwaliteiten en cultuurhistorische/ archeologische waarden
 - ruimtelijk- en gebruikskoncept
 - verkeersconcept
 - groenconcept
 - volkshuisvestingsparagraaf
 - milieuparagraaf
 - een hoofdstuk (economische) uitvoerbaarheid
 - een hoofdstuk inspraak en overleg
 - een juridische toelichting
 4. De bij de Milieudienst beschikbare gegevens voor de milieuparagraaf zullen door de gemeente worden aangeleverd. Het stedenbouwkundig bureau vult dit aan en stelt de milieuparagraaf op.
 5. De juridische toelichting wordt opgesteld door de afdeling Juridische Zaken van de Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken.
 6. De afdeling Juridische Zaken van de Dienst RO/EZ redigeert de voorschriften aan de hand van de door het stedenbouwkundig bureau vervaardigde plankaart en toelichting.
 7. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan (wijze van bestemmen, uitvoering plankaart, enz.) dient conform te zijn aan de bij de gemeente Groningen gebruikelijke opzet.
- b. Voordat de in dit artikel bedoelde werkzaamheden beginnen dient overeenstemming tussen de gemeente en het genoemde stedenbouwkundig bureau te zijn bereikt over de hoofdopzet en juridische systematiek van het bestemmingsplan, overeenkomstig lid a sub 7 van dit artikel. Tijdens het ontwerpproces van het bestemmingsplan zijn er een aantal toetsmomenten, waarop overleg en afstemming tussen voormeld stedenbouwkundig bureau en de afdelingen Ruimtelijke Plannen en Juridische zaken en Volkshuisvesting van de Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken van de Gemeente plaatsvindt. Dit gebeurt aan de hand van een hoofdstuksgewijze bespreking van de toelichting. Een en ander moet resulteren in een nadere uitwerking van het ruimtelijk- en gebruikskoncept in het bestemmingsplan, c.q. de vertaling daarvan in de plankaart, dit alles ten genoegen van de gemeente.
- c. De werkzaamheden van het stedenbouwkundig bureau hebben betrekking op de uit dit artikel lid a sub 1, 2, 3, 4 en lid b voortvloeiende werkzaamheden en beslaan de gehele ontwerpfase van het bestemmingsplan tot aan het overleg ex artikel 10 Bro 1985

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraf ontwikkelaar



Paraf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaer 2013

Volgvel 13

- d. De werkzaamheden van de gemeente hebben betrekking op de uit dit artikel lid a sub 3, 4, 5, 6, en lid b voortvloeiende werkzaamheden, alsmede op alle werkzaamheden vanaf het moment van het overleg ex artikel 10 Bro 1985 tot en met het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het bestemmingsplan door de raad, met inbegrip van eventuele aanpassingen van het bestemmingsplan, die als gevolg van het overleg, de vaststellingsprocedure of de goedkeuringsprocedure nodig mochten zijn.
- e. Na afronding van de werkzaamheden, als bedoeld onder lid c van dit artikel draagt het stedenbouwkundig bureau al het materiaal onvoorwaardelijk over aan de gemeente. Plankaart, voor- en toelichting worden aangeleverd in digitale bestanden volgens de bij de gemeente gebruikelijke standaards, aan ontwikkelaar voldoende bekend.
- f. De Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken draagt zorg voor het ontwerp van de omslag van het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig bureau draagt zorg voor vermenigvuldiging van de plankaart en de toelichting in verband met de bespreking van het concept (zie lid b van dit artikel). De gemeente draagt zorg voor de reprografie vanaf de fase van overleg ex artikel 10 Bro 1985, met uitzondering van tekst- of kaartmateriaal, waarvan geen gedigitaliseerde bestanden voorhanden zijn en waarvoor het stedenbouwkundig bureau volgens lid a sub 2 en 3 van dit artikel verantwoordelijk is, die door en voor rekening van het stedenbouwkundig bureau worden gereproduceerd in de bij de gemeente gebruikelijke aantallen, nodig voor het overleg ex artikel 10 Bro 1985, de vaststellings-, de goedkeurings- en een eventuele beroepsprocedure.
- g. De kosten van de door de gemeente te verrichten werkzaamheden ten behoeve van het bestemmingsplan, als bedoeld in dit artikel, zullen niet door de gemeente aan de ontwikkelaar in rekening worden gebracht.

Artikel 30

Woningbouwprogramma

De ontwikkelaar verplicht zich tot het voor eigen rekening en risico maken van het woningbouwprogramma conform de bijlagen 1,2, en 6, een en ander zodanig dat dit woningbouwprogramma de goedkeuring van de gemeente verkrijgt.

Artikel 31

Uitgewerkte plannen, begripsbepaling

De ontwikkelaar dient voorts voor eigen rekening en risico conform het stedenbouwkundig plan en conform de in bijlagen genoemde voorwaarden zorg te dragen voor uitgewerkte plannen. Onder uitgewerkte plannen wordt verstaan het vervaardigen van een:

- matenplan waarin weergegeven de maatvoering van het plangebied, de bouwblokken, openbaar gebied etc.
- inrichtingsplan(nen) met definitieve ontwerpen, waaronder een gedetailleerde (schaal) weergave van de constructie en materialen die de ontwikkelaar zal gebruiken voor de inrichting van het openbaar gebied,
- de ontwerpen van de woonblokken, de woningen en de bouwkundige scheidingen daarvan met het openbare gebied. (De voorgaande ontwerpen moeten worden meegenomen in de aanvraag voor een bouwvergunning met de gegevens en bescheiden zoals in de bouwverordening van de gemeente Groningen is aangegeven.
- gedetailleerde planning van het woningbouwprogramma met daarin in ieder geval wanneer de diverse woningen zullen worden opgeleverd, dat wil zeggen een volledig tijdsplanning van het gehele

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 14

planproces (ontwerp en uitvoering) van de woningbouwactiviteiten. Hierbij moeten de uiterste opleveringsdata genoemd in artikel 38 in acht worden genomen. Bij cruciale veranderingen in de marktomstandigheden treden partijen in overleg omtrent deze planning. Deze plannen behoeven de goedkeuring van de gemeente.

CIVIEL- EN CULTUURTECHNISCH WERK

Artikel 32

Procedure bestekacceptatie

Voor de bestekacceptatie en het onderhoud van de civieltechnische werken en werkzaamheden geldt het hieromtrent gestelde in de civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden (bijlage 5). De ontwikkelaar verplicht zich conform het aldaar gestelde te handelen. In bijlage 5 bevindt zich ook een voorbeeldbestek, de ontwikkelaar verplicht zich om zijn in te leveren bestek overeenkomstig het voorbeeldbestek te maken.

Artikel 33

Werkzaamheden

De ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico de civiel- en cultuurtechnische werken en werkzaamheden verrichten overeenkomstig het gestelde in de civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden (bijlage 5) en conform de plannings (zie artikel 3) en met inachtneming van bijlage 12.

De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden tot vergoeding van schade voor zover deze in verband met de uitvoering van die civiel- en cultuurtechnische werken en werkzaamheden is veroorzaakt.

Artikel 34

Overdracht openbaar gebied

De feitelijke en juridische overdracht van het openbaar gebied in het plangebied zal door de ontwikkelaar aan de gemeente gefaseerd plaatsvinden conform het gestelde in o.a. de artikelen 3.2.1. en 3.2.2. van de procedure overdracht naar de gemeente als bedoeld in bijlage 5, tegen een koopsom voor het gehele openbare gebied van € 1,- exclusief BTW, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan en tevens met alle aanspraken van erfdiensbaarheden als heersend erf, en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek. Alle kosten in verband met de juridische overdracht(en), daaronder begrepen eventueel verschuldigde heffingen of belastingen in verband met de overdracht zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Artikel 35

Openbaar gebied

- a. De ontwikkelaar zal het openbaar gebied, voor zover de volgorde van oplevering van de woningen en de planning dat toelaten c.q. verplichten, zodanig gereed maken c.q. volledig afwerken, dat dit gebied gelijktijdig met het voor bewoning gereed komen van de aanliggende woningen voor publiek gebruik kunnen worden opengesteld.
- b. Op het moment van juridische levering aan de gemeente op grond van het gestelde in artikel 34 zal de gemeente wat betreft de verkeers- en gevaarsituatie gelden als beheerder in de zin van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens. In verband daarmee zal de ontwikkelaar voor haar eigen rekening en risico de benodigde verkeers- en waarschuwingborden leveren en plaatsen. In geval de ontwikkelaar hiermede nalatig is, vrijwaart zij de gemeente voor de daaruit voortvloeiende schade.

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 15

- c. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover deze in verband met de uitvoering van het openbaar gebied is toegebracht, tot het moment van de juridische levering zoals bedoeld in het vorige artikel.

Artikel 36 Keuzevrijheid

De ontwikkelaar is vrij voor zijn rekening en risico bij de uitvoering van onderhavig contract in de keuze van de architecten, constructeurs en overige derden, met dien verstande dat er slechts voor aannemers mag worden gekozen die zijn gecertificeerd volgens NEN-ISO 9001, en voor ingenieurs- of adviesbureaus die zijn gecertificeerd volgens NEN-ISO 9002, en met dien verstande dat de architectenkeuze zal geschieden in overleg met de gemeente. De ontwikkelaar zal bij inschakelen van derden hiervan vooraf schriftelijk mededeling doen aan de gemeente.

Artikel 37 Bezwaar- of beroepschriften

Onverminderd het gestelde in artikel 44 zal de gemeente de ontwikkelaar direct in kennis stellen ingeval er sprake is van het niet kunnen verkrijgen c.q. niet tijdig verkrijgen of onaantastbaar worden van de van overheidswege benodigde goedkeuringen, verklaring van geen bezwaar, vrijstellingen of toestemmingen anderszins, eventueel wegens bezwaar- of beroepschriften of anderszins. Eventueel uit het voorgaande voortvloeiende kosten en schade, schade die ontstaat als gevolg of in het kader van planologische procedures, waaronder eventuele schade die ontstaat in het kader van, of het niet toepassen van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening komt voor rekening van de ontwikkelaar. Zogenoemde planschade van derden (artikel 49 lid 1 WRO) komt geheel voor rekening van de ontwikkelaar. Partijen zijn van mening dat die planschade op grond van ondermeer het bepaalde in deze realiseringsovereenkomst haar grondslag zou vinden in een besluit als bedoeld in art. 49a lid 1 van de Wet van 8 juni 2005 tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zodat VWV ingevolge art. 49a lid 2 van die Wet van 8 juni 2005 belanghebbende als bedoeld in dat lid.

Artikel 38 Bebouwing

De ontwikkelaar is verplicht de onroerende zaak voor eigen rekening en risico conform de plannen (zie artikel 3) te (doen) bebouwen conform het door de gemeente goedgekeurde woningbouwprogramma als bedoeld in artikel 30 en de door de gemeente goedgekeurde uitgewerkte plannen als bedoeld in artikel 31. De ontwikkelaar verplicht zich alle voor de uitvoering van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen benodigde vergunningen en toestemmingen tijdig aan te vragen. De te stichten bebouwing dient integraal voltooid en gebruiksklaar te zijn overeenkomstig deze planning. Indien naar de mening van de gemeente daartoe aanleiding bestaat, kunnen deze termijnen door de gemeente worden verlengd.

Artikel 39 Beperking beschikkingsbevoegdheid

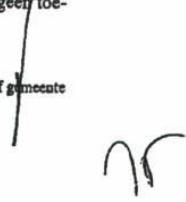
- a. Zolang niet is voldaan aan de verplichtingen gesteld in deze realiseringsovereenkomst, mag de ontwikkelaar de onroerende zaak zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet geheel of gedeeltelijk in juridische eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toe-

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 16

stemming nodig, behoudens voorzover het betreft die delen van de onroerende zaak die bestemd zijn tot openbaar gebied en waarvan beoogd is deze conform artikel 34 aan de gemeente over te dragen.

- b. Het bepaalde in lid a. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en bij verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- c. De in lid a van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de ontwikkelaar en diens wederpartij gesloten koop-aan-nemingsovereenkomst, waarbij de ontwikkelaar zich ten opzichte van die wederpartij verbindt een woning te bouwen.

Artikel 40

Duur overeenkomst

De onderhavige overeenkomst is tussen partijen aangegaan per de datum van ondertekening en duurt voort tot beide partijen aan al hun verplichtingen hebben voldaan.

Artikel 41

Overdracht contractpositie

Behoudens het gestelde in artikel 39 lid c mag de ontwikkelaar zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente niet, ook niet gedeeltelijk, zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan (een) derde(n) overdragen. Aan de door haar eventueel te verlenen toestemming kan de gemeente die voorwaarden verbinden die zij nodig oordeelt voor de juiste nakoming van dit contract.

Artikel 42

Tussentijdse beëindiging

Vervallen, geïntegreerd in artikel 26, en deels opgenomen in nieuw artikel 26b.

Artikel 42a

Ontbindende voorwaarden.

Vervallen, geïntegreerd in artikel 26.

Artikel 43

Voorwaarden tussentijdse beëindiging.

Vervallen: geïntegreerd in artikel 26 en artikel 45.

Artikel 44

Onvoorziene omstandigheden

Indien zich onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 BW voordoen, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet van partijen of niet van één van hen kan worden gevergd, zijn partijen gehouden in overleg te bezien in hoeverre deze overeenkomst kan worden gewijzigd teneinde de realisatie van het plangebied zoveel mogelijk te waarborgen, danwel tot geheel danwel tot gedeeltelijke ontbinding of wijziging van de overeenkomst dient te worden overgegaan. Indien dit overleg niet binnen vier maanden na het bekend worden van de onvoorziene omstandigheden, tot een oplossing heeft geleid, heeft elk der partijen het recht het betreffende deel van deze overeenkomst te ontbinden, onder gehoudenheid van partijen om de nadelige gevolgen van de ontbinding alsdan in redelijk overleg zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te beperken. In dat geval is de gemeente niet aansprakelijk voor vergoeding van schade, behalve voor zover zij door de wel verricht prestaties zou zijn verrijkt. Een onvoorziene omstandigheid in de zin van deze bepaling is in elk geval niet een wijziging van de financiële- en/of

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 17

marktsituatie, en niet een situatie als bedoeld in artikel 37. In deze twee gevallen vindt derhalve geen ontbinding plaats, waarbij onverminderd het gestelde in artikel 37 geen der partijen zijn wederpartij zal aanspreken op vergoeding van kosten en schade hoe ook genaamd en nader overleg zal plaatsvinden tussen de gemeente en de ontwikkelaar tot aanpassing van de plannen, waarbij overigens de koop-som als bedoeld in artikel 8 ongewijzigd blijft.

Artikel 45
Maatregelen bij beëindiging.
Vervallen; verplaatst naar nieuw artikel 26b.

Artikel 45
Reeds nagekomen verplichtingen.

Partijen onderkennen, dat door het voortschrijden van de tijd sommige van de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen reeds door partijen zijn nagekomen.
Zulks houdt in het bijzonder verband met het feit dat reeds het bestemmingsplan is vastgesteld.

Artikel 46
Nederlands recht

Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht. Geschillen van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke door slechts een der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding of op grond van deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen in eerste aanleg worden beslecht door de te Groningen bevoegde rechter.

Artikel 47
Burgemeesters en Wethouders

Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van Burgemeester en Wethouders, tenzij bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 48
Garantie van de ontwikkelaar

Voorzover nodig in afwijking van het overigens in deze overeenkomst bepaalde garandeert de ontwikkelaar aan de gemeente dat de ontwikkelaar nimmer verhaal zal nemen op de gemeente tot vergoeding van kosten of schade, hoe ook genaamd, veroorzaakt door het niet nakomen van enige verplichting door het MZ (uit welke hoofde dan ook) uit de koopovereenkomst tussen de gemeente en het MZ (bijlage 21), althans voorzover het voor de gemeente niet mogelijk is voor die kosten of schade daadwerkelijk verhaal te nemen op het MZ.

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Volgvel 18

Artikel 49 Bijlagen

Bij deze overeenkomst zijn gevoegd en maken onlosmakelijk onderdeel uit de volgende bijlagen. (Omdat wordt vastgehouden aan de nummering van de bijlagen in de ontwikkelopdracht Helpermaar maar een aantal bijlagen voor onderhavig contract niet van belang zijn, zijn een aantal bijlagen waar zulks hierna expliciet is vermeld niet van toepassing):

- Bijlage 1: Het boekje "Helpermaar, eerste aanzet tot het stedenbouwkundig plan" en aanvulling.
Bijlage 2: Globale planning ontwikkeling Helpermaar
Bijlage 3: n.v.t.
Bijlage 4: Tekening "Fasering Martini Ziekenhuis", nr. M11-17a en tekening "Grondtransactie met Volker Wessels Vastgoed", nr. M11-17., d.d. 16-02-2005.
Bijlage 5: Civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden
Bijlage 6: Groninger Woonkwaliteit; overzicht kwaliteitspakketten nieuwbouw + chicklist voor Nieuwe Wijken
- Bijlage 7: Rapportages Fugro dd 09-04-98 nrs C 8068.110 en dd 13-05-98 nr C-8085.120 en dd 11-08-98 nr C8068.120, Limborgh Noord B.V. nr 1-11-650-2 en Memo dd 20-8-98 betreffende HBO-tank incl. rapport Amerika Milieutechniek, TERRA, d.d. 6 december 2004, nr. 04186-D., Rapport Aveco de Bondt, "actualiserend milieuhygiënisch bodemonderzoek Martiniziekenhuis", nr. R-HT/290, d.d. 11-01-2005.
- Bijlage 8: vervallen
Bijlage 9: n.v.t.
Bijlage 10: n.v.t.
Bijlage 11: n.v.t.
Bijlage 12: n.v.t.
Bijlage 13: Notariële akte met daarin de erfdiensbaarheid ten behoeve van Koop Holding BV
Bijlage 14: Asbestrapport Fibrecount dd juni 1992
Bijlage 15: bestemmingsplan Helpermaar, versie vaststelling, maart 2005
Bijlage 16: n.v.t.
Bijlage 17: Concerngarantie
Bijlage 18: Rapport Peutz dd 5-5-1998 en 27-11-2001 en Brieven dd 16-10-2001 en 28-9-2001 en de brief van VWV aan het MZ, d.d. 5-11-2003.
Bijlage 19: Tekening d.d. nr. 03398AV1, d.d. 23-10-2003, met daarop afspraken tussen het MZ en VWV ten aanzien van hinder/overlast.
Bijlage 20: Overeenkomst tussen het MZ en de ontwikkelaar, mede inhoudende een beschrijving van de te verrichten werkzaamheden in verband met sloop van het ziekenhuis (locatie van Ketwich), het bouwrijp maken en saneren.
Bijlage 20bis: n.v.t.
Bijlage 21: Koopovereenkomst MZ-gemeente Groningen.
Bijlage 22: Tekening Overdracht Openbaar gebied.

Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



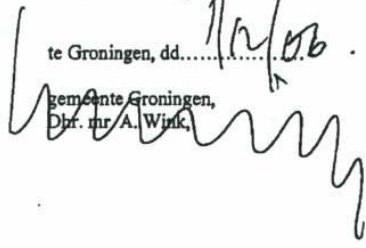
Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Voigvel 19

Aldus in tweevoud ondertekend,

te Groningen, dd. 7.12.06 .

Gemeente Groningen,
Dhr. mr. A. Wink,



te Zoetermeer, dd. 7.12.06

Volker Wessels Vastgoed BV,
Dhr. drs. H.D. Werner,

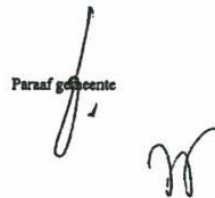


Realiseringsovereenkomst gemeente-VWV

Paraaf ontwikkelaar



Paraaf gemeente



Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Bijlage 3: Aanvulling, wijziging op de realiseringsovereenkomst en leveringsakte

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

00K7-12.06 R0061366140

v90



Gemeente Groningen
T.a.v. de heer Diepenhorst
Postbus 30026
9700 RM GRONINGEN

VolkerWessels Vastgoed bv
Bezoekadres
Baron de Coubertinlaan 5
2719 EN Zoetermeer
Correspondentieadres
Postbus 7317
2701 AH Zoetermeer
Telefoon
+31 (0)79 368 06 80
Telefax
+31 (0)79 368 06 00
E-mail
info@vwwastgoed.nl
Internet
www.vwwastgoed.nl

Datum: 1 november 2011
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: HDW/JCH/11.0988
Contactpersoon:

Betreft: Helpenaar

Geachte heer Diepenhorst,

Hierbij doen wij u een mede door drs. H.D. Werner getekend exemplaar van de overeenkomst, wijziging op de Realiseringsovereenkomst en leveringsakte, toekomen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
VOLKERWESSELS VASTGOED bv


J. Chotman
Secretaresse

Bijlage: a.g.

ROE11747

DIENST RO / EZ		
REG. NR.	R011.28.01881 ✓	
INGEK.	- 3 NOV. 2011	
DOSS. NR.	- 1.731.21	
Kopie gez. aan:		
Dir.	Afd.	Paraaf
Slagter	v90	14.11.11
Wille	PRC	Z
	DIV	refm

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Aanvulling, wijziging op de Realiseringsovereenkomst en leveringsakte
Project: Helpermaar
Status: definitief
Versie: AvG 18-08-2011

p. 1 van 4

OVEREENKOMST

De ondergetekenden,

1. de **Gemeente Groningen**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, namens hem, de (onder)gemandateerde J. Diepeveen, algemeen directeur van de dienst RO/EZ van de gemeente Groningen, hierna te noemen: de Gemeente,
en
2. **VolkerWessels Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Rijssen en kantoorhoudende aan de Baron de Coubertinlaan 5 te Zoetermeer, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. H.D. Werner in zijn hoedanigheid van directeur, hierna te noemen: VW,
en
3. de **Stichting Algemeen Christelijk Ziekenhuis Groningen**, gevestigd te Groningen, vertegenwoordigd door.....*P. van der Vliet*....., hierna te noemen, MZ,

1, 2 en 3. gezamenlijk hierna te noemen **Partijen**

overwegende,

- a. dat Partijen in 2006 diverse overeenkomsten met elkaar zijn aangegaan met betrekking tot de verkoop, levering en realisatie van het gebied Helpermaar;
- b. dat VW plannen heeft die afwijken van genoemde overeenkomsten. In bijlage 3 zijn deze plannen gevisualiseerd;
- c. dat Partijen de wijziging c.q. aanvulling van voornoemde overeenkomsten in onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen;
- d. dat de gewijzigde plannen van VW de realisatie van het gebied Helpermaar waarschijnlijk gedeeltelijk zullen vertragen;
- e. dat VW een deel van het voormalige ziekenhuisgebouw tijdelijk wil laten staan (zusterflats) en gedurende deze periode wenst te verhuren aan Stichting De Huismeesters ten behoeve van de doorverhuur aan studenten;

komen het volgende overeen.

Artikel 1

De overeenkomst komt eerst tot stand na een besluit hiertoe door of namens het college van burgemeester en wethouders en na ondertekening daarvan door Partijen. De overeenkomst duurt voort totdat Partijen volledig aan hun verplichtingen hebben voldaan.

Artikel 2

Gebied C wordt gelijktijdig met de levering van deelgebieden B1 en B2, (zoals aangeduid op de tekening in bijlage 3) door VW van de Gemeente afgenomen, doch uiterlijk voor 1 september 2011.

Artikel 3

- a. De verhuur van de "zusterflats" aan Stichting De Huismeesters is voor rekening en risico van VW.
- b. VW verplicht zich jegens de Gemeente en garandeert dat de tijdelijke verhuur voor de duur van maximaal 5 jaar zal zijn, doch uiterlijk tot 15 augustus 2016. Dit vereist de nodige zorgvuldig-

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Aanvulling, wijziging op de Realiseringsovereenkomst en leveringsakte
Project: Helpermaar
Status: definitief
Versie: AvG 18-08-2011

p. 2 van 4

heid vanwege het risico van overschrijding van deze termijn en daaruit voortvloeiende huurbeschermingsaspecten.

- c. VW zal voor zover dat juridisch mogelijk is, verhuren op zodanige wijze dat de verhuur kwalificeert als "een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is, zoals geformuleerd in art. 7:232 lid 2 BW. Waar dat niet mogelijk is zal, voorzover en voor de periode dat de Leegstandswet daartoe de mogelijkheden biedt, de verhuur middels toepassing van de Leegstandswet plaats vinden.
- d. VW verplicht zich in haar afspraken/overeenkomsten met de huurder van bedoelde "zusterflats" (Stichting de Huismeesters) de voorwaarden met betrekking tot de wijze waarop verhuurd mag worden, zoals bedoeld in onderhavig artikel, op te nemen, waarbij deze verplichting tevens te gelden heeft voor elke eventuele rechtsopvolger van VW en Stichting de Huismeesters.

Artikel 4

- a. VW vrijwaart het MZ en de Gemeente voor eventuele aanspraken van derden, welke enigerlei verband houden met de (gewijzigde) plannen en de uitvoering daarvan door VW. Betreffende vrijwaring is niet aan de orde indien er ter zake aan de zijde van MZ of de Gemeente sprake is van een toerekenbare tekortkoming.
- b. VW is verantwoordelijk voor eventuele klachten, claims en vragen uit de buurt van wijkbewoners en studenten met betrekking tot de realisatie van de resterende delen van Helpermaar, zoals overlast, aantasting woongenot, etc.
- c. VW zal voor eigen rekening en risico zorgen voor een contactpersoon die zal fungeren als coördinator/ contactpersoon voor klachten, opmerkingen, aanspraken etc.

Artikel 5

- a. De notariële of andere kosten voor de levermomenten zijn voor rekening van VW.
- b. De te betalen koopsom voor gebied B bedraagt € 5.618.564,- excl. BTW of overdrachtsbelasting.
- c. De te betalen koopsom voor gebied B1 bedraagt € 650.047,- excl. BTW of overdrachtsbelasting.
- d. De te betalen koopsom voor gebied B2 bedraagt € 205.925,- excl. BTW of overdrachtsbelasting.
- e. Ten aanzien van gebied C geldt een koopsom van € 580.838,68 (excl. BTW of overdrachtsbelasting) op peildatum 1 april 1999, te vermeerderen met een index van 2,5% per jaar vanaf die datum tot de juridische leveringsdatum.
- f. Ten aanzien van de sloopkosten wordt gelijktijdig met de levering van gebied C, aan de Gemeente betaald, een bedrag van € 138.840,- (excl. BTW of overdrachtsbelasting) op peildatum 1 juni 2001, te vermeerderen met een index van 5% per jaar vanaf die datum tot de juridische leveringsdatum.

Artikel 6

- a. Het MZ en de Gemeente zijn bereid, in afwijking van de realiseringsovereenkomst van 7 december 2006, de onroerende zaak (zoals bedoeld in genoemde realiseringsovereenkomst) te verkopen in de huidige bebouwde staat onder de voorwaarde dat de overige onderdelen van de realiseringsovereenkomst volledig worden uitgevoerd. Zolang de huidige bebouwing niet is gesloopt is het VW gedurende een periode van vijf jaren, gerekend vanaf de datum van deze overeenkomst, niet toegestaan de onroerende zaak zonder toestemming van de Gemeente te verkopen of te bezwaren met enig zakelijk recht. Indien de Gemeente toestemming tot verkoop geeft, kan zij daaraan voorwaarden verbinden die aan opvolgende kopers worden overgedragen door VW. Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd in strijd met bovenstaande bepaling is een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Aanvulling, wijziging op de Realiseringsovereenkomst en leveringsakte
Project: Helpermaar
Status: definitief
Versie: AvG 18-08-2011

p. 3 van 4

- b. Het bepaalde onder a zal als verkoopregulerend beding worden opgenomen in de akte van levering van gebied B2.

Artikel 7

- a. Het openbare gebied dient door VW uiterlijk eind 2018 te zijn aangelegd. De (gewijzigde) plannen van VW mogen deze aanleg en de planning daarvan niet belemmeren. Indien VW de planning toch wenst te wijzigen dient zij dit voorafgaand met de Gemeente te overleggen en voorafgaand instemming van de Gemeente hiervoor te hebben.
- b. Deelgebied B2 zoals aangeduid op de tekening (bijlage 3), zal niet (fiscaal) bouwrijp door het MZ en de Gemeente worden verkocht en geleverd aan VW. VW zal dit perceel in de huidige staat accepteren.
- c. VW vrijwaart het MZ en de Gemeente voor eventuele aanspraken van derden die verband houden met de door VW gewenste ontwikkelingen, de afwijking van de huidige afspraken en de mogelijke vertraging in de ontwikkeling van de wijk Helpermaar. Betreffende vrijwaring is niet aan de orde indien terzake MZ of de Gemeente zelf toerekenbaar tekort komt.

Artikel 8

Boetebeding

Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de artikelen 3, 4 lid a, 6 lid a en 9, verbeurt VW dan wel diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, een onmiddellijk opeisbare boete. Deze boete bedraagt 1 € 500.000,- (vijfhonderdduizend euro) voor wat betreft artikel 3 en in totaal maximaal € 100.000 (honderdduizend euro) voor wat betreft de artikelen 4 lid a, 6 lid a, en 9. Met betrekking tot niet nakoming van art. 4 lid a geldt dat hiervan sprake is, indien VW bij herhaling en ook na aandringen van de Gemeente niet reageert op aanspraken of klachten van derden dan wel ze terugverwijst naar de Gemeente.

Artikel 9

Kettingbeding

- a. In geval van een eventuele overdracht van de onroerende zaak (deelgebieden B1, B2 en C) door VW aan een ander, voordat het Project Helpermaar volledig is gerealiseerd, verplicht en verbindt VW zich jegens het MZ en de Gemeente, die dit voor zich aanvaarden, de artikelen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 van deze overeenkomst ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.
- b. Op gelijke wijze, als hierboven onder lid a is bepaald, verplicht VW zich jegens het MZ en de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a opgenomen verplichting om dit door te leggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder/verkrijger neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 10

Geschillen

- a. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- b. Partijen verplichten zich in te spannen om alle problemen en verschillen van inzicht die tijdens de uitvoering van deze overeenkomst tussen Partijen mochten rijzen, zo kort mogelijk na het constateren daarvan, voor zover mogelijk, in minnelijk overleg op te lossen. Als een probleem of verschil van inzicht niet aldus kan worden opgelost, is er sprake van een geschil.

th

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Aanvulling, wijziging op de Realiseringsovereenkomst en leveringsakte
Project: Helpermaar
Status: definitief
Versie: AvG 18-08-2011

p. 4 van 4

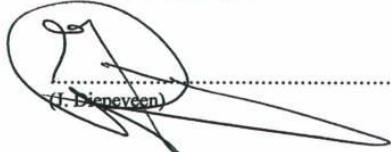
- c. Indien er sprake is van één of meer geschil(len) dan heeft ieder der Partijen in eerste aanleg het recht het geschil/de geschillen aanhangig te maken bij de bevoegde rechter in het arrondissement Groningen.

Artikel 11 Rangorde

Indien er sprake is van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en een der bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.

Aldus in drievoud getekend te Groningen, d.d. 18 augustus 2011

1. Gemeente Groningen


.....
(J. Dieneveen)

2. VolkerWessels Vastgoed B.V.


.....
(H.D. Werner)

3. Stichting Algemeen Christelijk Ziekenhuis Groningen


.....
dr. P. van der Horst

Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn onlosmakelijk verbonden, de volgende bijlagen:

1. Realisatieovereenkomst gemeente-Volker Wessels Vastgoed B.V., d.d. 7 december 2006.
2. Koopovereenkomst MZ-gemeente, 7 december 2006.
3. Tekening, 8-199-030C-FF01.

Bijlage 4: Kredietbegroting

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaar 2013

Gemeente Groningen

Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken

Naam van project: **Helpermaar herziening 2013**

PBS-Code: **-8000240**

Deelgebied: **n.v.t.**

Planeconoom: **Frank van de Poel**

Datum **25 juli 2013**

Directory **G:\VGO\FRAPOE1R\8000240**

Bestandsnaam **exploitatie helpermaar 2013**

Standaard rekenmodel grondexploitatie, versie 3.3

Uitgangspunten

calculatierente	3,85%	€	431.000
kostenstijging	0,00%	€	-
opbrengstenstijging	0,00%	€	-
percentage plankosten	0,00%	€	1.015.000
percentage vat-kosten	0,00%	€	249.000
makelaarscourtage	0,00%	€	-
percentage onvoorzien	0,00%		
btw-percentage	0,00%	€	-
afrekbare btw		€	-
compensabele btw		€	-
doorgeschoven btw		€	-
prijspeildatum	1-1-2010		
datum herziening	25-7-2013		
startjaar	2013		
eindjaar	2019		
looptijd	7		
afronding	-3		
vrijval	0		

Positief exploitatie-resultaat op eindwaarde (eind 2019) € 2.000

Positief exploitatie-resultaat, netto contante waarde medio 2013, afgerond € 1.000

© Gemeente Groningen, Vastgoedontwikkeling

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaat 2013

POS omschrijving	om- heid	hervek- heid	lijfs- per om- heid	kosten	aanvang	graad	boekwaarde per 31-12-13	boekwaarde 01-01-14	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
boek							818.382									818.382
K.2																46.200
	PLAANTWIKKELINGSKOSTEN	%	0,00%	39.600	2011	n.v.t.			6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	46.200
	- projectleiding	%	0,00%	24.000	2011	2019			4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	28.000
	- civieltechnische begeleiding	%	0,00%	15.600	2011	2019			2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	18.200
	- ontwerp	%	0,00%	21.600	2011	2019			3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	28.200
	- aanbesteding / aanbesteding	%	0,00%	6.000	2011	2019			1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	7.000
	- juridische adviesgeving	%	0,00%	6.000	2011	2019			1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	7.000
	- verkeer en vervoer	%	0,00%	6.000	2011	2019			1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	7.000
	- andere	%	0,00%	0	2011	2019			0	0	0	0	0	0	0	0
	- inkoop van goederen en diensten	%	0,00%	0	2011	2019			0	0	0	0	0	0	0	0
	- kosten planontwikkeling, diverse	%	0,00%	39.000	2011	2019			6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	45.500
	- totaal planontwikkelingskosten		0,00%	866.982			818.382		28.100	28.100	28.100	28.100	28.100	28.100	28.100	1.013.082
boek							124.172									124.172
K.1																125.100
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	%	0,00%	124.172	n.v.t.	n.v.t.	124.172			25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	124.172
	- wisselen	%	0,00%	0	2011	2019										125.100
	- totaal voorbereiding en toezicht		0,00%	124.172			124.172		0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	249.172
boek							0									0
K.1																0
	MAKELAARSKOSTEN	%	0,00%	0	n.v.t.	n.v.t.	0									0
	- advies-, formuler- en opdrachten	%	0,00%	0	2013	2019										0
	- totaal makelaarskosten		0,00%	0			0		0	0	0	0	0	0	0	0
boek							0									0
O.3																0
	BIDRAGTE AAN FONDSWEN						0									0
	- bijdrage fonds duurzaamheidsvoorzieningen						0									0
	- totaal bijdrage aan fondsen						0		0	0	0	0	0	0	0	0
boek							0									0
P.2																0
	BIDRAGTE AAN OVERIGE						0									0
	- bijdrage aan K-waak						0									0
	- bijdrage bouwrijpe voorziening van Slechts						453.780			226.800	226.800					453.780
	- aankoop BTW						0									0
	- exploitatiekosten						1.128									1.128
	- exploitatiekosten						1.128									1.128
	- afschrijving van niet-compartibele, doorgeboven BTW						-23.270									-23.270
	- afschrijving van niet-compartibele, doorgeboven BTW						-23.270									-23.270
	- totaal bijdrage aan fondsen						-23.222		0	226.800	226.800					0
	- totaal kosten excl. lastenafwijking en resten						5.615.961		28.100	28.100	279.999	279.999	7.233.472	53.100	53.100	14.311.640

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaer 2013

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PKS omschrijving	aanslag	periode	boekwaarde per 31-12-13	boekingen 0 (01-01-14)	aangegane verpl. (01-01-14)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
A1 BOERENDEBEZWAARBERING	2013	2013	4.621	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.621
B1 VERWAFING	2013	2017	4.333.091	0	650.047	0	0	0	0	7.270.372	0	0	12.433.510
C1 SLOOPWERKEN	2013	2013	162.124	0	0	0	0	0	0	0	0	0	162.124
F1 WOONRUIMAKEN	2013	2016	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2
GH GROENVORZIESSINGEN	2013	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I1 KUNSTWERKEN	2013	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K1 PLANNONTWERKELINGSKOSTEN	2013	2016	818.182	0	0	28.100	28.100	28.100	28.100	28.100	28.100	28.100	1.018.080
K1 VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2011	2019	124.172	0	0	0	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	249.172
K1 MAKELAARSKOSTEN	2013	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O1 BIJDRAGEN AAN OVERBODE	2013	2016	-22.222	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-22.222
P1 BIJDRAGE AAN OVERBODE	2014	2016	-22.222	0	0	0	0	226.800	226.800	0	0	0	428.558
Totaal kosten excl. kostenafwijking en rente	000	2019	5.615.561	0	650.047	28.100	28.100	279.900	279.900	7.323.472	53.100	53.100	14.311.660
Percentage kostenafwijking kostenafwijkingsschaal			0,0%			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
KOSTENSTIERING			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE (basis voor de kredietaanvraag)

PKS omschrijving	aanslag	periode	boekwaarde per 31-12-13	boekingen 0 (01-01-14)	aangegane verpl. (01-01-14)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
A1 BOERENDEBEZWAARBERING	2013	2013	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000
B1 VERWAFING	2013	2017	4.333.091	0	650.047	0	0	0	0	7.270.600	0	0	12.433.690
C1 SLOOPWERKEN	2013	2013	162.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	162.000
E1 BOEWERKMAKEN	2013	2017	-1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.000
F1 WOONRUIMAKEN	2013	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I1 KUNSTWERKEN	2013	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H1 PLANNONTWERKELINGSKOSTEN	2011	2019	818.000	0	0	28.100	28.100	28.100	28.100	28.100	28.100	28.100	1.018.000
K1 VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2011	2019	124.000	0	0	0	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	249.000
K1 MAKELAARSKOSTEN	2013	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O1 BIJDRAGEN AAN OVERBODE	2013	2016	-22.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-22.000
P1 BIJDRAGE AAN OVERBODE	2014	2016	-22.000	0	0	0	0	226.800	226.800	0	0	0	430.000
Totaal kosten incl. kostenafwijking, excl. rente en excl. low	000	2019	5.615.500	0	650.000	28.100	28.100	280.000	280.000	7.323.500	53.100	53.100	14.311.000
RENTI TERBESCHUWING VAN OTT-ATIE-PERKODE			481.364	0	0	0	0	-12.700	-12.700	-7.000	-6.000	-1.000	431.000
RENTI TERBESCHUWING VAN EXPLOITATIE-PERKODE OVER DE BTW			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal kosten incl. kostenafwijking, incl. rente en excl. low	000	2019	6.096.864	0	650.000	28.100	28.100	267.300	267.300	7.317.000	48.000	50.000	14.742.000

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaat 2013

B. Bijdragen												
PKS	omschrijving	aanvang	afsluiting	toeslag	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
	Na de bijdragen het restant door betrekken BTV III											
121	Gemeentelijke bijdragen											
122	- Kanton 2013	0	2013	2013								0
123	- Kanton 2014	0	2014	2014								0
124	- Kanton 2015	0	2015	2015								0
125	- Kanton 2016	0	2016	2016								0
126	- Overig	0	2014	2016								0
	Totaal											
boek	- BSV boordraden	200.000	n.v.t.	n.v.t.								200.000
boek	- bijlage van inzake arbeidsbeschouwing plan	39.000	n.v.t.	n.v.t.								39.000
boek	- bijlage van plankosten MZI	400.000	n.v.t.	n.v.t.								400.000
boek	- bijlage van extra plankosten van MZI	260.000	n.v.t.	n.v.t.								260.000
135	- Overig	0	2013	2019								0
136	Bijdragen derden	0	2013	2019								0
137	-	0	2013	2019								0
138	-	0	2013	2019								0
	Totaal											
	Afwijking de Rekenverplichting Inzake BCF (= lvs in de bijlagen)											
	- totaal exploitatie-entiteit per 01-07	0										0
B.	Totaal bijdragen	965.000			0	0	0	0	0	0	0	965.000

C. Raming van de opbrengsten												
PKS	omschrijving	aanvang	afsluiting	toeslag	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
10	Opbrengsten											
	Grootverkoop Volker wasser											
boek	- Verkoop aan Volker Wastel designed a	4.879.045	n.v.t.	n.v.t.								4.879.045
10.1	- Verkoop aan Volker Wastel designed b	5.618.564	n.v.t.	n.v.t.								5.618.564
10.2	- Verkoop aan Volker Wastel designed c	205.925	n.v.t.	n.v.t.								205.925
10.3	- Verkoop aan Volker Wastel designed d	580.838	n.v.t.	n.v.t.								580.838
boek	- afwijking van 146.99 op 01-06-2011 (+)	225.505	n.v.t.	n.v.t.								225.505
10.2	- kosten IRM op finale contractie	231.053	n.v.t.	n.v.t.								231.053
boek	- verwerking afschrijven afschrijving (+)	140.000	n.v.t.	n.v.t.								140.000
	Totaal Grootverkoop Volker wasser	12.393.977			0	0	0	0	5.618.489	0	0	12.393.976
11	Verrekening Marktinkomsten											
11.1	- gemeentelijke plankosten	437.898	2017	2017								437.898
11.2	- gemeentelijke plankosten	554.406	2017	2017								554.406
11.3	- inbreng afschrijving	0	2013	2016								0
11.4	- afschrijving op gemeentelijke plankosten	0	2013	2016								0
	Totaal Verrekening Marktinkomsten	1.446.084			0	0	0	0	1.446.084	0	0	1.446.084
	Verkooprente											
	Reserveringsvoeding											
	Overboeking naar andere kavels											
	Opbrengst verkoop overig-uitgesteld											
	Totaal opbrengsten excl. opbrengstaftijding	11.879.061			0	0	0	0	7.074.573	0	0	11.879.060
	percentage opbrengstaftijding											
	afwijking opbrengstaftijding	0,0%	op jaarbasis									
	OPBRENGSTENTOTAAL				0	0	0	0	0	0	0	0

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaer 2013

C. Totale opbrengsten incl. opbrengstenlijfde	5.918.449	0	658.847	0	0	0	0	0	0	2.276.573	0	0	11.839.900
Totaal BELASTE verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenlijfde	5.918.449	0	658.847	0	0	0	0	0	0	2.276.573	0	0	11.839.900
Totaal ONBELASTE verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenlijfde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SALDO A - B - C	-727.449	0	-47	28.000	28.000	257.600	267.800	46.417	48.800	50.000	-2.000		
Begroting per 01-01 op exploitatie-Nut													
Positief exploitatie-resultaat op eindwaarde (eind 2019)	2.000												
Positief exploitatie-resultaat, netto omzets waarde medio 2013, afgerond	1.900												
omzette													
	-227.449	-499.500	-471.200	-411.500	-117.200	-101.100	-51.100	-51.100	-51.100	-51.100	-107.207	-107.207	-107.207

Raadsvoorstel - Herziene begroting helpermaer 2013

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

Colofontitels	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Boekwaarde op 1 januari	-271.660	-226.207	-225.907	-468.607	-291.207	-155.807	-107.707	0
A. Totale kosten	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Totale bijdragen	5.615.000	28.100	280.000	280.000	7.123.500	53.100	53.100	14.111.000
C. Totale opbrengsten	5.918.140	0	0	0	7.271.000	0	0	13.839.000
Saldos kosten, kosten en opbrengsten	-1.208.140	-28.100	-280.000	-280.000	-2.290	-53.100	-53.100	-13.100
rente volgens renterekening	0	-27.500	-12.200	-12.200	-7.000	-5.000	-1.000	-75.900
Boekwaarde op 31 december	(6)	-226.207	-225.907	-468.607	-291.207	-155.807	-107.707	-37.607

(6) (+)(-)(+)

rente in boekwaarde

Boekwaarde op 1 januari	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Boekwaarde op 1 januari	481.280	500	500	5.300	1.000	1.000	1.000	161.000
rente in boekwaarde	-28.100	-58.000	-58.000	-148.000	-8.000	-6.000	-1.000	-315.000
Boekwaarde op 31 december	500	500	5.300	5.300	1.000	1.000	1.000	15.000

rente in boekwaarde 276.000

Saldo op 31 december: -over het saldo van kosten en opbrengsten (12 jaar 4 rentepercentage)

renterekeningstand op 31 december

INDIVIDUËLE EXPLOITATIERESULTAAT

omschrijving	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Boekwinsten op 1 januari	-271.660	-226.207	-225.907	-468.607	-291.207	-155.807	-107.707	0
Te maken kosten per jaar (gemiddeld per 31-07)	0	0	0	0	0	0	0	0
Te maken kosten op 1 januari (indien <0, dan 0)	665.412	27.274	274.261	274.261	7.186.467	52.106	52.106	14.111.000
Saldos te maken kosten en boekwaarde op 1 januari	7.806.127	7.141.269	7.114.234	7.096.814	7.089.373	-51.294	-51.601	109.239
Vrijval exploitatie-resultaat medio het jaar	0	0	0	0	0	0	0	0
vrijval op 1 januari (stand P)	0	0	0	0	0	51.278	56.641	56.641



ProRail

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Groningen

Spoorknoop Groningen

Bert Kassies - ProRail

Spoorknoop Groningen is één van de belangrijke projecten van het Spoorplan Noord Nederland. Een gezamenlijk deltaplan voor het spoor in het Noorden van de provincies Groningen, Fryslan, Drenthe, Overijssel, het ministerie van Infrastructuur en Milieu en ProRail. Met de missie om de bereikbaarheid van het Noorden per spoor te verbeteren en capaciteitsknelpunten op te lossen. Concreet betekent dat het reizen per trein aantrekkelijker maken en verbindingen tussen de noordelijke provincies en de randstad sneller maken.

ProRail

Sporknoop Groningen

Stand van zaken Planuitwerkingsfase

18 september 2013



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

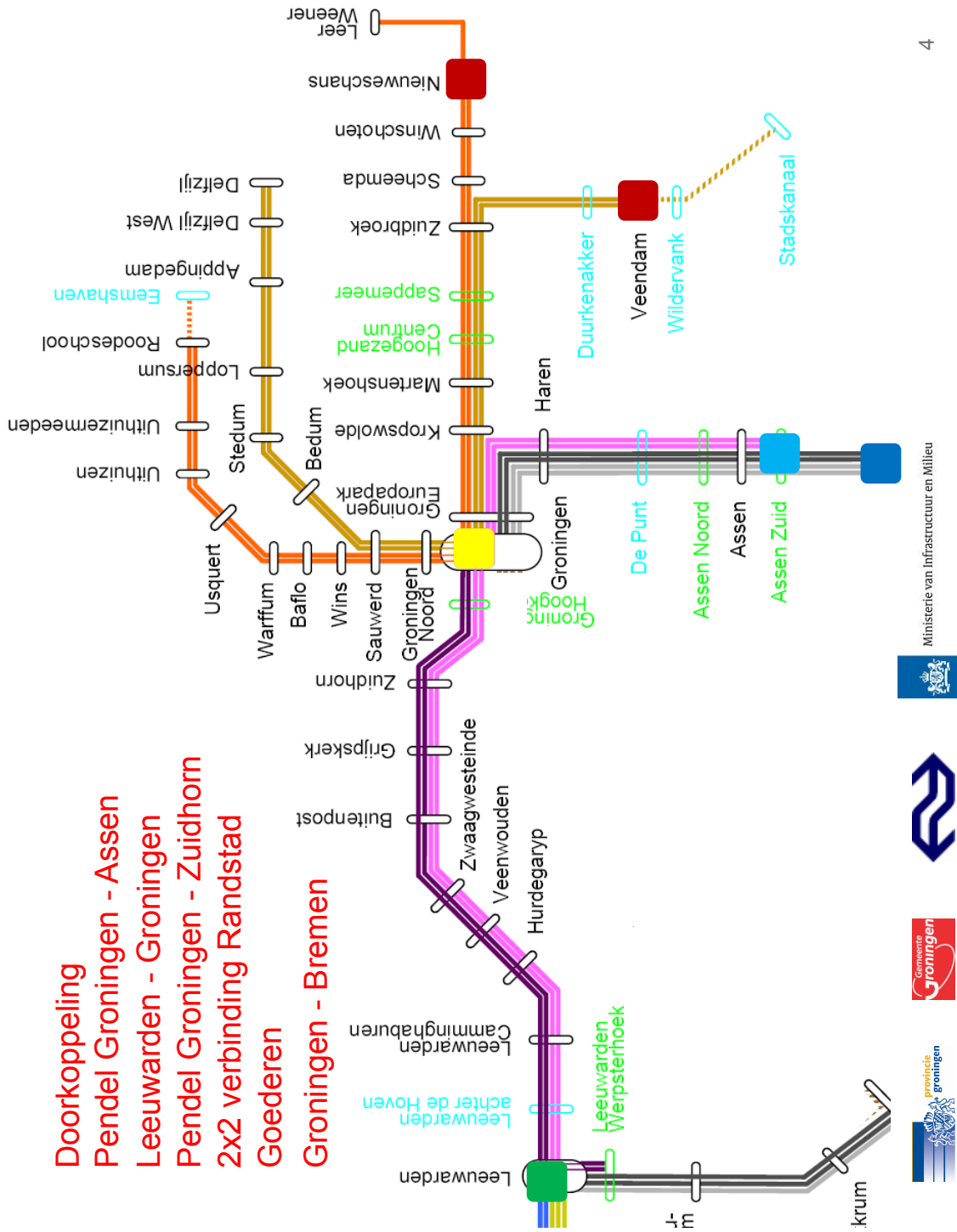
ProRail

Programma

- Aanleiding
- Scope en projectgebied
- Station
- Planning

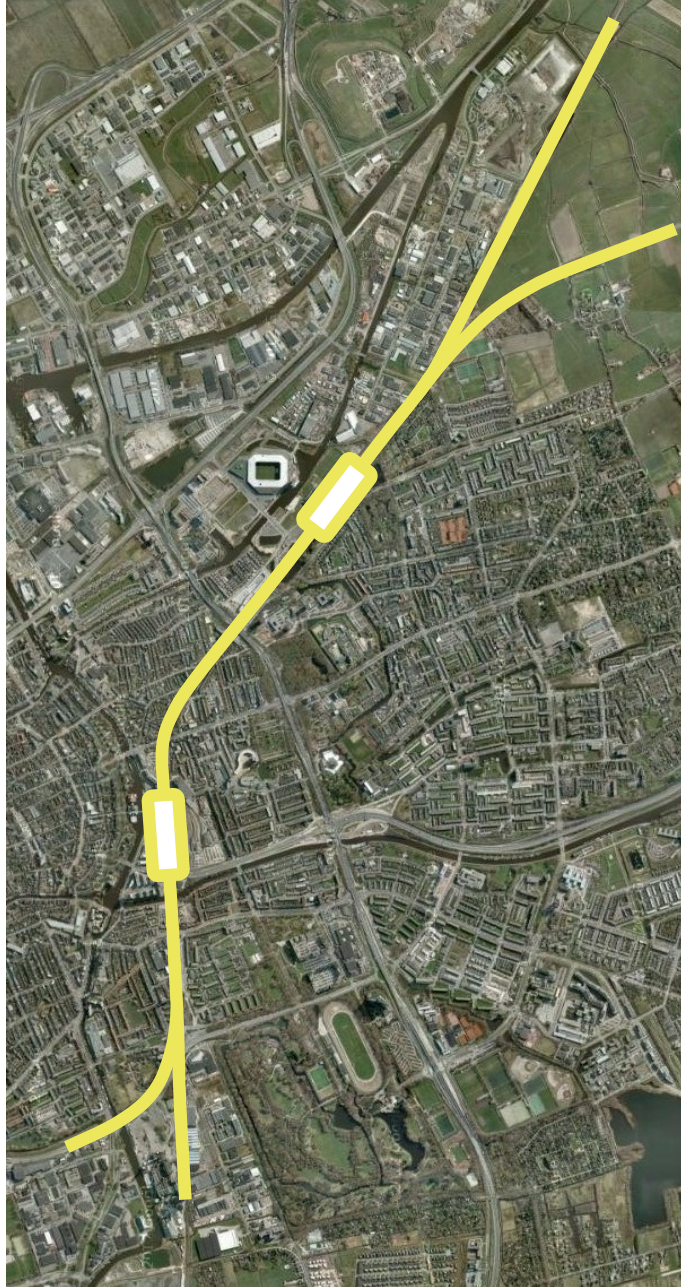


Ministerie van Infrastructuur en Milieu



ProRail

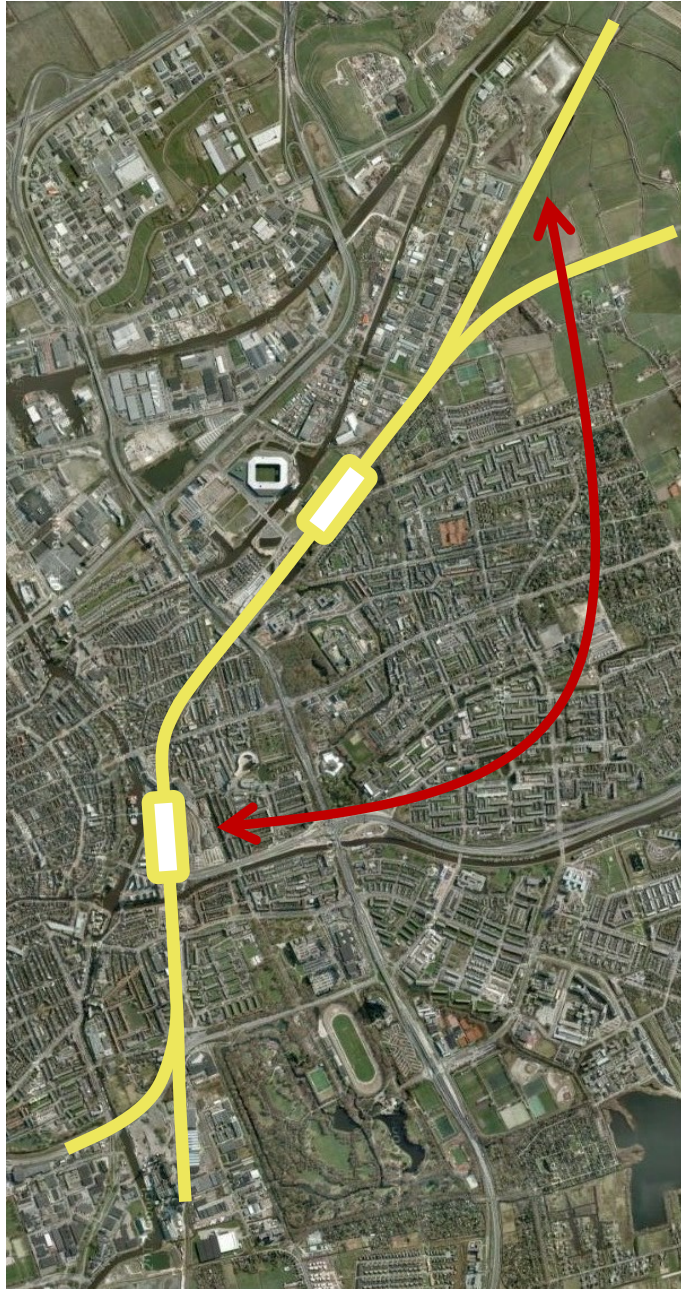
Scope



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

ProRail

Scope



ProRail



Ministerie van Infrastructuur en Milieu



ProRail

Huidige situatie

Ontmanteling opstelterrein



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

ProRail

Station

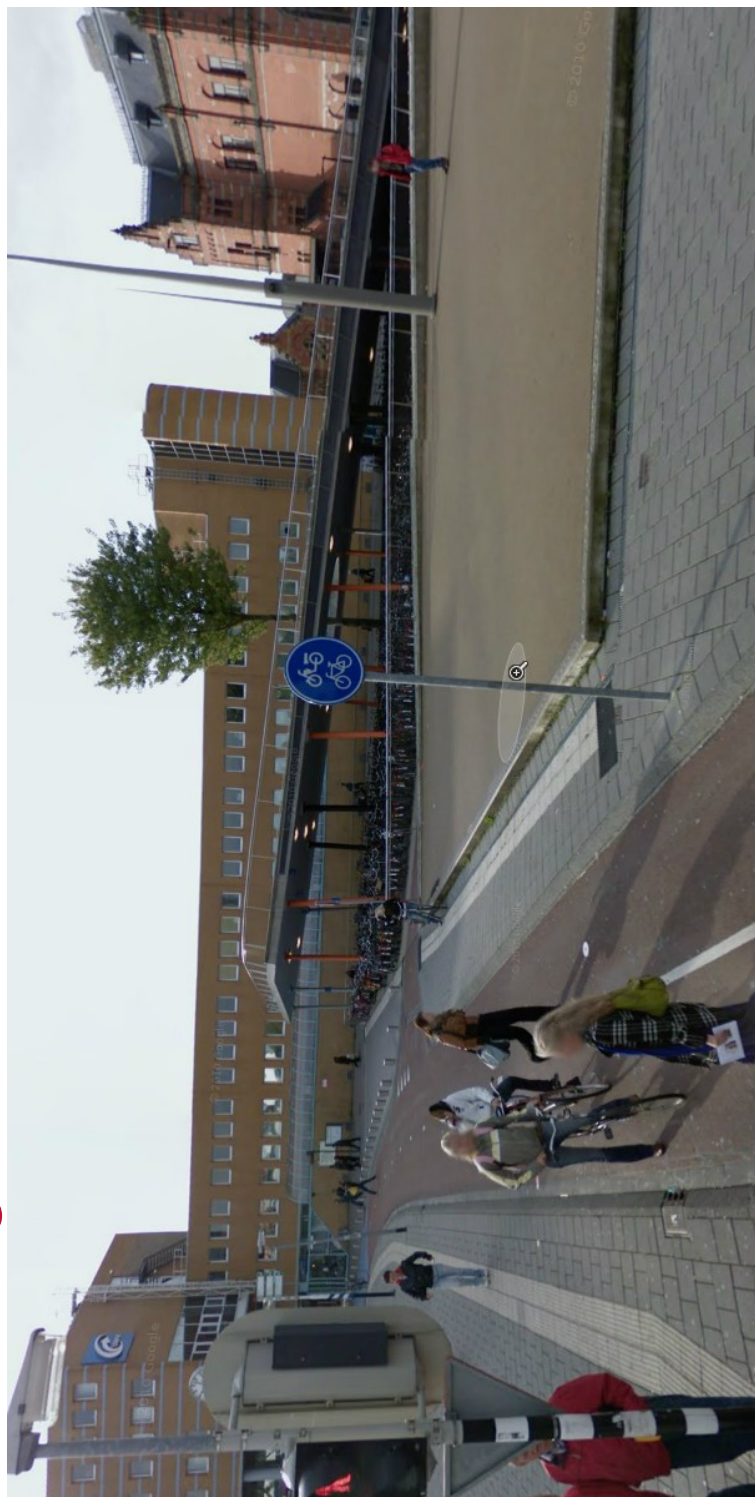
- Huidige situatie
- 2 spoorconfiguraties
- Transferoplossing “links”
- Transferoplossing “rechts”



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

ProRail

Huidige situatie



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

ProRail

Huidige situatie



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

ProRail

Huidige situatie



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

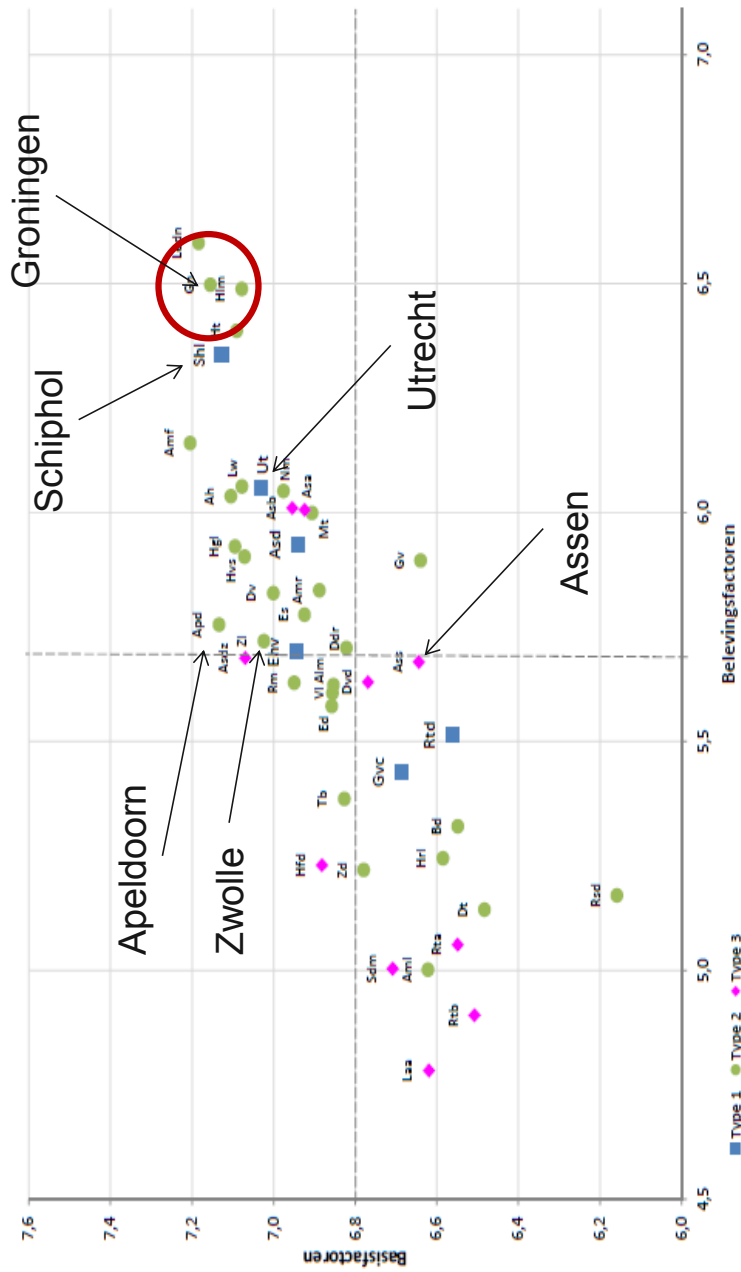
ProRail



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

ProRail

Huidige situatie

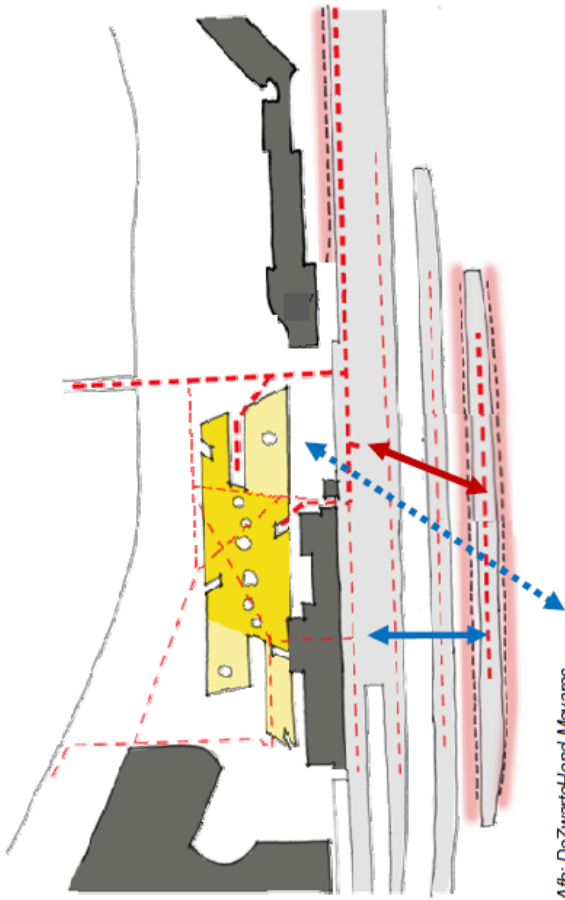








ProRail

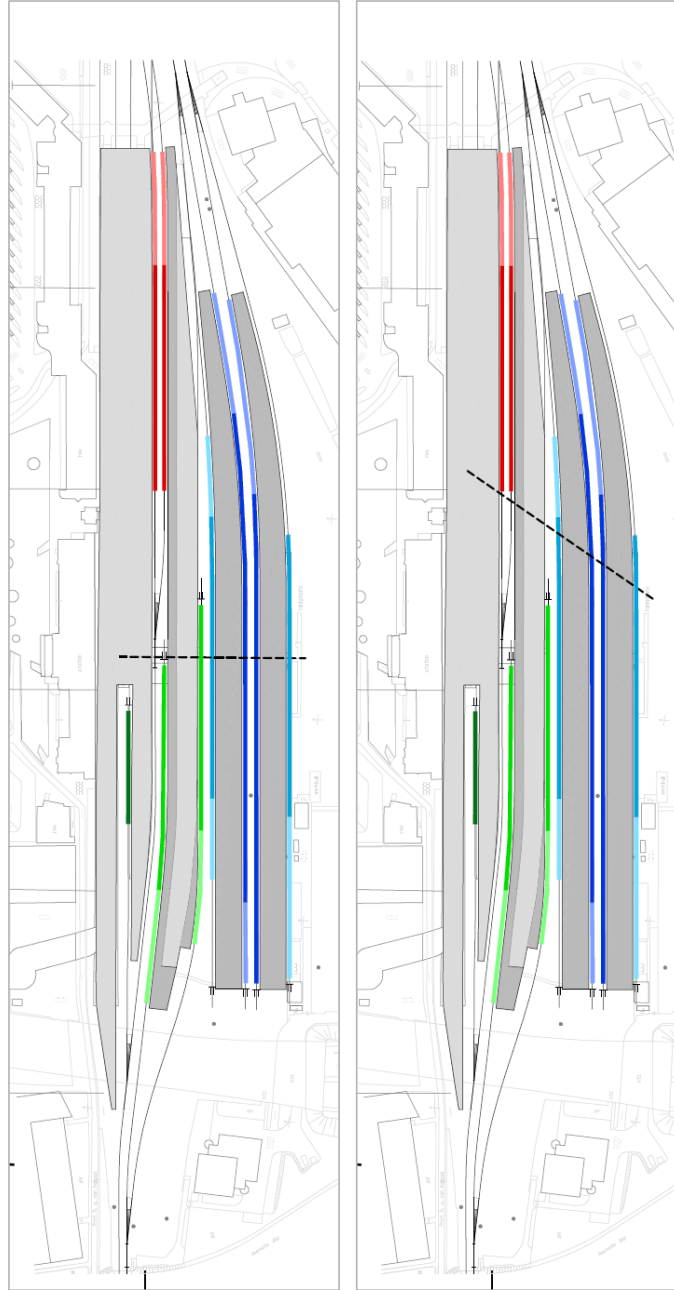


Afb. DeZwartHond-Movares



ProRail

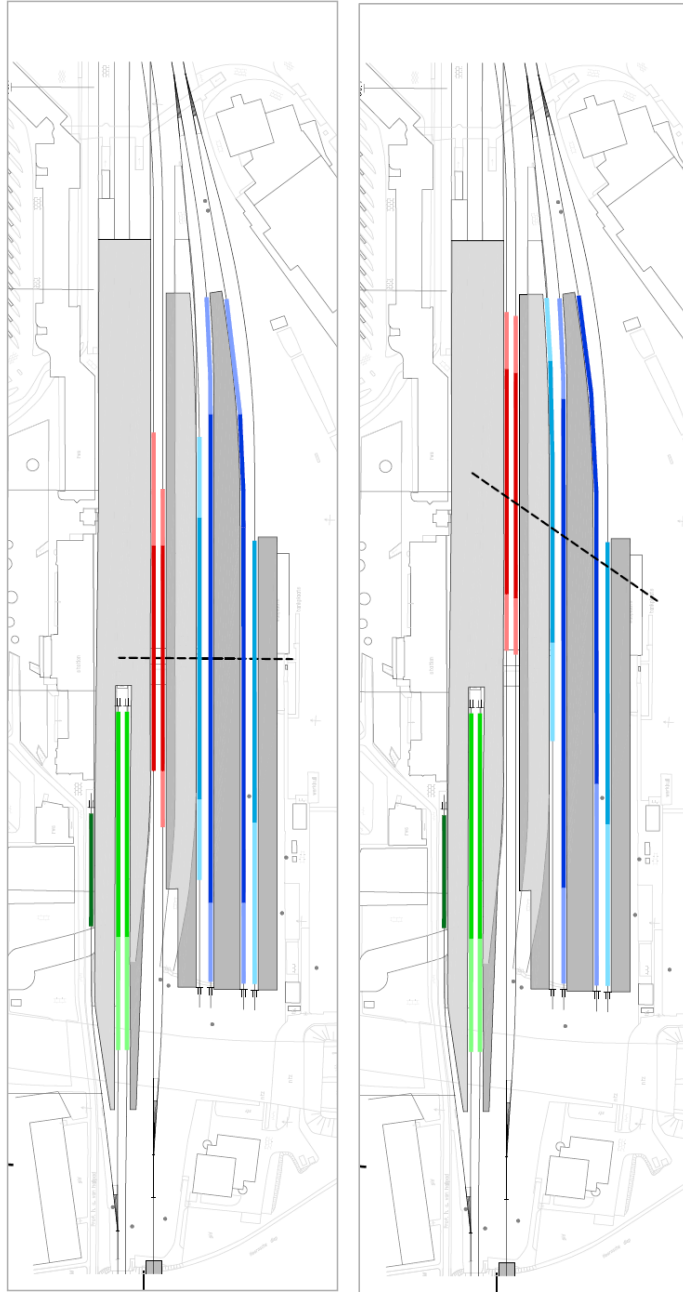
Treinpositie 1 i.r.t. positie transfer



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

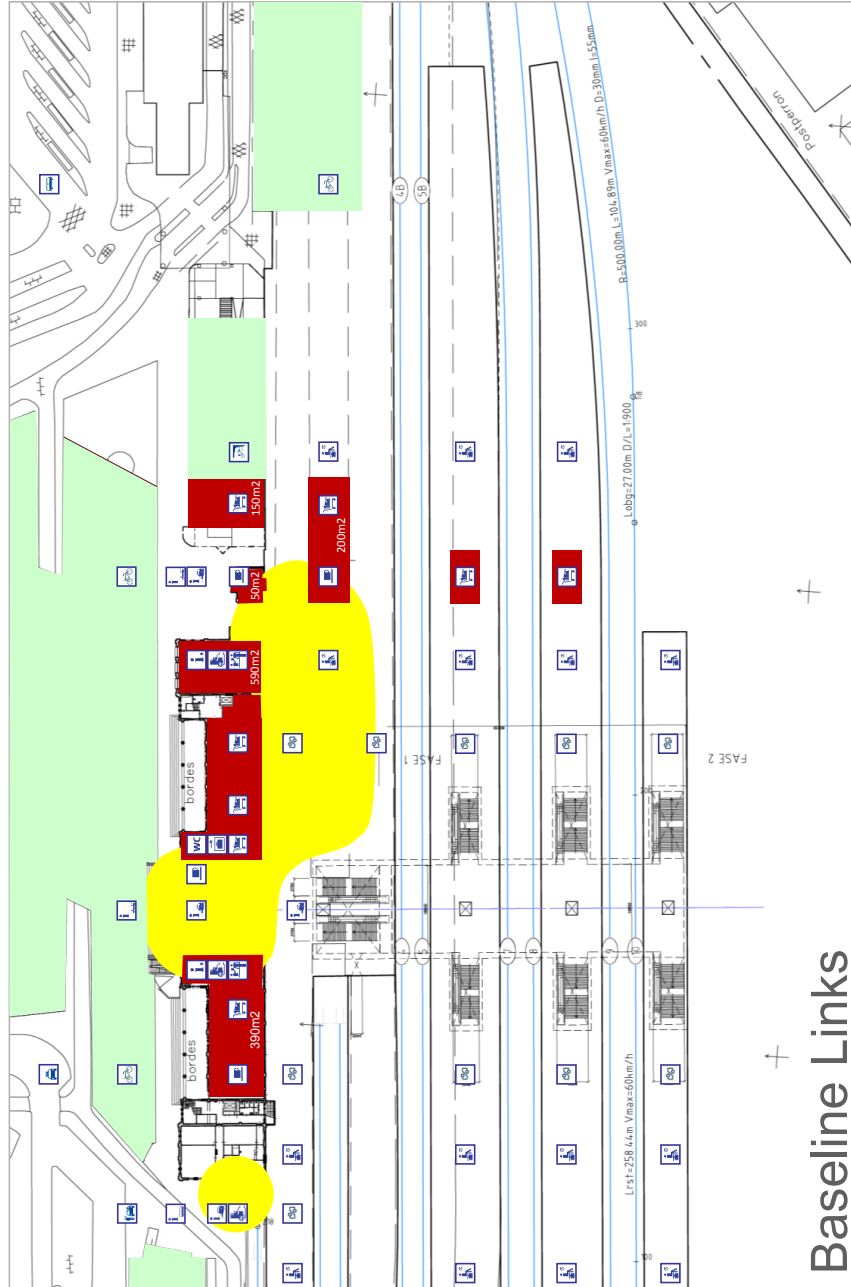
ProRail

Treinpositie 2 i.r.t. positie transfer



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

ProRail

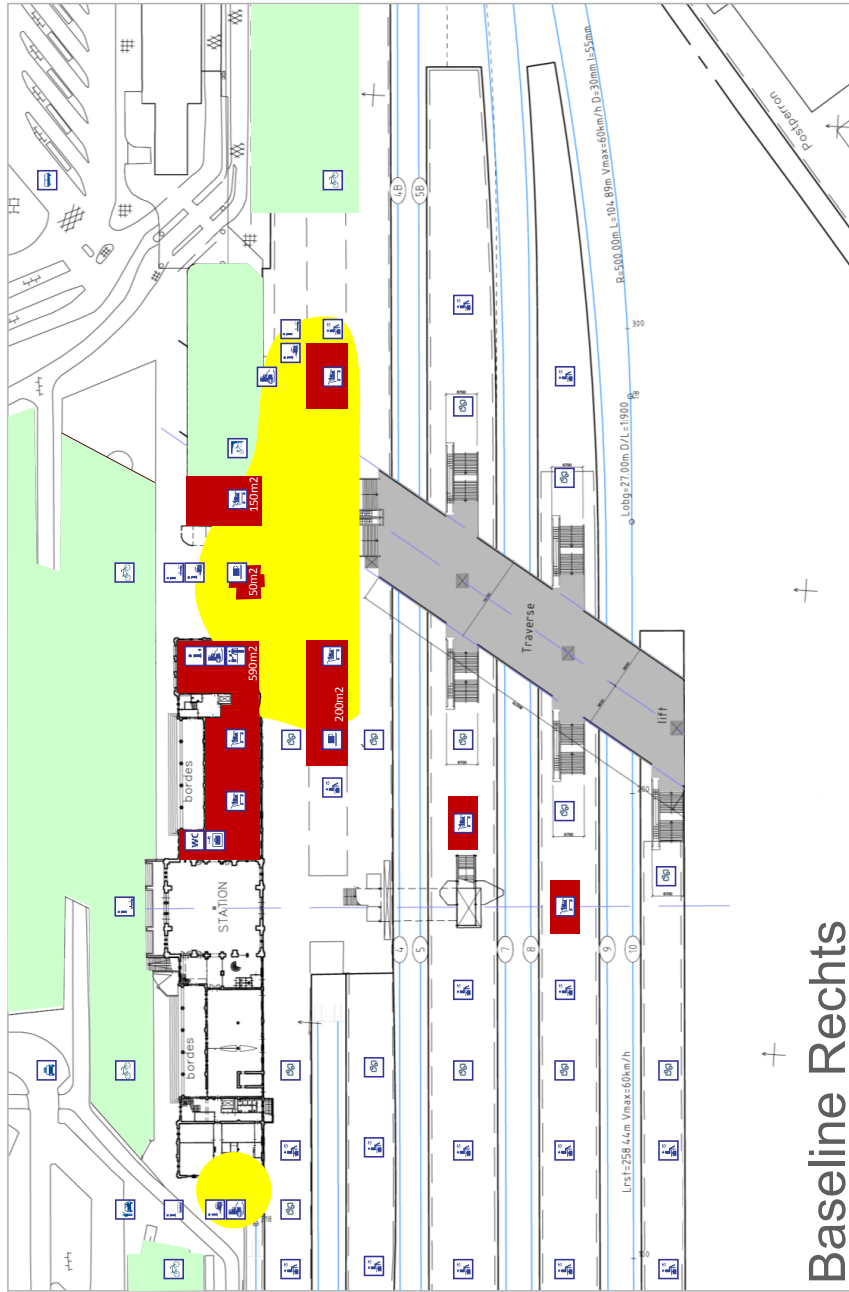


Baseline Links



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

ProRail

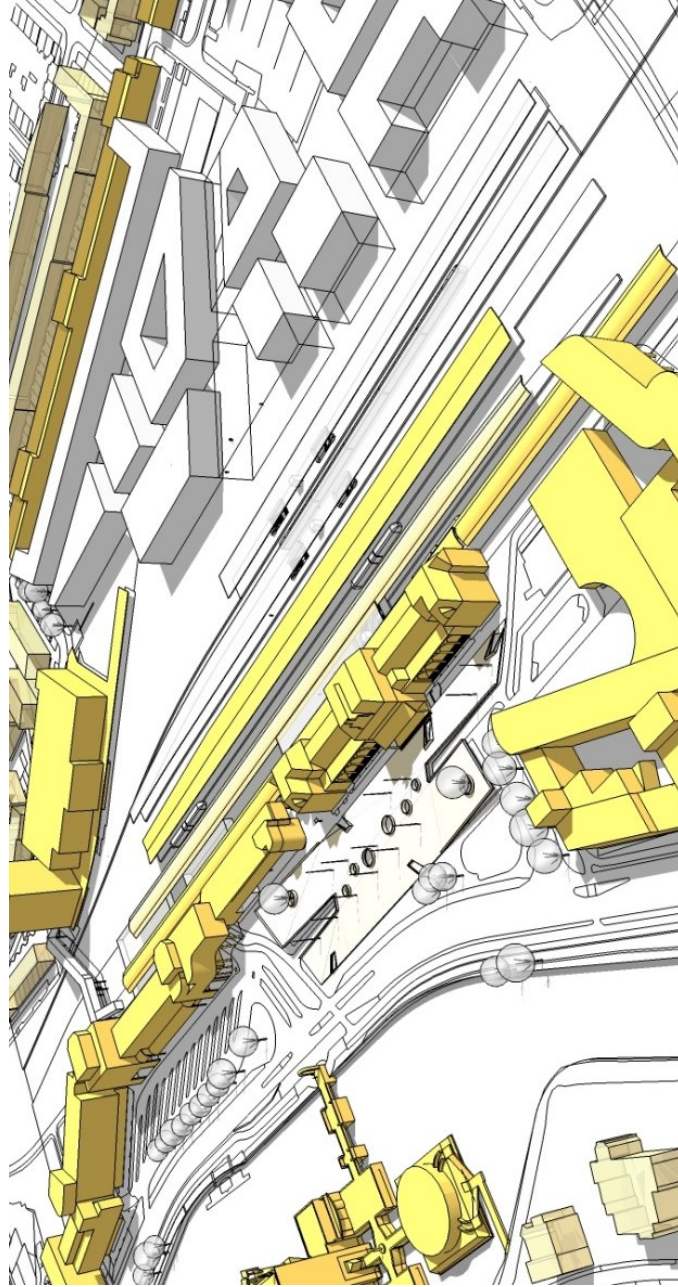


Baseline Rechts

Logo of Provincie Groningen
Logo of Gemeente Groningen
Logo of Ministerie van Infrastructuur en Milieu

ProRail

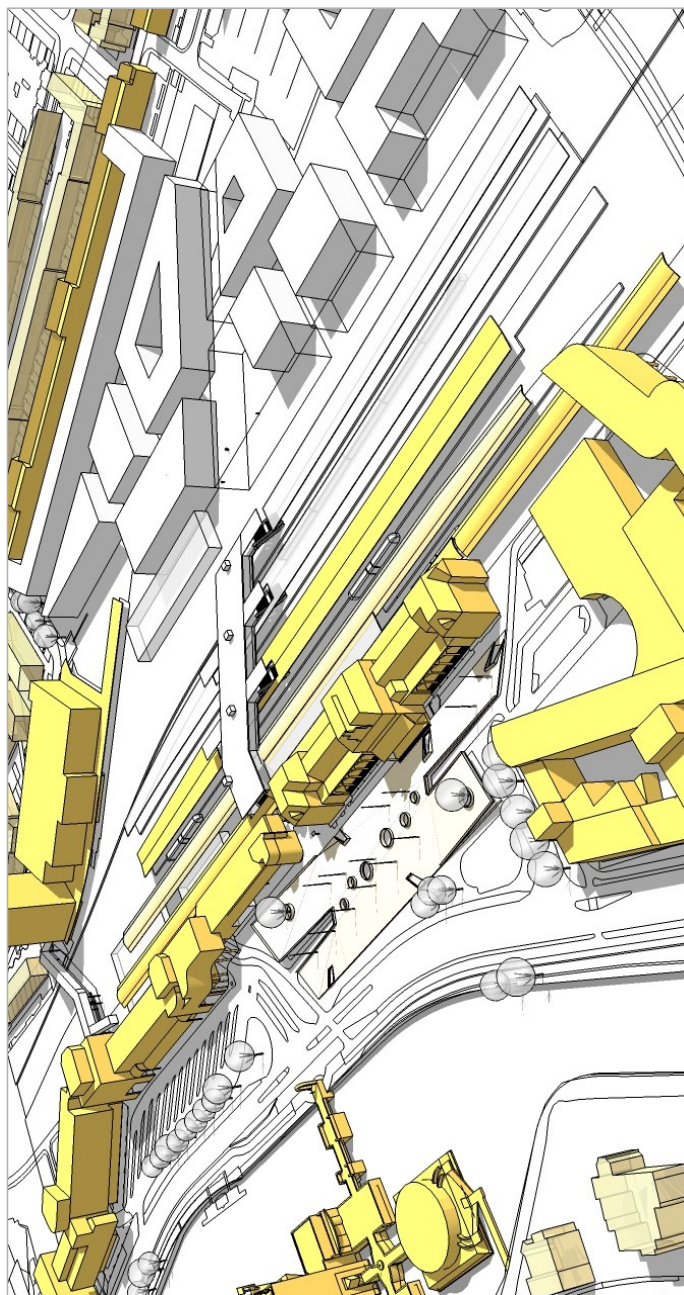
Transferoplossing Links (tunnel)



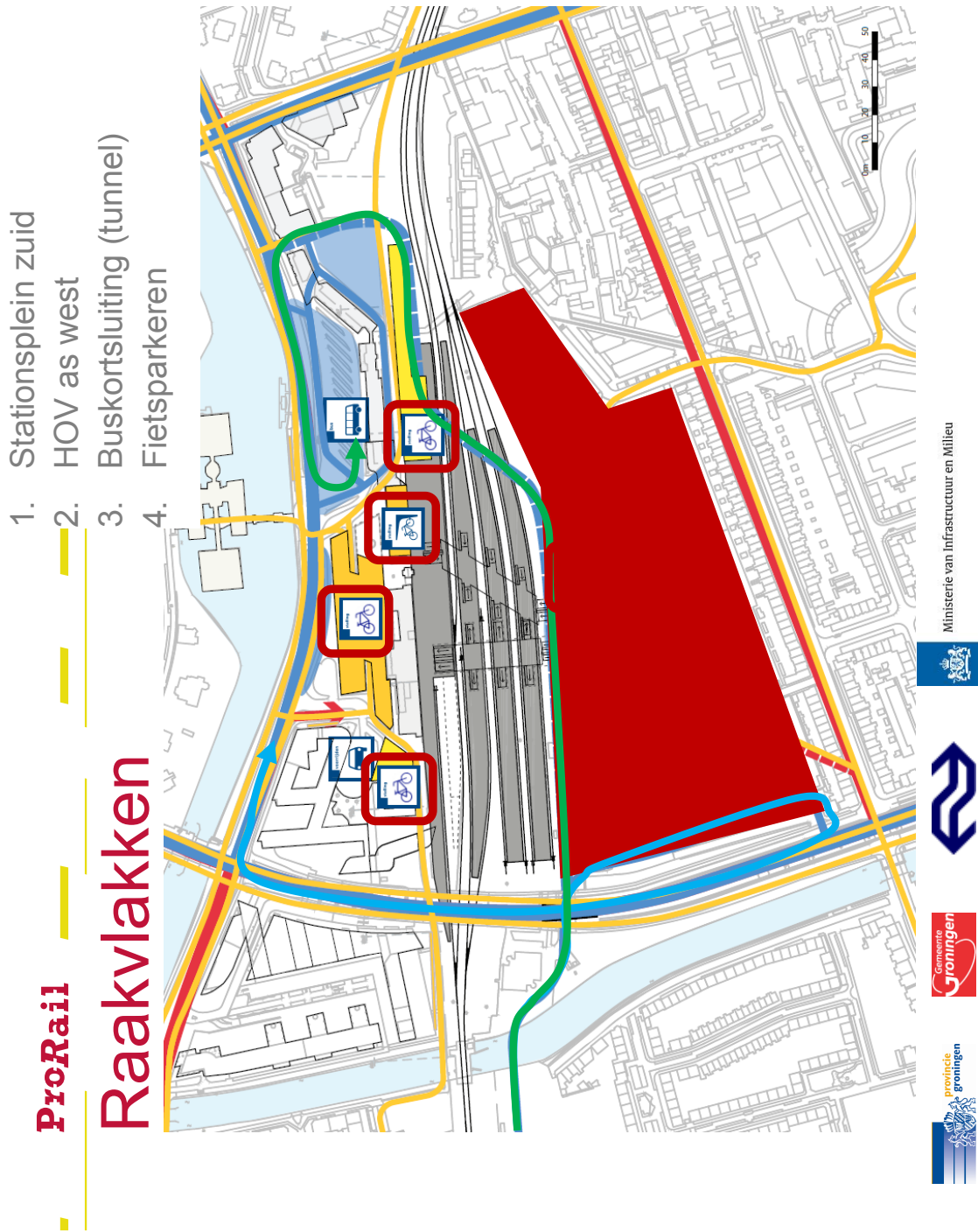
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

ProRail

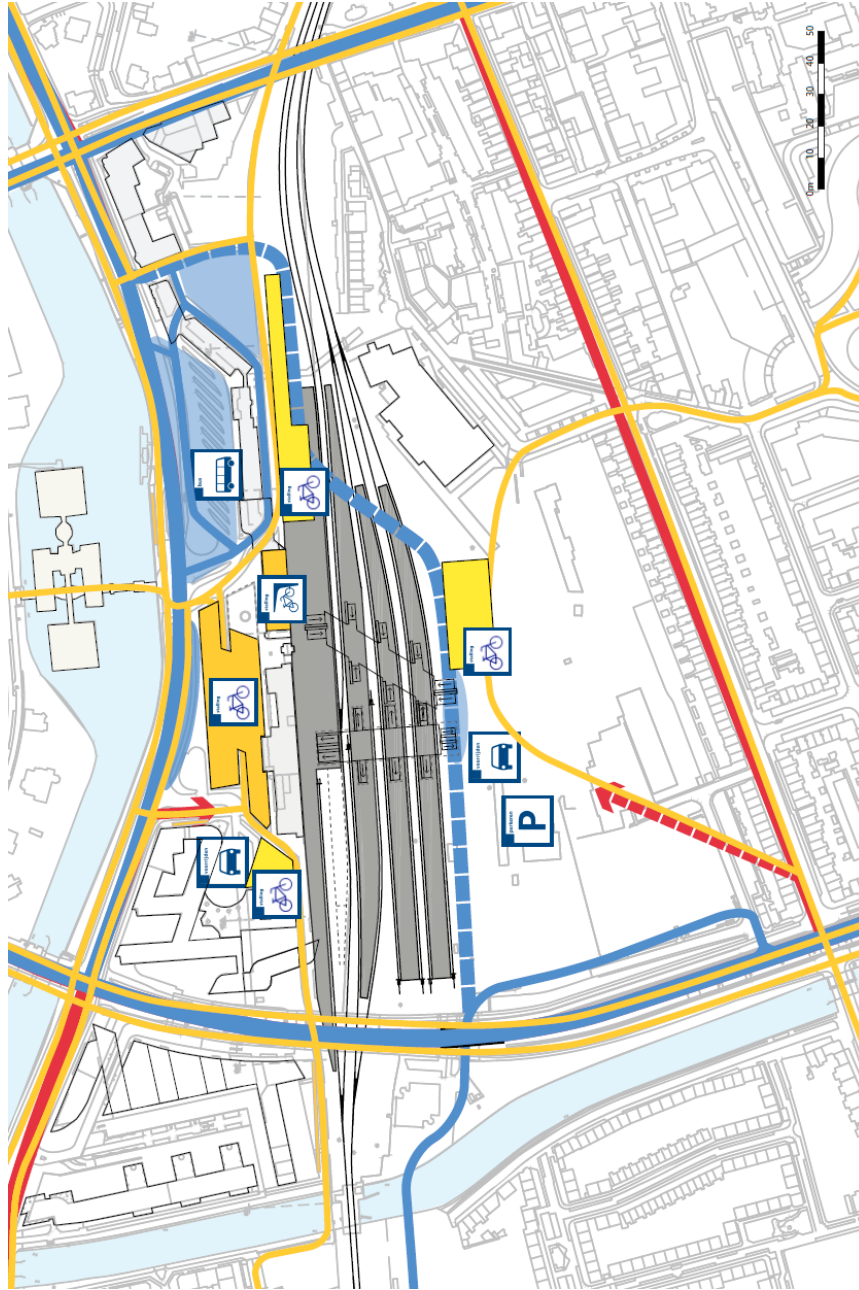
Transferoplossing Rechts (traverse)



Ministerie van Infrastructuur en Milieu



ProRail



Ministerie van Infrastructuur en Milieu



ProRail

Planning

- 11 oktober besluitvorming transfer
- December 2013 beslissing voorkeursvariant
- 2014: aanbesteding
- 2016: realisatie
- 2020: gereed



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Visie Hoofdstation Groningen

Ineke van Gent – Regiodirecteur Noordoost - NS Stations

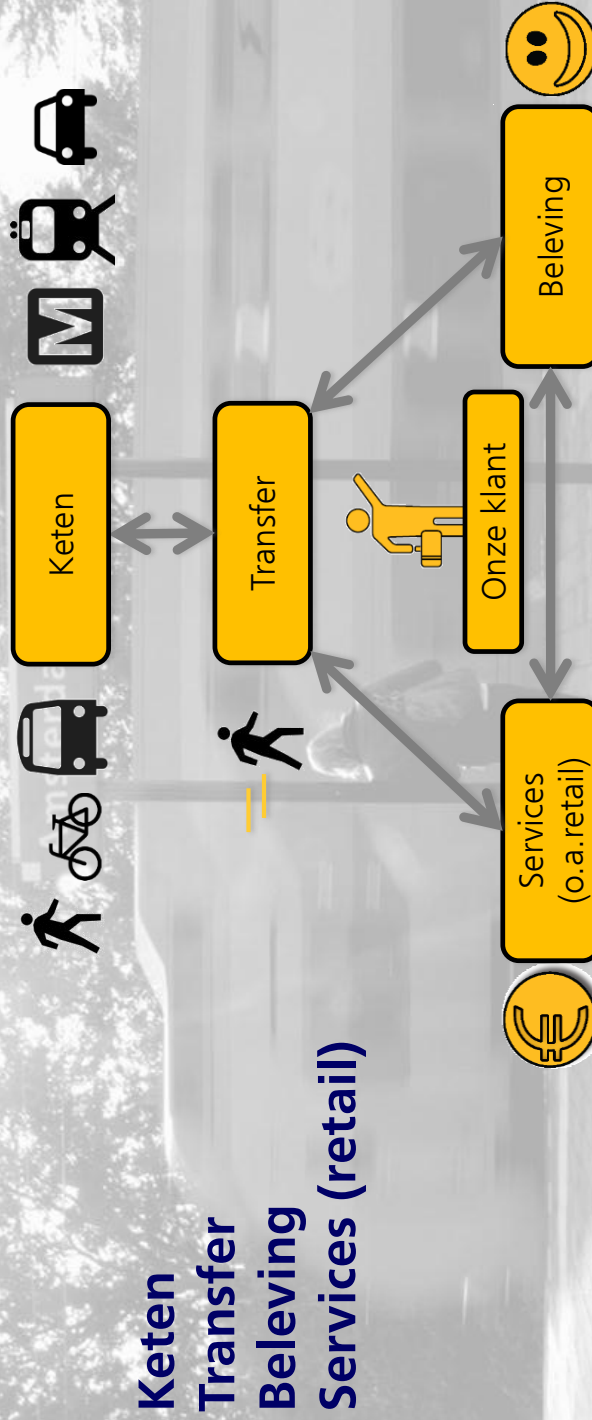
Groningen – informerende raadsbijeenkomst 18 september 2013



Wij zijn het stationsbedrijf van Nederland



Met expertise over deur tot deur verplaatsing, retail en services



Keten
Transfer
Beleving
Services (retail)

Maar het station is meer dan alleen een functionele, commerciële of esthetische opgave: het is ook een maatschappelijke opgave. Het station is een publieke ruimte waar mensen met verschillende achtergronden elkaar treffen. De opgave is om aan deze openbaarheid vorm te geven.

Wij geven vorm aan het station van de toekomst

Reizen, maar ook ontmoeten en verblijven!



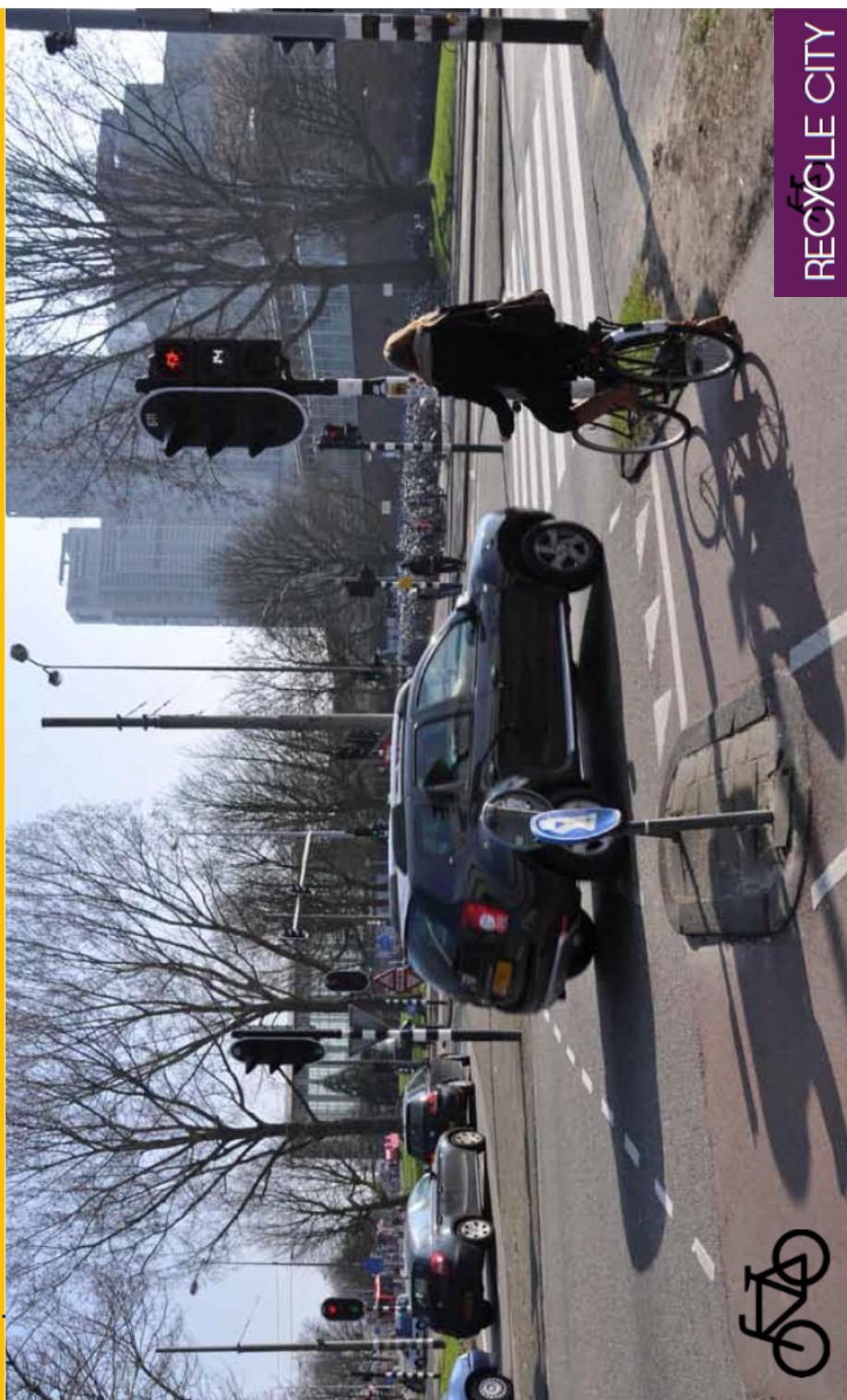
Voorbeeld: Cuypershof,
Amsterdam Centraal

Er is meer te halen dan alleen de trein en koffie

NS-fiets, greenwheels, elektrische scooter of gaat met de NS zonetaxi

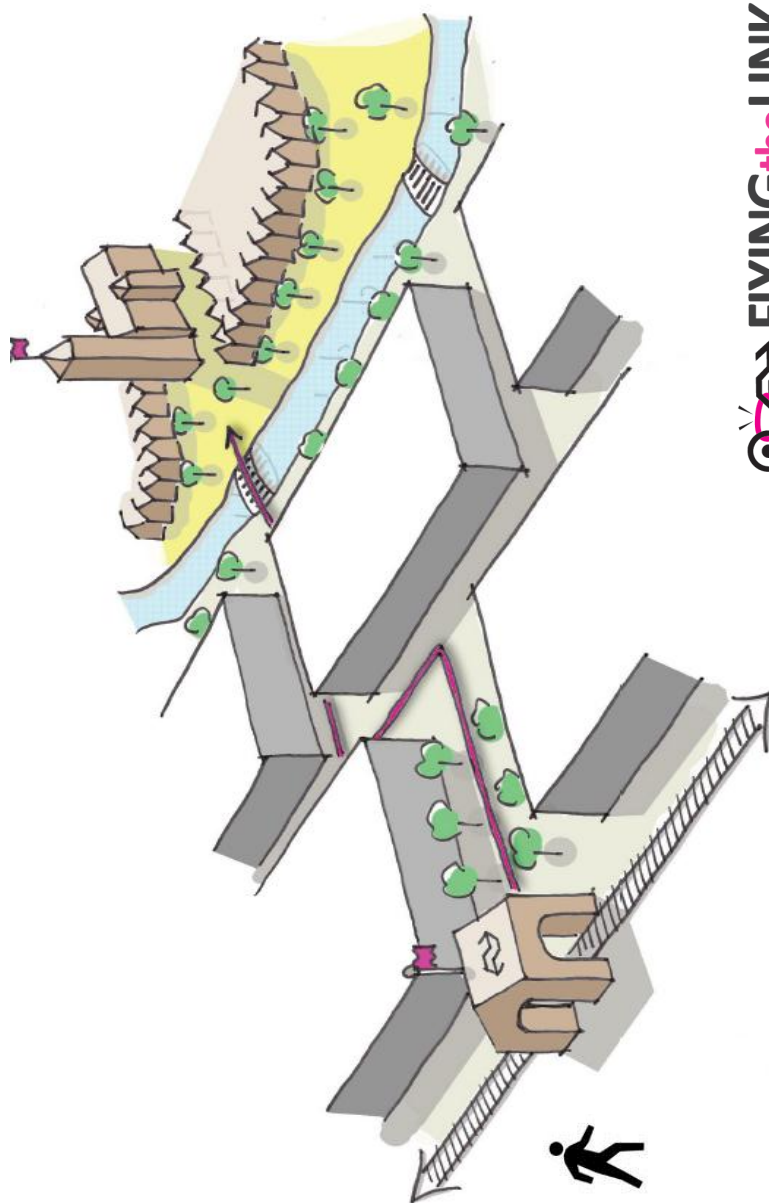


Onze klant kan prettig fietsen



Onze klant kan prettig wandelen

Realiseer een logische route van station, plein naar binnenstad



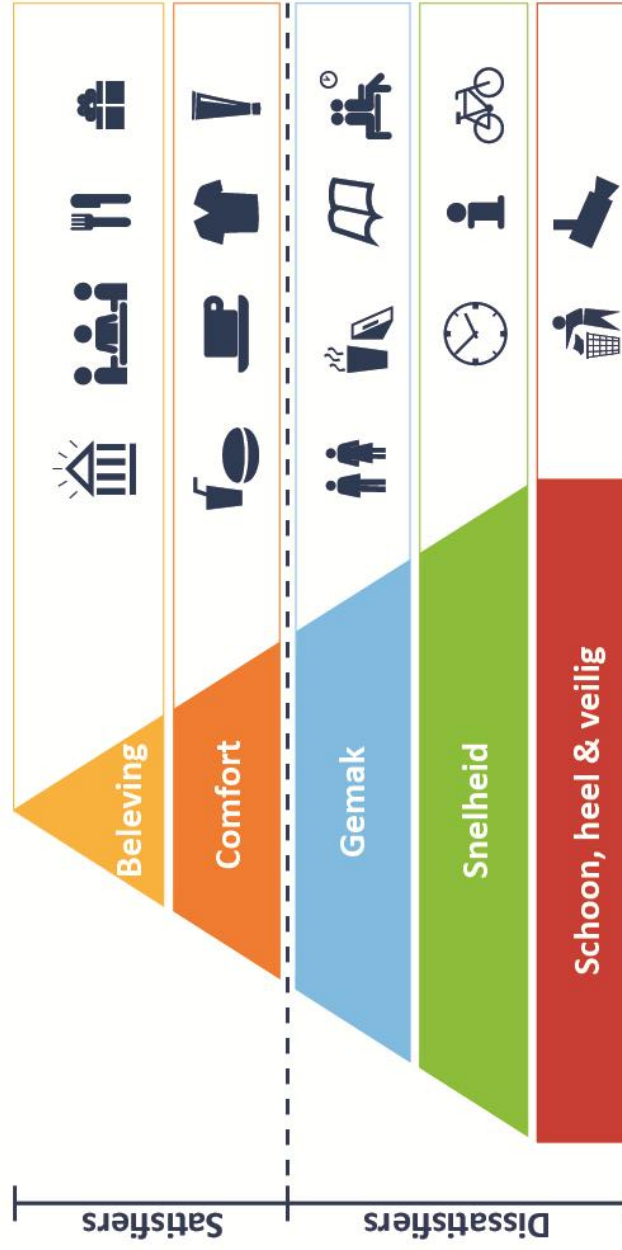
 FIXING the LINK

Groningen – informerende raadsbijeenkomst 18 september 2013



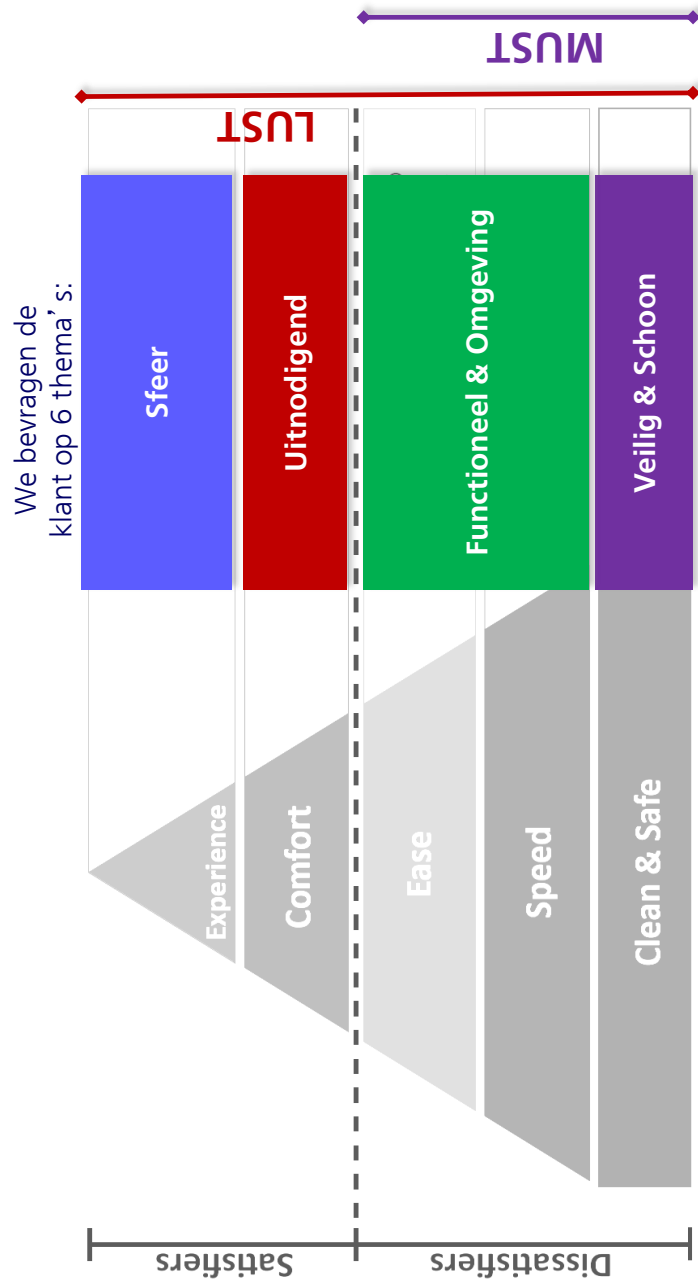
Dit zijn de wensen van onze reiziger:

Ondanks de verscheidenheid, zijn de behoeften van de reiziger gelijk



We weten hoe de reiziger beoordeelt

80.000 enquêtes per jaar, op alle stations (juist ook die in verbouwing zijn)



Groningen – informerende raadsbijeenkomst 18 september 2013



Hoofdstation Groningen: facts & figures

16^e station van Nederland

In- en uitstappers/werkdag	35.190
In- en uitstappers/jaar	11.300.000

**Vooral de korte
loopafstanden worden hoog
gewaardeerd!**

Veiligheid	++
Snelheid	++
Kwaliteit (beschut)	++



2^e station van Nederland !

Gemiddelde belevingscore	7,01
Percentage dat > 7 geeft	77,8%



**2^e station van Nederland
10^e station van Nederland**

Omzet/in- en uitstapper	→
Omzet/m ² , per jaar	→

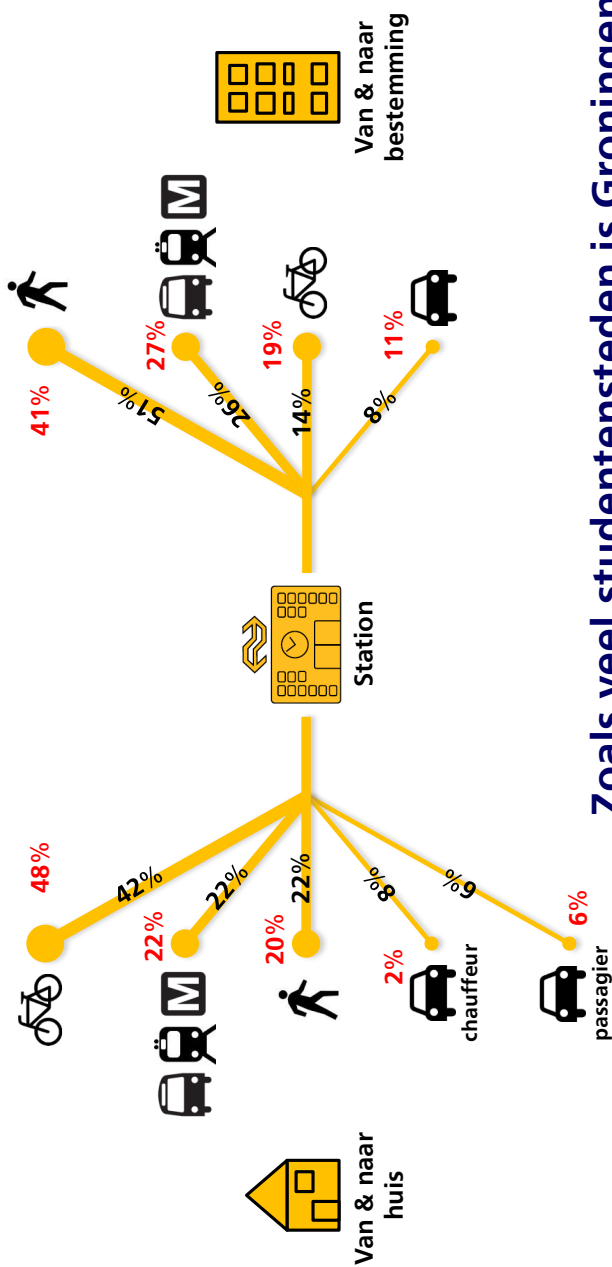




Hoofdstation Groningen: facts & figures

We weten hoe onze klant aankomt en vertrekt.

Getallen in zwart zijn gemiddelden voor Nederland
 Getallen in **rood** zijn percentages voor Groningen



Zoals veel studentensteden is Groningen een echte fietsstad!



Groningen: het mooiste station van Nederland...

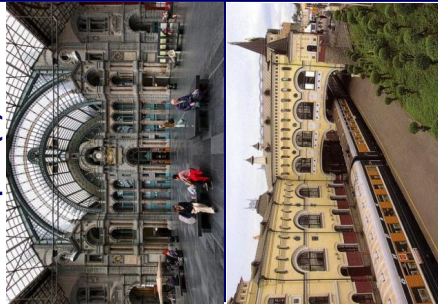
www.stedentripper.com



...en in Europa op de derde plek!

www.stedentripper.com

1. Centraal station,
Antwerpen (B)



2. Gare des
Bénédictins, Limoges
(B)



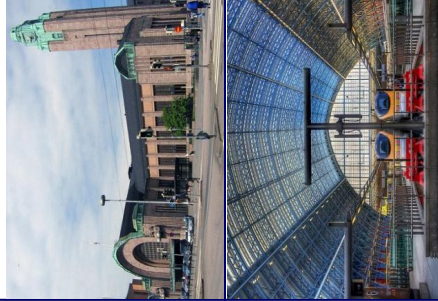
3. Hoofdstation
Groningen



4. Berlin
Hauptbahnhof (D)



Helsinki Central (FI)



Lugovaya Station,
Vladivostok (R)

Luik-Guillemins, Luik
(B)

Atocha, Madrid (ES)

Haydarpasa Istanbul
(TR)

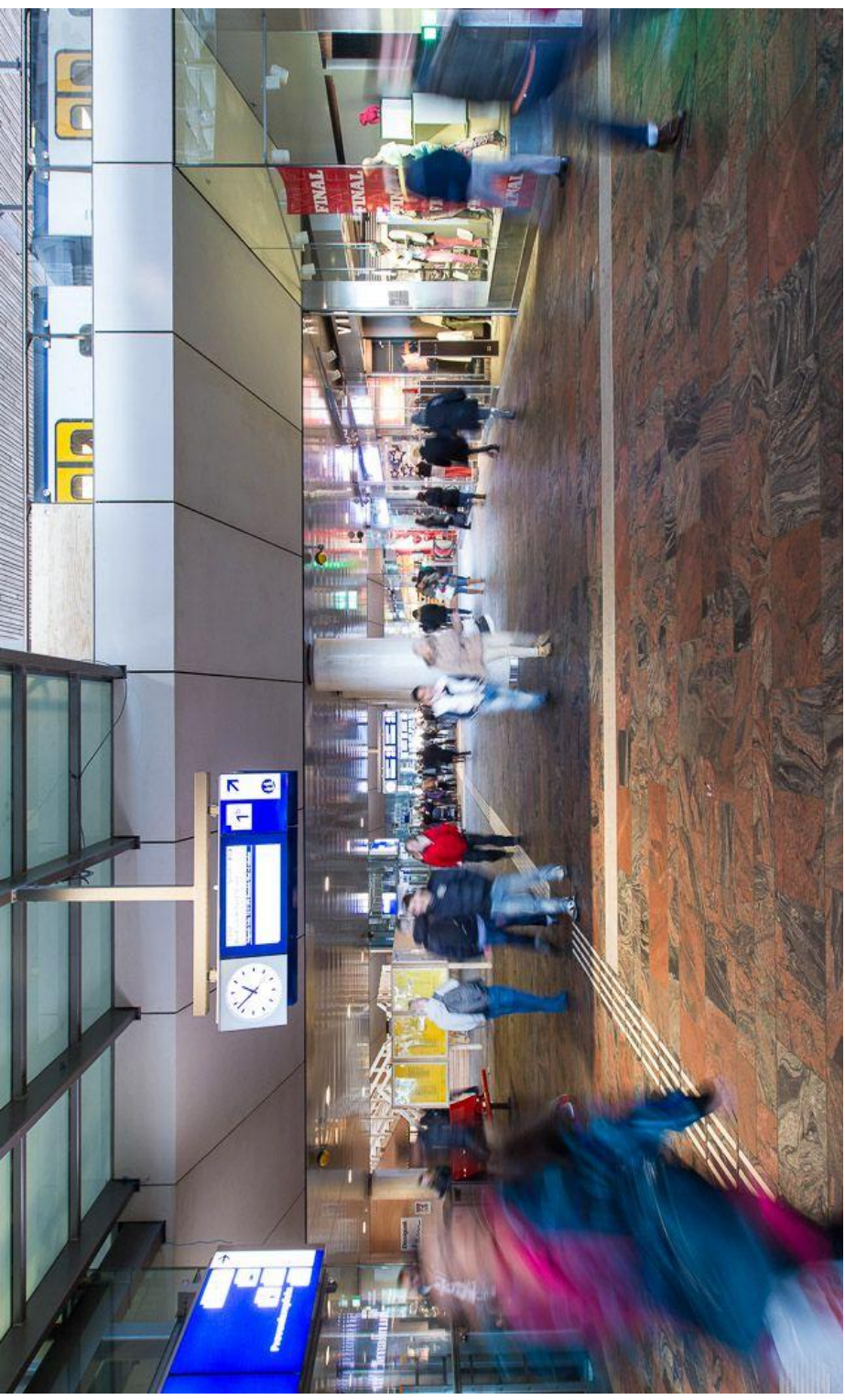
St. Pancras London
(UK)

Groningen – informerende raadsbijeenkomst 18 september 2013



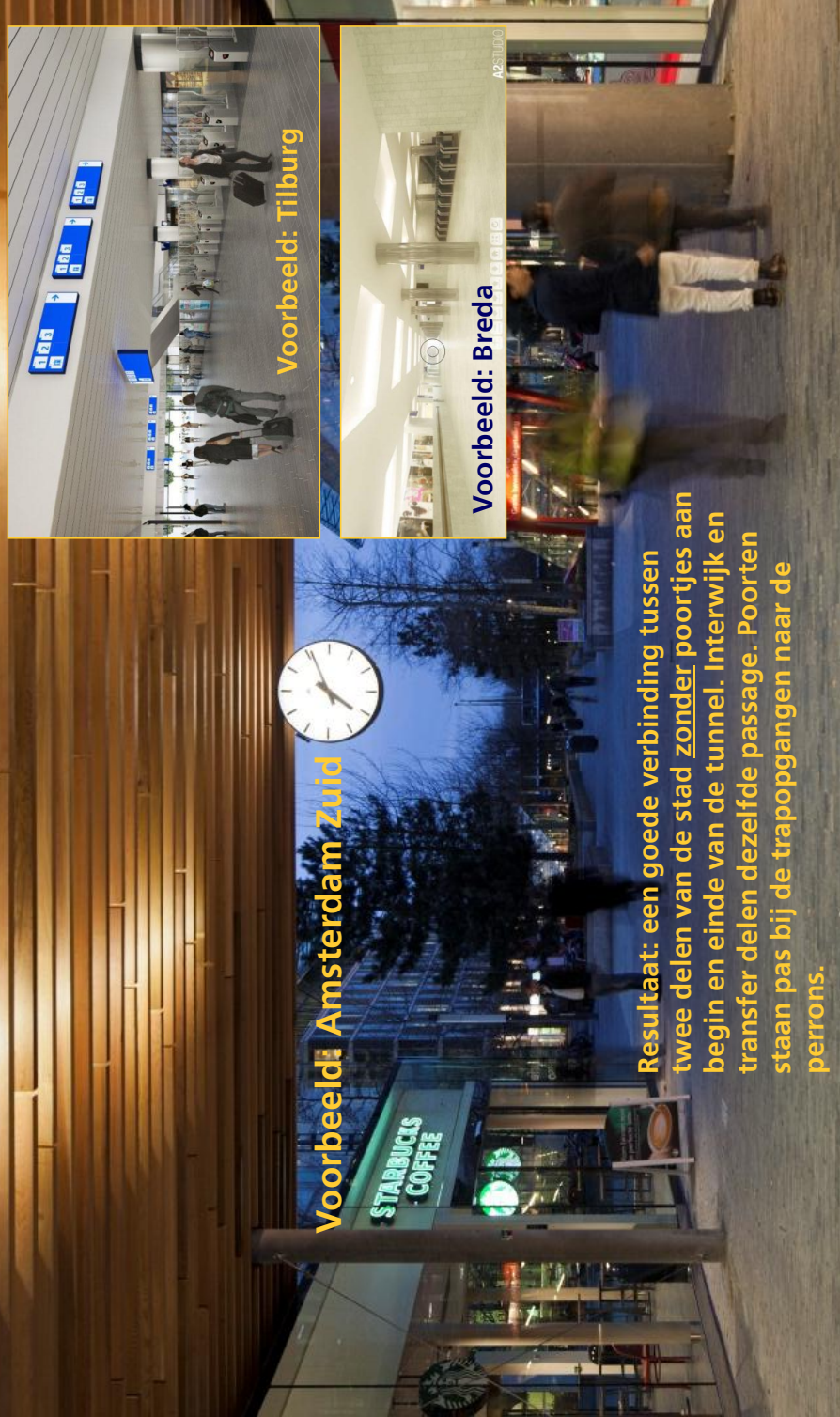
Goede transfer is uitnodigend, veilig, leesbaar

Kans om de leesbaarheid van hoofdstation Groningen te verbeteren!



Transfer & interwijk: station in de stad

Interwijk 24/7 open en zonder poorten aan begin/einde van tunnel



Voorbeeld: Amsterdam Zuid

Voorbeeld: Tilburg

Voorbeeld: Breda

Resultaat: een goede verbinding tussen twee delen van de stad zonder poortjes aan begin en einde van de tunnel. Interwijk en transfer delen dezelfde passage. Poorten staan pas bij de trapopgangen naar de perrons.

Transfer & interwijk: ontsluiting nieuw stadsdeel

Het belang van een volwaardige achterzijde

Na...



Voorbeeld: Amsterdam Zuid (2012)

Resultaat: twee gelijkwaardige entrees in gebruik, nu ook in uitstraling.



Transfer & interwijk: ontsluiting nieuw stadsdeel

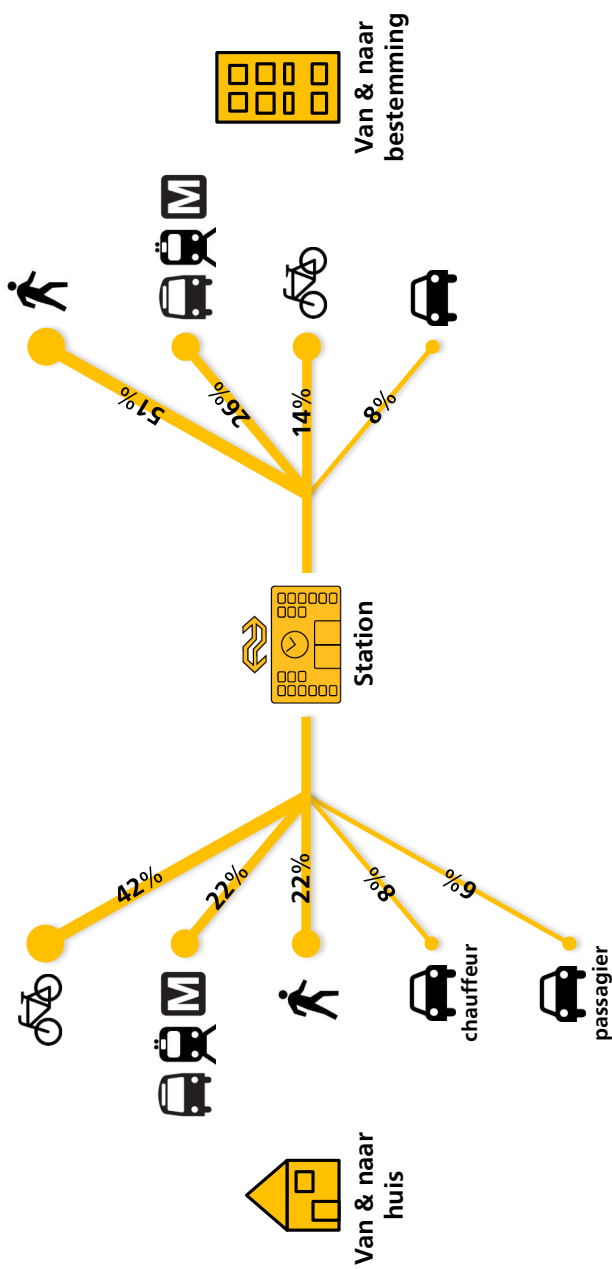
Het belang van een volwaardige achterzijde





Groningen: een compact station

Korte afstanden trein-keten worden in Groningen hoog gewaardeerd



Een compact station: dat houden we graag zo!



Inzetten op beleving en leesbaarheid



Benutten en doorontwikkelen van restauratie 1998-2000

Hoe?

1. Inzet van monumentale waarden
2. Terugbrengen van oorspronkelijke routing door stationsgebouw – cruciaal voor behoud functie station!
3. Aansluiting tussen station een voorplein.

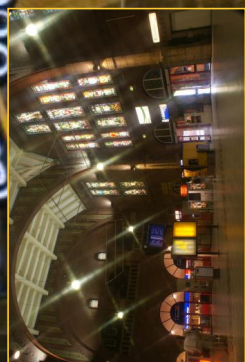
Van leeg en ongebruikt, naar actief en levendig!



Van de 2^e naar de 1^e plek van Nederland



Verrassen met respect voor monumentale waarden



Doel: Groningen van de 2^e naar de 1^e plek in stationsbelevingsmonitor!



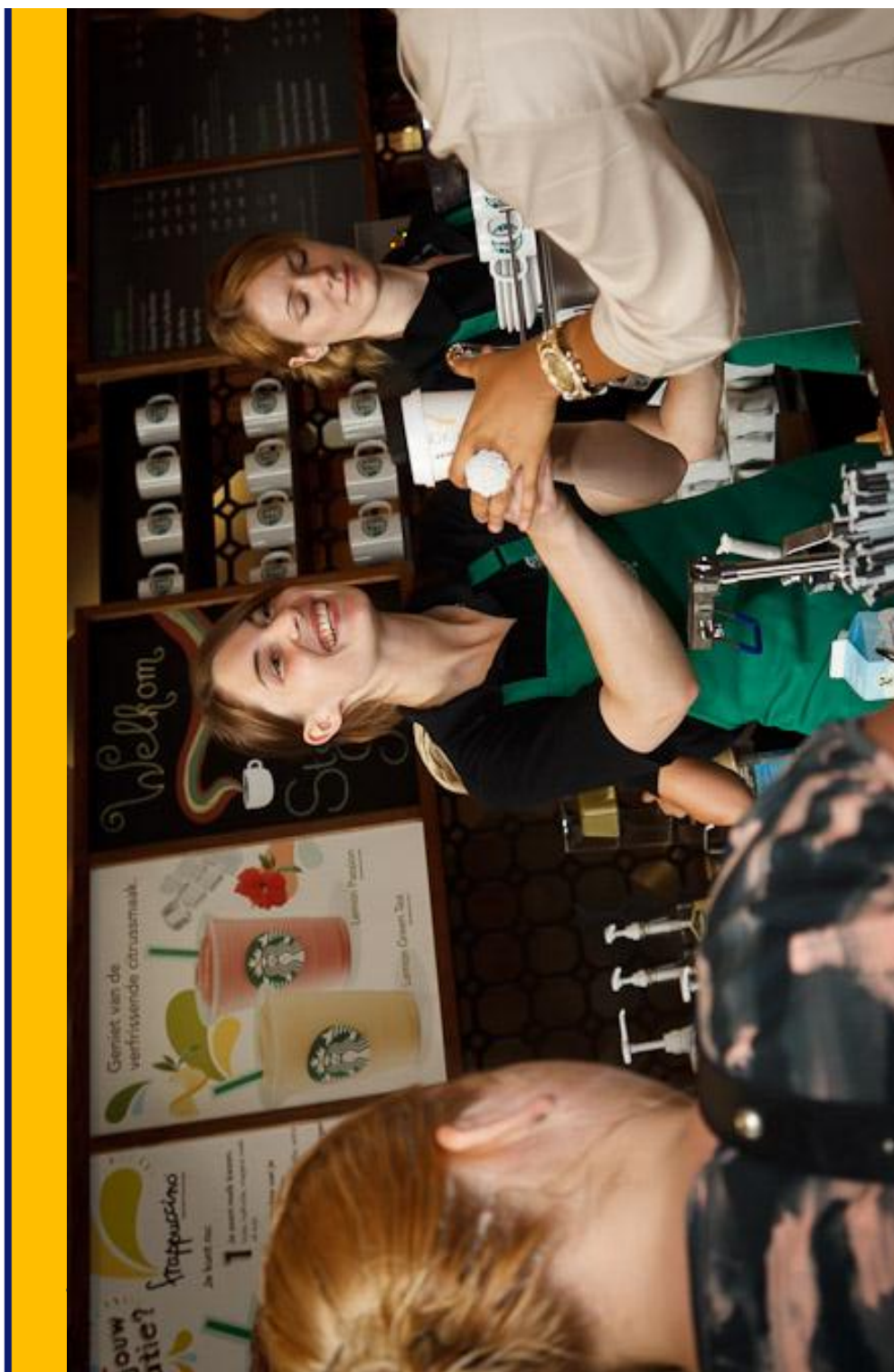
Beleven van de stad – lokale helden



Groninger Koek – to go?



Invloed van retail op sociale veiligheid

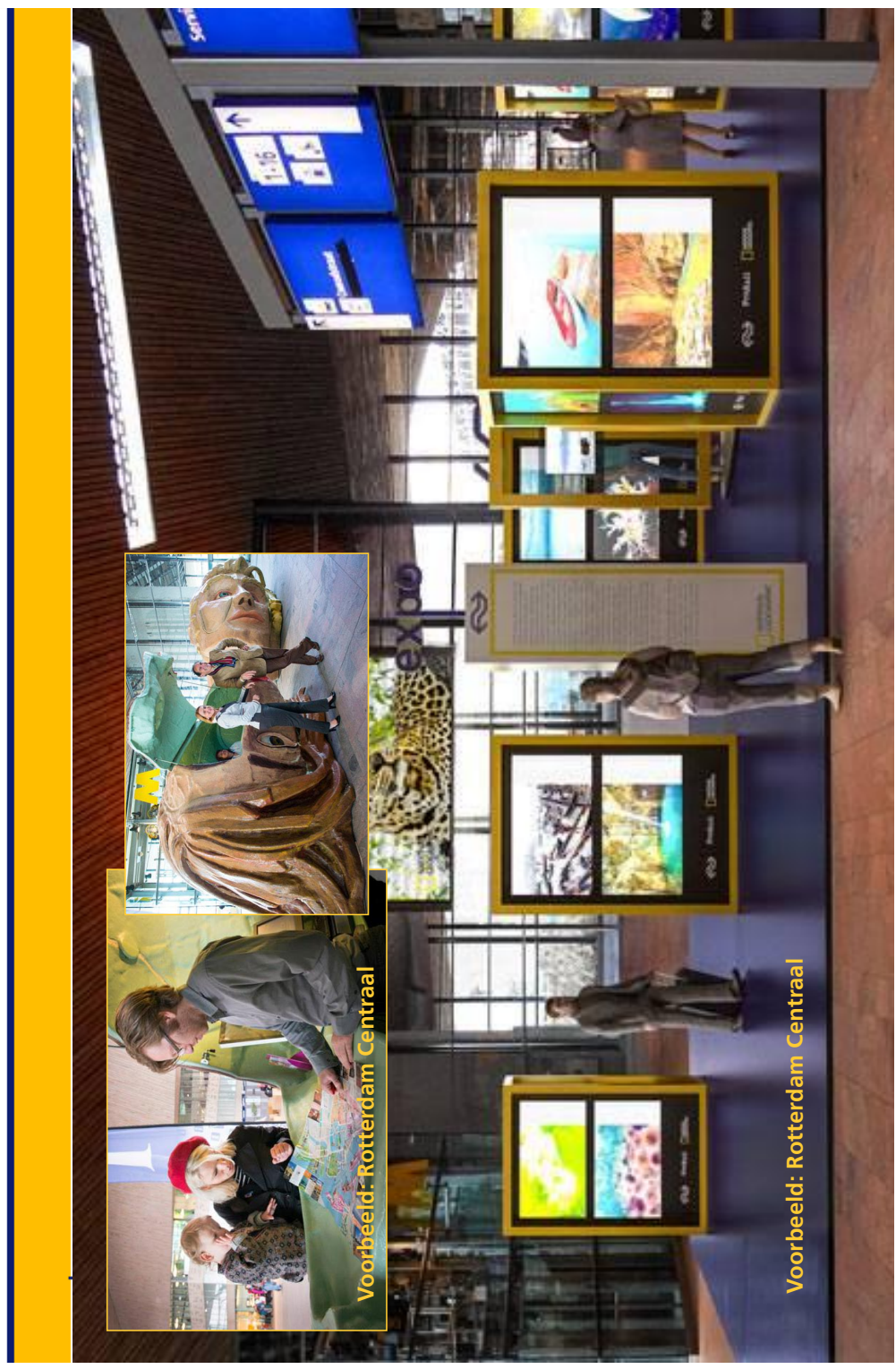


Geïntegreerde tickets & services

Contact met verschillende reis-aanbieders vanuit een gezamenlijk punt



VVV en exposities op het station

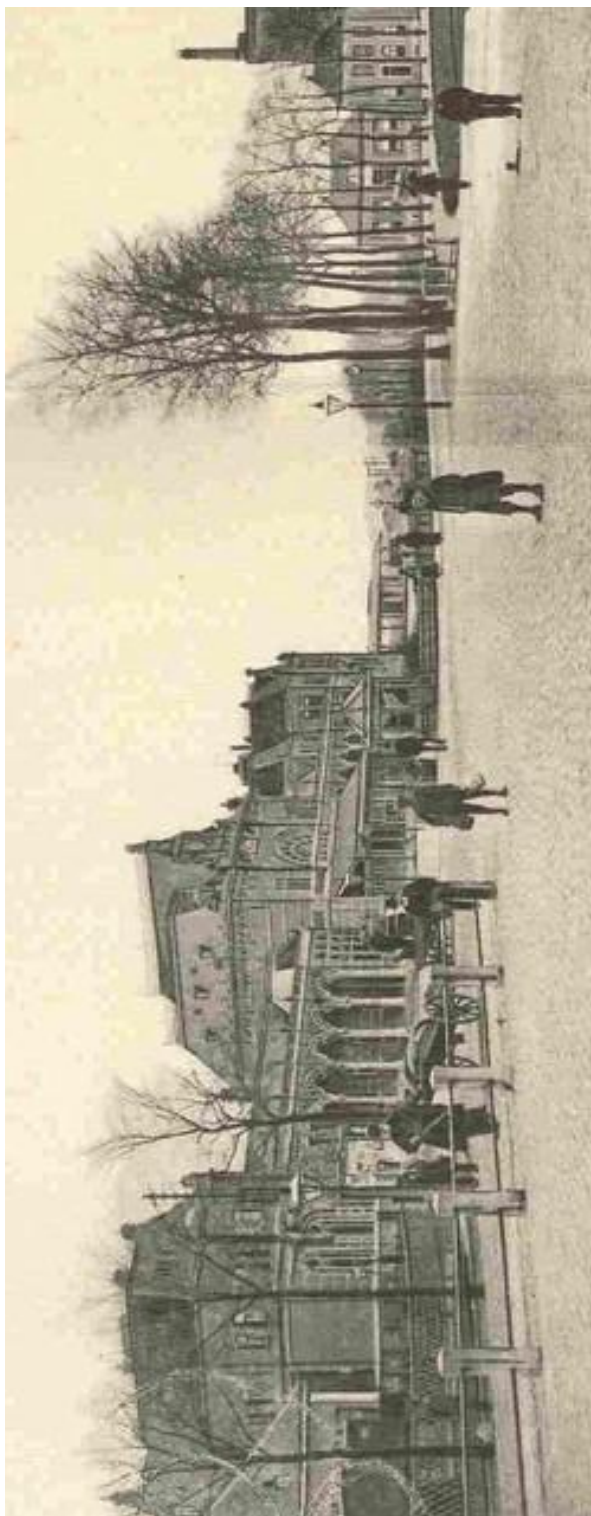


Voorbeeld: Rotterdam Centraal

Voorbeeld: Rotterdam Centraal

Wij bouwen aan stations en de stationsomgeving

Met expertise op het gebied van keten, transfer, beleving en services (retail)



Groningen – informerende raadsbijeenkomst 18 september 2013

Bijlage - Beantwoording raadvragen Transfer Stationsgebied (voor cie RW 2 . . .

NOTITIE



Aan : Inge Jongman

Van : Gerrit Liefvering

Datum : 26-09-2013

Onderwerp: Stationsgebied: beantwoording vragen informatieve raadsbijeenkomst Transfer 18/9

Vragen begeleidingscommissie

Op 18 september 2013 zijn de raadscommissies R&W en B&V geïnformeerd over de effecten van de transfervarianten op het omgevingsdomein. De Stuurgroep Stationsgebied neemt hierover op 11 oktober 2013 een besluit. Na de informatieve bijeenkomst is er nog een gedachtewisseling geweest door begeleidingscommissie. Verzocht is om door een wethouderbrief geïnformeerd te worden over:

a. De consequenties van beide keuzes voor het vervolg (aangepaste beslisboom waarin ook duidelijk wordt hoe besluit stuurgroep weer landt bij de raad)

b. Een inschatting van de kosten bij deels of gedeeltelijk slopen van het Hunzehuis bij variant passerelle en kosten bij de variant tunnel voor het in fasen aanpassen dan wel gedeeltelijk of geheel verplaatsen van het stadsbalkon.

Hierover kan ik u de volgende informatie verstrekken.

Ad a.

Het project Stationsgebied is al jaren onderdeel van het project 'Raad stuurt aan de voorkant'. Hierdoor lopen besluitvormingstrajecten anders dan gebruikelijk. Zeker in dit geval sprake is van betrokkenheid van meerdere, bepalende partijen. Met de informatieve bijeenkomst en uw standpuntbepaling naar aanleiding daarvan in de komende raadscommissie van 2 oktober 2013 wordt deze rol van raad ingevuld. De kern van de discussie spitst zich toe op de keuze van de transfervarianten waarin wij als gemeente weliswaar betrokken maar niet besluitgerechtigd zijn. Wel is afgesproken dat een Stuurgroep besluit onder voorbehoud is van goedkeuring van de bestuurlijke achterban van partijen. Formeel hebt u altijd nog een positie om na de standpuntbepaling in de Stuurgroep onze opstelling opnieuw ter discussie te stellen. We informeren u z.s.m. na de Stuurgroep over de uitkomst. Bij andere partijen vindt nog formele besluitvorming plaats, met name bij de Provincie als opdrachtgever voor de werkzaamheden in de Knoop Groningen. Provinciale Staten besluiten hierover achteraf, dus anders dan bij uw raad waarbij u uw inbreng levert aan de voorkant van de besluitvorming.

Wat kunt u de komende periode nog verwachten aan voorstellen en besluitpunten? In onze brief van d.d. 29-05-2013 (RO13.3696326)aan de begeleidingscommissie Stationsgebied hebben wij u geïnformeerd over uw betrokkenheid bij het totale besluitvormingstraject rond de Knoop Groningen. Korthedshalve verwijzen wij u naar deze brief. Het stappenschema zoals is opgenomen in de brief lichten wij daar even uit. Nu met geactualiseerde data (voor zover te voorzien).

Stuurgroepdata:

11 oktober 2013

- Keuze transfer (tunnel of passerelle)

5 december 2013

- Opstel terrein Rouaanstraat
- Financiële haalbaarheid Knoop Groningen

Bijlage - Beantwoording raadvragen Transfer Stationsgebied (voor de RW 2 . . .

- Samenwerkingsovereenkomst/realisatieovereenkomsten deelprojecten
- Keuze aanbestedingsvorm (w.o. Herewegviaduct)
- S.v.z. inpassing bustunnel

Dus na de keuze van de transfervariant ligt het accent op de organisatie van de verdere samenwerking en de voorbereiding van de uitvoering. Daarvan zijn de voorwaarden voor onze deelname in die samenwerking en de keuze van de aanbestedingsvorm onderwerpen, waarbij u rechtstreeks betrokken bent. Dus over de samenwerkingsovereenkomst en de keuze van de aanbestedingsvorm voor zover het de Herewegviaduct aangaat zijn zaken die aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Op langere termijn gaat het om het ontwerp van het omgevingsdomein (voorplein en zuidplein, stedelijke ontwikkeling) waarover u besluiten zult nemen.

Ad b

We hebben enkele grove berekeningen gemaakt aan de hand van het stappenplan van Karres en Brands. Bij de tunnelvariant stellen zij voor om het Stadsbalkon in drie stappen te slopen om zo tot de nieuwe inrichting van het plein te komen. Per stap worden de kosten geraamd tussen 2,3 - 4 mln. euro. Aanpassing van de rest van het plein (tussen Stadsbalkon/kanaal/busstation) worden de kosten geraamd op 2 mln. euro. In het eindplaatje komen de kosten dan uit tussen de 9 – 14 mln.

Indien het hele Stadsbalkon in één stap wordt vervangen door een fietsenkelder dan gaan deze kosten omhoog met ca. 10 mln. en komt het eindbedrag uit op ongeveer 22 miljoen euro.

Bij de keuze voor de passerelle zijn er extra kosten: het Hunzehuys zal moeten worden gesloopt of grondig worden aangepast. Voor de verwervingskosten hebben we NS gevraagd een indicatie te geven. Deze is niet eerder dan begin volgende week beschikbaar. Naar onze eigen inschatting zullen de verwervingskosten minimaal 5 mln. euro bedragen.

Aanvullende vragen PvdA fractie

De PvdA fractie zou er behoefte aan hebben als er nog een memo of collegebrief bij de stukken gevoegd zou worden om duidelijk te maken:

- op welke onderdelen het college precies input nodig heeft om in de Stuurgroep de gewenste/benodigde inbreng te kunnen leveren

Een belangrijk onderscheidend thema in beide modellen is de betekenis van het stationsgebouw en de beleving van de transfer als stedelijke verbinding. In beide varianten is de 24-uurs openbaarheid van de route door alle partijen gegarandeerd. Tevens is er overeenstemming over de extra ruimte voor de interwijkfunctie. Voor beide transfervarianten hebben de studies aangetoond dat een kwalitatieve hoogwaardige inrichting van het omgevingsdomein mogelijk blijft. Op de onderscheidende thema's willen we graag uw mening weten.

- wat precies de gevolgen zijn van de uitspraken van de raadscommissie (als we ons uitspreken vóór een tunnel, komt dan later de keus voor de fietstunnel nog langs??)

Over de keuze van de fietstunnel is ons standpunt al weergegeven in de beantwoording van de motie over dit onderwerp (zie RO13.3448893). Daarin komen we tot de conclusie dat het niet wenselijk is om een fietstunnel mee te nemen in het programma van eisen van ProRail. U heeft zich in de beantwoording kunnen vinden. In de studies hebben we nog wel gevraagd om te onderzoeken of de combinatie fietstunnel en transfertunnel tot een eenvoudige en goedkope oplossing zou leiden. De studie geeft geen aanleiding om op het eerder ingenomen standpunt terug te komen.

- welke elementen heeft de raad bij eerdere discussies belangrijk gevonden (interwijkverbinding, fietsverbinding, verblijfsklimaat stationsgebied) en welke lijn veronderstelt het college als een gegeven op basis van die eerdere discussies?

De raad heeft in het Voorkeursalternatief richtinggevend uitspraken vastgelegd voor de toekomstige ontwikkeling van het stationsgebied:

Bijlage - Beantwoording raadvragen Transfer Stationsgebied (voor de RW 2 . . .

- Het verlagen van het Emmaviaduct
- Duidelijk adres aan het Emmaviaduct
- Verplaatsen van het busstation incl. doorkoppeling van noord naar zuid
- Schuine travers voor essentiële overstap en interwijkverbinding
- Transformatie van stationsplein van verkeers- naar verblijfsplein
- Ontwikkeling zuidzijde: van hoogstedelijk aan de Emmaboulevard naar stedelijk richting de zuidelijke woonwijk

Vervolgens is door de Ontwikkelstrategie de weg daar naartoe inzichtelijk gemaakt. Tot dusver liggen de Stuurgroepbesluiten en door PS in lijn met de hiervoor genoemde principebeslissingen.

- welke zaken zijn relevant om de afweging te maken voor de keuze voor de transfer (interwijkverbinding, fietsverbinding, overkappingen perrons, seingebouw, gebruik stationsgebouw, welke randvoorwaarden gelden er ==> bijv. kantoorgebouw Hunzehuys moet wijken voor de passerelle; waar gaat de gemeente over en waar zijn we afhankelijk van andere partijen; m.a.w. waar zitten de vrijheidsgraden voor de gemeente).

Belangrijke overwegingen bij de transfervarianten zijn o.i. de aantasting van monumentale elementen en de kwaliteit van de stedelijke verbinding en de aansluiting op de stad. Wat dit laatste betreft heeft de studie tot de conclusie geleid dat dit criterium niet onderscheidend is. Bij de keuze voor een tunnel kan het Seinhuis niet gehandhaafd blijven. Wel bij een passerelle, maar deze leidt tot 'doorsnijding' van de monumentale kappen. De effecten daarvan kunnen worden beperkt door een goed en zorgvuldig ontwerp. Dat zal wat ons betreft dan ook de inzet moeten zijn. U kunt ons daarbij ondersteunen door zich hier ook voor uit te spreken. Datzelfde geldt voor de sloop van het Seinhuis (gemeentelijk monument) indien de tunnelvariant wordt gekozen. In dat geval kunnen we ons voorstellen, dat u ervoor pleit dat partijen zich inspanssen om dit bouwwerk elders in het stationsgebied een plek terug te geven.

Bij de keuze voor de passerelle zal de westvleugel van het Hunzehuys moeten wijken of drastisch moeten worden aangepakt. Alle partijen onderschrijven dit. Bij de tunnel zijn maatregelen aan het Hunzehuys minder urgent.

De meeste vrijheidsgraden voor de gemeente zitten in het (toekomstig) omgevingsdomein inclusief de stedenbouwkundige opzet van het vrijkomende gebied aan de zuidzijde. Ook heeft gemeente een belangrijke stem in de keuze van de ligging van het busstation. Uiteraard in samenspraak met de andere overheden in het OV-bureau.

In de afgelopen jaren heeft de gemeente invloed kunnen uitoefenen op keuzen die vallen binnen het spoordomein. De nu voorliggende keuze van de transfervariant is daarvan een voorbeeld.

Bijlage - Brief van dhr. Nieuwenhuis over Stationsgebied



Postbus 1061, 9701 BB Groningen

Aan: Raadscommissie Ruimte en Wonen van de Gemeente Groningen
Als bijlage per e-mail: raad@ groningen.nl

cc: Wethouder van Verkeer, dhr. J. van Keulen

Groningen, 28-09-2013.

Onderwerp: Stationsgebied

Geachte leden raadscommissie,

Op woensdag 2 oktober a.s. bespreekt u de herinrichting van het stationsgebied in Groningen en in het bijzonder twee varianten voor een verbinding van noord naar zuid onder of over de perrons van het Hoofdstation. De Fietzersbond afdeling Groningen is van mening dat er een fietsverbinding in de noord-zuid richting bij het Hoofdstation dient te komen. Omdat bij de realisatie van een traverse over het station geen fietsverbinding mogelijk lijkt te zijn, geeft de Fietzersbond de voorkeur aan het realiseren van een tunnel onder het Hoofdstation, waarbij medegebruik door fietsers mogelijk gemaakt wordt. Reden hiervoor is dat er hierdoor een nieuwe, autoluwe fietsverbinding gerealiseerd wordt vanuit de Rivierenbuurt naar het centrum. Ander aandachtspunt van de Fietzersbond is dat de gratis bewaakte fietsenstalling in het Stadsbalkon blijft bestaan. In de presentatie van Karres en Brandts wordt voorgesteld het Stadsbalkon te verwijderen. Wij vinden dit een slecht plan omdat hierdoor een prima fietsenstalling, die veel geld heeft gekost, dreigt te verdwijnen.

En dat er bij de inrichting van het stationsgebied en omgeving er aandacht aan wordt geschonken dat er een fietsvriendelijke geheel wordt aangelegd. Hierbij rekening te houden met de o.a. de volgende factoren:

- Royale fietspaden.
- Fietsers in de voorrang
- Geen stoplichten. Als het echt niet zonder kan dan 2 x groen per cyclus
- Voldoende stallingsmogelijkheden voor de fietsen.

Met vriendelijke groet namens de Fietzersbond,
Foppe Nieuwenhuis,
Fietzersbond afdeling Groningen

Collegiebrief - Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

.
. .
Bestuursdienst



Onderwerp Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

Steller Kees van der Helm

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 8267 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk RO 13.3895338

Datum **18 SEP 2013** Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Het Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord heeft een begin gemaakt met de herijking van de samenwerkingsafspraken tussen gemeente en corporaties in de stad. Met deze brief informeren wij u over de resultaten van het eerste gesprek dat op 30 augustus jl. plaatsvond. In de komende maanden zullen een aantal uitgangspunten verder worden uitgewerkt. We streven ernaar om begin 2014 de contouren van een nieuw convenant aan u voor te leggen.

In Groningen kennen we al lange tijd een goede samenwerking tussen gemeente en corporaties. In 1998 werd het Convenant Wijkvernieuwing afgesloten. We maakten toen afspraken om gezamenlijk de fysieke wijkvernieuwing op te pakken in de buurten met grotendeel corporatief bezit. In de jaren daarna zijn de afspraken hernieuwd en verbreed. Sinds 2006 is ook het sociale domein nadrukkelijk onderdeel van de afspraken. In 2011 gaven gemeente en de vijf corporaties die in de stad actief zijn een vervolg aan de onderlinge samenwerkingsafspraken in Nieuw Lokaal Akkoord 2.0. Deze afspraken lopen eind 2014 af.

De resultaten van onze gemeenschappelijke inzet in de afgelopen 15 jaar mogen er zijn. Uit de gemeentelijke Monitor Leefbaarheid en Veiligheid, die elke twee jaar de mening van bewoners in kaart brengt, blijkt dat de waardering voor de wijken waarin is geïnvesteerd sterk is gestegen. In het algemeen hebben bewoners een positieve verwachting over de toekomst van hun wijk. Ook uit de landelijke Leefbaarometer (Ministerie van Binnenlandse Zaken) blijkt dat Groningen het, in vergelijking met andere gemeenten, uitzonderlijk goed doet. In 1998 woonde nog ruim 34% van de stad in een buurt met een slechte of matige leefbaarheidsscore. Dat percentage is in 2012 terug gebracht tot 2,8%. Een ontwikkeling om trots op te zijn.

Collegiebrief - Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

Bladzijde 2
Onderwerp Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

Herijking samenwerking in veranderde omstandigheden

Ondanks het succes van het Nieuw Lokaal Akkoord is er grote behoefte om de samenwerking opnieuw onder de loep te nemen. In de eerste plaats omdat de financiële positie van zowel gemeente als corporaties sterk is gewijzigd. Ook zien we veranderingen in de woningmarkt die vragen om een bezinning op een aantal volkshuisvestelijke uitgangspunten. Verder is het noodzakelijk om na zeven jaar opnieuw te kijken naar de instrumenten die aan het succes van het Nieuw Lokaal Akkoord hebben bijgedragen, zoals de NLA wijkteams en wijkbudgetten. Tenslotte voltrekken zich grote veranderingen in het sociale domein (zoals de voorgenomen decentralisatie van Rijkstaken) die ingrijpen in de structuur van onze wijken.

De komende jaren zal er aanmerkelijk minder geld beschikbaar zijn voor de wijkvernieuwing. De belangrijkste oorzaken:

- Het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing (ISV) stopt in 2015. De gemeente heeft daardoor jaarlijks € 8 miljoen minder te besteden aan de vernieuwing van de stad.
- In het Woonakkoord dat het kabinet sloot is opgenomen dat corporaties te maken krijgen met een verhuurdersheffing vanuit het Rijk die oploopt tot 1,7 miljard euro in 2017. Ook moeten zij tegenslagen bij collega-corporaties (zoals bij Vestia) gezamenlijk opvangen. Beide maatregelen leiden tot een forse aanslag op de investeringscapaciteit (ongeveer 26 miljoen euro per jaar) bij de Groningse corporaties.
- Corporaties moeten aan strengere eisen voldoen om (geborgd) leningen te kunnen krijgen voor nieuwbouw of verbetering van woningen. Zoals bekend zijn verschillende bouwplannen geschrapt of in de ijskast gezet. Ook afspraken over verduurzaming van de sociale huurvoorraad kunnen moeilijk worden bekostigd. Tegelijkertijd vindt discussie plaats over de vraag wat wel en niet tot het takenpakket van corporaties mag worden gerekend, waarbij de brede inzet van corporaties in leefbare wijken, zoals we die in Groningen kennen, onder druk staat.

Tegelijkertijd nemen we een aantal andere ontwikkelingen waar:

- Meer bewoners, ondernemers en instellingen zijn bereid om zelf initiatief te nemen en bij te dragen aan de leefbaarheid in de wijken en de eigen woon- en leefomgeving. Voorbeelden daarvan zijn moestuinen en buurtkamers die door bewoners worden opgezet en de initiatieven van ZZP-ers in Oosterparkwijk en Beijum.
- Bewonersgroepen zijn sterk betrokken bij de ontwikkeling van hun wijk en zijn bereid in een co-creatief proces mee te denken over de toekomst, zoals

Collegiebrief - Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

Bladzijde	3
Onderwerp	Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

in de Rivierenbuurt en Groningen West. Daarbij komen meerdere partijen in beeld die een bijdrage die een bijdrage leveren aan leefbaarheid.

- Duurzaamheid is een belangrijk thema geworden. Daarbij gaat het om de realisatie van milieudoelstellingen en om betaalbare energielasten. Ook op dit gebied zien we veel initiatieven vanuit de samenleving.

Het is duidelijk dat gemeente en corporaties voorlopig niet in staat zijn om grootschalige wijkvernieuwing (zoals bijv. in Vinkhuizen en Corpus den Hoorn) te starten. We zullen ons meer moeten richten op de inzet van andere partijen, ons moeten richten op de bewegingen om ons heen. Eerder onderschreven we de uitgangspunten van het essay 'Stedelijke vernieuwing op uitnodiging' (Kei en Nicis, 2012); een inspirerende denkrichting waarbij niet meer van boven af, maar samen met mensen en partijen die iets willen, vorm te geven aan vernieuwing en verbetering. Er moet een klimaat komen waarin ruimte wordt gegeven aan initiatieven van onderop, een klimaat dat uitnodigt en belemmeringen voor eigen initiatief wegneemt. De rol van gemeente en corporaties hoeft niet altijd leidend te zijn, of zoals een van de corporatiedirecteuren het zei: "We hoeven niet altijd boven aan het bouwboard te staan".

Volkshuisvestelijke thema's

Gemeente en corporaties geven – met anderen – inhoud aan de volkshuisvesting in de stad. We zorgen voor dat alle doelgroepen kunnen beschikken over een kwalitatief goede woning, een prettige woonomgeving en een leefbare wijk. Samen maakten we afspraken over extra jongerenhuisvesting, de verbetering van sociale huurwoningen en opvang van kwetsbare groepen. We hebben behoefte om de huidige stand van zaken tegen het licht te houden tegen de achtergrond van de wijzigingen in de woningmarkt en het Rijksbeleid.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen zijn belangrijke thema's voor de komende tijd. Door de crisis zijn meer mensen aangewezen op een betaalbare huurwoning. Tegelijkertijd zien corporaties door Rijksbeleid zich genoodzaakt om huren te verhogen en woningen uit de sociale voorraad te verkopen. Iedere corporatie heeft de plannen bijgesteld en voor de komende jaren uitgezet. We gaan samen onderzoeken of er voldoende goedkope woningen beschikbaar blijven in de stad voor de laagste inkomens. We letten daarbij ook op de spreiding over de wijken en de opgave per wijk. We willen zoveel mogelijk gemengde wijken houden, waar arm en rijk elkaar kunnen ontmoeten. Deze inventarisatie is een belangrijke bouwsteen om de gezamenlijke inzet voor de komende jaren te kunnen bepalen. We willen een plaatje van de kansen en bedreigingen per wijk. Wat is de kwaliteit van het wonen? Kunnen mensen zich zelf redden of is er een vangnet nodig? Laten we kansen onbenut? Een dergelijk overzicht helpt om focus voor de komende periode aan te brengen.

Collegiebrief - Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

Bladzijde 4
Onderwerp Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

De woonlasten worden in toenemende mate bepaald door de hoogte van de energierekening. Om het wonen voor iedereen betaalbaar te houden, zullen we blijvend moeten investeren in energiebesparende maatregelen en duurzame energievoorziening. Mogelijkheden voor sloop / nieuwbouw en grootscheepse woningverbeteringen zijn afgenomen. Het ontbreekt aan capaciteit om te investeren. Een belangrijke impuls voor de aanpak van de woningvoorraad kan liggen bij onze deelname aan het project Hoogspringers. We onderzoeken (met 4 corporaties) dit najaar of het mogelijk is een sluitende businesscase te maken voor een Nul op de Meter renovatie van tenminste 1000 woningen in de komende vijf jaar. We zien een mogelijkheid om met dit project de fysieke trein in de wijken rijdende te houden.

In een studentenstad als Groningen blijft goede jongerenhuisvesting een speerpunt. De afspraken die we maakten in *BouwJong* houden we tegen het licht. We onderzoeken in hoeverre leegkomende gebouwen en vrijkomend zorgvastgoed geschikt gemaakt kan worden voor de huisvesting van jongeren.

Voor zover mogelijk gaan we door met de fysieke aanpak in de wijken: nieuwbouw en duurzame renovatie. Dit moet leiden tot de nog steeds noodzakelijke kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad. De focus in onze samenwerking ligt op de sociale voorraad. In tegenstelling tot de eerder gemaakte afspraken leggen we op dit moment geen aantallen vast. De financiële uitgangspunten zijn daarvoor te onzeker. We informeren elkaar over de voortgang in afzonderlijke projecten. Het gemeentelijk *Bouwoffensief* wordt gezien als een belangrijk signaal van de bereidheid tot samenwerking.

Binnen Meerstad is ruimte om te experimenteren, bijvoorbeeld binnen een pilot voor welstandsvrij bouwen. Daarnaast kan een deel van de grond beschikbaar gesteld worden voor een experiment waarbij marktpartijen huurwoningen realiseren. Corporaties bezien welke mogelijkheden er voor hun zijn binnen Meerstad.

De toekomst van ons werk in de wijken

Ook in de afgelopen jaren lukte het nog om de wijkvernieuwing stevig door te zetten, met goede resultaten. De wijkaanpak kreeg vorm met nieuwbouw en renovatie van woningen, met de inrichting van de WMO (opzet STIPS) en andere programma's in het sociale domein en – last but not least - met de inzet van 15 NLA-wijkteams, die met een eigen budget de vraag en de inzet van bewoners hebben gestimuleerd.

Onze inzet in de wijken is gericht op de realisatie van onze volkshuisvestelijk doelen, zoals eerder beschreven: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen en leven. Onder kwaliteit verstaan we de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving, maar ook de beschikbaarheid van voorzieningen, de aanwezigheid van een sociaal vangnet en de mogelijkheid tot ontmoeting en participatie.

Collegiebrief - Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

Bladzijde 5
Onderwerp Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

Wijkteams

In het licht van de herijking van onze samenwerkingsafspraken hebben we de werking van de wijkteams, wijkbudgetten en wijkperspectieven laten onderzoeken door RUG/SocioQuest. Het rapport van de onderzoeker, de heer Van der Zee is bijgevoegd. De belangrijkste bevindingen van het onderzoek zijn:

- Wijkteams hebben in de afgelopen jaren (elk op hun eigen manier) een belangrijke functie vervuld bij het aanjagen van bewonersinitiatief en het realiseren van leefbaarheidsprojecten. Tegelijkertijd is er sprake van een zekere mate van “institutionalisering”. Er is teveel nadruk komen te liggen op het verdelen van het wijkbudget.
- De bezuinigingen maken het noodzakelijk om meer nadruk te leggen op het productdoel (directe bijdrage aan leefbare wijken) en minder op het procesdoel (organiseren bewonersbetrokkenheid). De inzet van de middelen zal dichterbij de kerntaak van gemeente en corporatie moeten liggen.
- Een landelijke trend van coproductie heeft in het NLA nog onvoldoende vorm gekregen. De nadruk ligt nu op stimuleren (en faciliteren) van bewonersinitiatief. Bij coproductie kunnen bewoners ook taken uitvoeren van formele instanties, waarbij het initiatief komt van onderop, van actieve, ondernemende bewoners in de buurt. Coproductie sluit goed aan bij de eerder geformuleerde uitgangspunten van Wijkvernieuwing op Uitnodiging.
- Om vorm te geven aan coproductie is het van belang om in de wijken te beschikken over personen of teams die weten wat er speelt, initiatieven strategisch kunnen duiden, kunnen inschatten welke benadering en inzet er nodig is voor de realisatie van initiatieven, ruimte hebben vanuit de instanties en duidelijkheid kunnen scheppen (ook in verwachtingen). Dit wordt aangeduid met de term frontlijnfunctie.
- Er is behoefte aan maatwerk per wijk. Per wijk moeten we vaststellen welke interventies er nodig zijn om onze (volkshuisvestelijke) doelen te realiseren, welke kansen zich voordoen en welke partijen een bijdrage kunnen leveren. Daarbij hoort een passende benadering van stimuleren, faciliteren of coproductie.
- Wijkbudgetten zouden de vorm kunnen krijgen van “handgeld” voor de frontlijnfunctie. Hoe die functie wordt ingevuld kan per wijk worden vastgesteld: door het wijkteam, door een functionaris van gemeente of corporatie of wellicht door een andere partij.

Collegiebrief - Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

Bladzijde 6
Onderwerp Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

- Wijkperspectieven zouden dynamische documenten moeten worden, waarin niet zozeer een toekomstbeeld wordt omschreven, maar waarin de kansen voor coproductie worden geïnventariseerd.

De conclusies van het onderzoek van Theo van der Zee worden door het Bestuurlijk Overleg NLA gedeeld. Eerder sprak het Bestuurlijk Overleg zich uit voor Wijkvernieuwing op Uitnodiging, een benadering die ook als uitgangspunt diende voor het onlangs opgestelde Wijkplan Selwerd, waarin is besloten tot de opzet van een wijkbedrijf, een vorm van coproductie.

Ontwikkeling sociale domein.

Vanuit het sociale domein wordt in toenemende mate aandacht gegeven aan een wijkwijze benadering. Rond de Vensterscholen bestond al langer een wijkgerichte structuur. Met de inrichting van de WMO is hieraan een vervolg aan gegeven. In de stad bestaan momenteel 14 Stips, informatiepunten voor iedereen die wil weten wat er te doen is in de wijk, die vrijwilligerswerk of een klusje zoekt, informatie of advies wil hebben of hulp nodig heeft. Het is daarmee ook een ontmoetingspunt. Acht wijken hebben inmiddels een Centrum voor Jeugd en Gezin, in twee wijken zijn sociale teams gevormd.

Met de decentralisatie van de AWBZ, Jeugdzorg en de Participatiewet komen in 2015 nieuwe verantwoordelijkheden naar de gemeente. Centraal staat de beweging naar ontzorgen en minder medicaliseren, institutionaliseren en bureaucratiseren en meer resultaatsturing. Bij de decentralisaties gaat het om een ongekende transformatieopgave met consequenties voor zowel een bestuurlijke als financiële verhoudingen. De overdracht van verantwoordelijkheden gaat gepaard met forse bezuinigingen. De verhouding tussen overheid en burger zal sterk wijzigen.

Uitgangspunt is dat bij het oplossen van ondersteuningsvragen van burgers de eigen kracht en het informele netwerk van burgers beter wordt benut. Hierbij is de wijkgerichte benadering essentieel. Het draait om ondersteuning in en (mede) door de nabije leefomgeving. De invoering van (sociale) wijkteams gaat daaraan een bijdrage aan leveren. Deze zullen moeten werken vanuit een passende, herkenbare plaats in de wijk, zoals nu bijvoorbeeld ook de Stips.

Met de decentralisatie van Rijkstaken zal de wijkwijze organisatie van hulpverlenings- en zorgtaken zich in de komende jaren verder doorzetten. De opgave is om in deze ontwikkeling zorg te dragen voor voldoende samenhang en efficiënte afstemming van taken tussen alle partijen. Bovendien vraagt ook het fysiek onderbrengen van deze wijkfuncties de nodige aandacht. De opdracht hiervoor ligt in eerste instantie bij de gemeente, maar goede samenwerking met corporaties is onontbeerlijk. Corporaties vervullen een belangrijke rol in de sociale structuur in sommige wijken.

Collegiebrief - Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

Bladzijde 7
Onderwerp Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

Naast de decentralisaties speelt ook de extramuralisering van Zorgzwaartepakketten, waardoor steeds meer mensen die voorheen in een instelling zouden gaan wonen, nu langer thuis blijven wonen of in een complex gaan wonen waar de zorg naar toe wordt gebracht. Bij de huisvesting in de thuissituatie gaat het in de toekomst dus steeds meer ook om bewoners met een zwaardere beperking dan we tot nu toe gewend waren. Corporaties signaleren nu al dat er een toename is van huurders die “extra aandacht nodig hebben” en soms een belasting vormen voor de sociale draagkracht in een buurt of straat.

Vanwege de extramuralisering komt zorgvastgoed vrij. We onderzoeken in hoeverre die geschikt gemaakt kan worden voor andere doelen, zoals jongerenhuisvesting. Ook onderzoeken we de mogelijkheden om ouderen zelfstandig, maar toch bij elkaar in de buurt te huisvesten, om vereenzaming tegen te gaan.

In de komende jaren zal de sociale structuur in toenemende mate gebiedsgebonden vorm krijgen. Gemeente en corporaties willen deze structuur in goede samenspraak ontwikkelen.

Richting voor de toekomst

De hierboven geschetste ontwikkelingen brengen het Bestuurlijk Overleg NLA tot de volgende conclusies:

- De samenwerking tussen gemeente en corporaties heeft in de afgelopen jaren tot goede resultaten geleid. We delen de visie op de toekomst van de stad, weten elkaar goed te vinden in een open houding. Dit willen we doorzetten.
- Corporaties zijn een belangrijke partner bij het vaststellen en uitvoeren van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Betaalbaarheid, beschikbaarheid van woningen en kwaliteit van wonen en leven staan daarin centraal. We blijven investeren in een kwalitatieve verbetering van de huisvesting voor jongeren en houden de afspraken van *BouwJong* tegen het licht. We stemmen af over de nieuwbouwplannen die we nog kunnen realiseren om optimaal te kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van wijken. Er is gemeenschappelijke aandacht en inzet voor de huisvesting van kwetsbare groepen en bijzondere doelgroepen.
- Met het NLA hebben we een structuur gecreëerd met wijkteams en wijkbudgetten voor de 15 NLA-wijken. We zullen toe werken naar meer maatwerk per wijk of buurt. De wijken verschillen in sterke mate van elkaar. Niet alleen wat betreft de opgaven, maar ook wat betreft de mogelijkheden om te werken aan leefbaarheid met inzet van bewoners. De doelen van de wijkteams staan nog overeind, maar kunnen wellicht ook op een andere manier bereikt worden. We zetten in op een beweging van een wijkgerichte aanpak naar een aanpak van projecten in wijken (accupunctuur). Per project kan

Collegiebrief - Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

Bladzijde 8
Onderwerp Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

worden vastgesteld wie erbij betrokken moeten worden en welke middelen nodig zijn.

- In de komende tijd zullen we voor de Groningse wijken een wijkperspectief nieuwe stijl ontwikkelen. Per wijk bekijken we welke thema's de meeste aandacht verdienen, met gebruikmaking van de analyses die per wijk zijn opgesteld (de wijkcompassen). Ook worden de kansen van de wijk in kaart gebracht: welke initiatieven doen zich voor in de wijk, welke partijen (bewoners, ondernemers, instellingen) kunnen bijdragen aan oplossingen?
- Per wijk zullen we ook bezien hoe een frontlijnfunctie het beste kan worden ingevuld. Vanuit de gemeente, vanuit een corporatie, door een functionaris of door een team. De frontlijn zorgt voor verbindingen van relevante partijen in de wijk, voor co-creatie en de frontlijn stimuleert initiatieven van onderop.
- We bespreken welke financiële armslag er per wijk nodig is om aan de frontlijnfunctie inhoud te geven. Gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheden voor een gemeenschappelijk fonds voor wonen en wijken, waaruit projecten op het gebied van leefbaarheid (zo mogelijk samen met andere partijen) kunnen worden gefinancierd. De inzet van corporaties zal gekoppeld blijven aan de belangen van de eigen huurders.
- De huidige wijkbudgetten (tot eind 2014) blijven voor de 15 NLA-wijken beschikbaar. Wel wordt er een korting toegepast van in totaal 450.000 euro (225.000 gemeente, 225.000 corporaties) die evenredig over de 15 wijkbudgetten wordt verdeeld.
- Per wijk wordt bezien of na 2014 het wijkteam wordt gehandhaafd of dat andere vormen meer passend zijn voor het organiseren van co-creatie en bewonersbetrokkenheid. Daarbij zal ook gekeken worden naar de ontwikkeling in het sociale domein, zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van sociale teams en samenwerkingsverbanden die we kennen in Zorgen voor Morgen.
- We willen voorkomen dat er een nieuwe wijkbureaucratie ontstaat. De organisatie in de wijken moet klein en overzichtelijk zijn. We streven eerder naar een veelheid aan kleinere projecten waarbij de betrokkenheid van deelnemers groot kan zijn, dan naar grote projecten die veel organisatiekracht vereisen.
- We omarmen het werken 'Op uitnodiging'. Tegelijkertijd realiseren we ons dat niet iedereen in staat is om zelf met ideeën te komen of die uit te voeren. Mensen met relatief sterke netwerken kunnen met elkaar plannen ontwikkelen, zelf een bijdrage leveren en de overheid inschakelen voor ondersteuning. Dat kan veel opleveren, maar de dreiging is dat de kloof met mensen voor wie

Collegiebrief - Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

Bladzijde 9
Onderwerp Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

zelforganisatie niet is weggelegd wordt vergroot. We onderzoeken de komende tijd werkbare methodieken om deze kloof te voorkomen.

Organisatie NLA

De organisatie van het NLA volgt de inhoud. Begin volgend jaar zullen we bespreken welke structuur (Bestuurlijk Overleg, stuurgroepen, etc) we nodig hebben om onze doelen te bereiken. We blijven inzetten op een kleine en betaalbare organisatie.

In het Regeerakkoord staat: "Corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten." Het is onduidelijk hoe dat geregeld zal gaan worden, tot op dit moment is hier niets over bekend. Wij geven er de voorkeur aan om onze afspraken zo veel mogelijk op basis van gelijkwaardigheid te maken. Gemeente en corporaties tonen al jaren een gemeenschappelijke inzet om het wonen in Groningen zo goed mogelijk te regelen. We kennen elkaar en zoeken elkaar op. In andere gemeenten is dat lang niet altijd vanzelfsprekend.

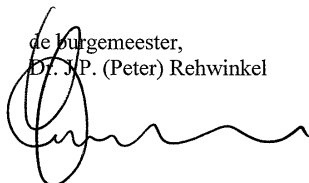
Vervolg

De komende maanden gebruiken we om te komen tot een verdere uitwerking van de samenwerkingsafspraken. We gaan een aantal zaken verder onderzoeken. We bekijken hoe het staat met de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroepen, we maken de balans op met betrekking tot jongerenhuisvesting en we maken een begin met de analyses en het benoemen van de speerpunten van de verschillende wijken. Begin 2014 zal een nadere uitwerking van de samenwerkingsafspraken met de corporaties aan de raad worden voorgelegd.

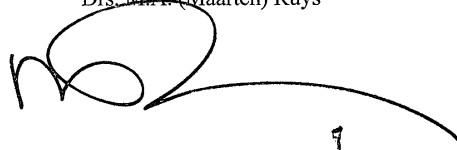
We gaan er vanuit hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
Drs. M.A. (Maarten) Ruys





BIJLAGE sh

SocioQuest

ONDERZOEK & ADVIES

VERBONDEN AAN DE RIJKSUNIVERSITEIT GRONINGEN
VAKGROEP SOCIOLOGIE

Toekomst wijkteams, wijkbudgetten en wijkperspectieven Nieuw Lokaal Akkoord

Oprachtgever: Bestuurlijk overleg Nieuw Lokaal Akkoord Groningen

Datum: augustus 2013

Collegebrief - Toekomst samenwerking gemeente - corporaties

SocioQuest

SocioQuest onderzoek & advies
Grote Rozenstraat 31 (Boumangebouw)
9712 TG Groningen
Tel: 050 - 363 73 98
Email: socioquest@rug.nl
Website: www.socioquest.nl

Contactpersoon voor dit project:
Theo van der Zee (t.g.van.der.zee@rug.nl / 06- 23201594)

SocioQuest

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 : inleiding	3
1.1 Aanleiding en vraagstelling	3
1.2 Toelichting en afbakening van het onderzoek	3
1.3 Aanpak	4
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2: instrumenten, resultaten en ervaringen	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Beschrijving instrumenten op basis van beleidsdocumenten	5
2.3 De doelen die met de instrumenten worden nagestreefd	7
2.4 Ervaringen met de instrumenten in de praktijk	10
2.5 Resultaten	12
2.6 Kritische succes- en faalfactoren volgens betrokkenen	13
2.7 De toekomst: relevante ontwikkelingen en verandersuggesties	14
Hoofdstuk 3: analyse	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Wat leveren bewonersinitiatieven over het algemeen op?	16
3.3 Wijze van inspelen op bewonersinitiatieven en alternatieven	19
Hoofdstuk 4: conclusies	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Doelen en context	21
4.3 De instrumenten in het kort	22
4.4 Een richting voor de toekomst	22
4.5 Praktische invulling	23
4.6 Functie en invulling instrumenten in de toekomst	24
Bijlage I: geïnterviewde personen	26

SocioQuest

Hoofdstuk 1 : inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

In de gemeente Groningen is sprake van een langjarige samenwerking tussen de gemeente en de stedelijke corporaties. Vanaf 2007 hebben de samenwerkende partijen afspraken vervaard in het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA). Het NLA is een breed programma in 15 Groningse wijken. De afspraken hebben onder andere betrekking op nieuwbouw, renovatie, leefbaarheid in wijken, duurzaamheid, kwetsbare groepen en woningtoewijzing. Daarnaast vindt in het NLA afstemming plaats over "reguliere" taken van de gemeente en de corporaties.

De wijkaanpak van het NLA heeft onder andere vorm gekregen door het instellen van wijkteams, wijkbudgetten en wijkperspectieven. Voor de wijkbudgetten is voor vier jaar (2011-2014) 8.875.000 euro beschikbaar. Dit bedrag wordt voor 50% door de gemeente en voor 50% door de corporaties gefinancierd. Met de instrumenten is in de afgelopen periode het nodige gerealiseerd waarover de NLA-deelnemers tevreden zijn. Voor de periode na 2014 zullen opnieuw bestuurlijk keuzes worden gemaakt. Bij het vooruitkijken naar de komende periode is een belangrijke vraag in hoeverre de genoemde instrumenten (wijkteams, wijkbudgetten en wijkperspectieven) het meest geschikt zijn in het licht van de doelen van het NLA. Daarbij speelt ook een rol dat sprake is van verminderde financiële slagkracht bij gemeente en corporaties. Het is de vraag of voor een komende periode vergelijkbare budgetten als in de huidige periode beschikbaar zijn voor de wijkteams, de wijkbudgetten en de wijkperspectieven. Het bestuurlijk overleg van het NLA wil daarom onderzoek laten doen naar dit deel van het NLA. In het onderzoek staan daarom de volgende vragen centraal:

"In hoeverre zijn in de gegeven context de instrumenten wijkbudgetten, wijkteams en wijkperspectieven het meest geschikt om de daarmee nagestreefde doelen te realiseren? Welke andere mogelijkheden zijn er om die doelen (beter) te verwezenlijken?"

1.2 Toelichting en afbakening van het onderzoek

Instrumenten zijn een onderdeel van het bredere NLA beleid

Het onderzoek heeft betrekking op enkele instrumenten van het NLA, te weten de wijkteams, de wijkbudgetten en de wijkperspectieven. Het onderzoek heeft dus niet betrekking op het gehele NLA.

Onderzoek is toekomstgericht

Het onderzoek is toekomstgericht. Er zijn geen (aanvullende) gegevens verzameld om (terugkijkend) de effectiviteit van de te onderzoeken instrumenten onomstotelijk vast te stellen. De causaliteit tussen de instrumenten en de doelen zal onderzoekstechnisch ook niet of

SocioQuest

nauwelijks 'hard' zijn aan te tonen¹. Het onderzoek is er primair op gericht om handvatten voor de toekomst te krijgen en te leren van wat bekend is over het gebruik van deze instrumenten. Zodoende kunnen doelgerichte en onderbouwde keuzes gemaakt worden.

Kijken naar functioneren wijkteams in zijn algemeenheid

Voor wat betreft de wijkteams is in het onderzoek gekeken naar de geschiktheid van het instrument 'wijkteam' in zijn algemeenheid. Er is in het onderzoek niet gekeken of de verschillende wijkteams het goed/minder goed gedaan hebben.

1.3 Aanpak

Het onderzoek is uitgevoerd in de maanden april, mei en juni. Gezien de beperkte tijdspanne is efficiënt te werk gegaan. Er zijn daarom niet allerlei nieuwe empirische gegevens verzameld. Ten aanzien van de te onderzoeken instrumenten, de resultaten daarvan en de knelpunten is vooral gezocht naar wat hierover reeds bekend is. Hiervoor zijn (beleids)documenten van het NLA bestudeerd, één op één interviews met betrokkenen bij het NLA gevoerd en groeps gesprekken met de Stuurgroep wijkvernieuwing en het Bestuurlijk Overleg NLA georganiseerd. Om goed te kunnen beoordelen of de instrumenten nog de meest geëigende instrumenten zijn, zijn interviews gevoerd met experts en is literatuur bestudeerd. Een overzicht met de voor dit onderzoek gesproken personen is opgenomen in de bijlage.

1.4 Leeswijzer

Hierna wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de onderzochte instrumenten, de resultaten die bekend zijn van de instrumenten, de kritische succes- en faalfactoren die volgens betrokken een rol spelen, relevante ontwikkelingen voor de toekomst en verandingsuggesties die door betrokkenen genoemd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de vraag wat bekend is over wat bewonersinitiatieven zoals die ook met NLA instrumenten worden ondersteund eigenlijk opleven. Tevens wordt de vraag behandeld of de wijze waarop nu door de wijkteams en met de wijkbudgetten wordt ingespeeld op bewonersinitiatieven de meest geëigende wijze is. Het rapport sluit in hoofdstuk 4 af met de beantwoording van de onderzoeksvraag.

¹ Onderzoek naar de effectiviteit van beleid, stuit veelal op het probleem dat het effect van beleidsinstrumenten erg moeilijk te isoleren is van overige invloeden. Met name bij onderzoek met dominante methoden zoals het experimentele ontwerp geldt dat. Nieuwere methoden zoals 'realistic evaluation' geven vaak meer bruikbare resultaten. Daarbij wordt minder ingezet op het 'hard' aantonen van effecten en meer ingezet op het aannemelijk maken van effectiviteit en het blootleggen van de weg waarlangs instrumenten al dan niet effect hebben (mechanismen). Dergelijk onderzoek begint idealiter al bij het begin van de uitvoering van het beleid.

SocioQuest

Hoofdstuk 2: instrumenten, resultaten en ervaringen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ten eerste een beschrijving gegeven van de instrumenten wijkteams, wijkbudgetten en wijkperspectieven. Er wordt ingegaan op wat in beleidsdocumenten is terug te vinden over deze instrumenten (2.2), welke doelen er mee werden en worden nagestreefd (2.3) en de ervaringen met de instrumenten in de praktijk (2.4). Ten tweede wordt aandacht besteed aan de resultaten die bekend zijn van de instrumenten en de kritische succes- en faalfactoren die daarbij volgens betrokkenen een rol spelen. Tot slot wordt een blik geworpen op de toekomst door te kijken naar relevante ontwikkelingen die zich voordoen in de context van het NLA en verandarsuggesties die door betrokkenen bij het NLA naar voren worden gebracht.

De input voor dit hoofdstuk is met name verkregen door interviews met betrokkenen bij het NLA en het bestuderen van beleidsdocumenten.

2.2 Beschrijving instrumenten op basis van beleidsdocumenten

Vanaf eind jaren '90 van de vorige eeuw maken de gemeente Groningen en de Groninger corporaties afspraken met elkaar. Sinds het NLA 2007-2010 is leefbaarheid een meer prominent thema. Vanaf 2007 zijn daarom ook afspraken gemaakt over de inzet van wijkteams, wijkbudgetten en wijkperspectieven. Voor wat betreft het wijkbudget ging dit in de periode 2007-2011 over een totale investering van ongeveer €20 miljoen. Dit bedrag werd voor de helft opgebracht door de corporaties. De gemeenten financierde de andere helft. In het thans geldende NLA 2.0 (2011-2014) hebben de gemeente Groningen en de Groninger corporaties opnieuw afspraken gemaakt over deze instrumenten. Voor deze periode is in totaal € 8.875.000 beschikbaar voor de wijkbudgetten, waarbij opnieuw sprake is van een 50/50 verdeling tussen gemeente en corporaties. De instrumenten wijkteams, wijkbudgetten en wijkperspectieven worden ingezet in 15 wijken waarvoor de in het NLA samenwerkende partijen het van belang achten dat hier bijzondere aandacht is.

De wijkteams, wijkbudgetten en wijkperspectieven zijn een met elkaar samenhangende set instrumenten. Kort gezegd komt deze samenhang op het volgende neer. De opdracht voor het **wijkteam** zoals deze in de taakstelling wijkteams is benoemd is 'het organiseren van betrokkenheid van bewoners bij de leefbaarheid in de wijk'². Om dat te realiseren heeft het wijkteam de beschikking over een **wijkbudget** waarmee projecten/initiatieven vanuit de wijk kunnen worden bekostigd. Daarbij geldt onder andere dat deze initiatieven moeten passen binnen het **wijkperspectief**.

² Zie document taakstelling wijkteams van 30 mei 2011.

SocioQuest

De 15 wijken waar de instrumenten worden ingezet zijn ingedeeld in:

- grote en kleine wijken (aantal woningen hoger of lager dan 2.500)
- lichte en zware wijken (indeling op basis van wijkanalyses)

Dit leidt tot de volgende indeling:

- Grote zware wijken: Selwerd, Paddepoel, De Wijert, Beijum, Lewenborg, Oosterpark, Korrewegwijk
- Kleine zware wijken: De Hoogte en Oosterhoogebrug
- Grote lichte wijken: Vinkhuizen, Corpus den Hoorn
- Kleine lichte wijken: Kostverloren, Grunobuurt, Hoogkerk, Tuinwijk

Hieronder wordt nader toegelicht wat in beleidsdocumenten wordt geschreven over de drie instrumenten. Verderop in dit document komen ervaringen in de praktijk aan de orde.

Wijkteam

In totaal zijn er 15 wijkteams in Groningen. Naast bovengenoemde hoofdpdracht voor het wijkteam (het organiseren van betrokkenheid van bewoners bij de leefbaarheid in de wijk) komen in het document 'taakstelling wijkteams' (30 mei 2011) de volgende taken voor het wijkteam naar voren:

- Goed bereikbaar zijn voor bewoners met ideeën en initiatieven voor de leefbaarheid in hun wijk.
- Actief verzamelen van ideeën van bewoners door het gesprek in de wijk te organiseren over onderwerpen die voor de wijk van belang zijn.
- In overleg met bewoners thema's aan de orde stellen uit het wijkperspectief.
- Actiepunten in de wijk agenderen.
- Beslissingen nemen over de aanwending van het wijkbudget.
- Zicht houden op aanvragen bij andere leefbaarheidsprojecten (Goed Idee, fondsen van corporaties, etc) en bewoners eventueel doorverwijzen.
- Werkzaamheden periodiek in het reguliere overleg met bewoners bespreken, zoals het Heel de Buurt overleg.
- Zorg dragen voor verantwoording van de werkzaamheden aan het Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord. Dit omvat een verantwoording van de investeringen (aanwending wijkbudget) én de wijze waarop hierover met bewoners is gesproken (het draagvlak).

In het NLA 2.0 wordt voor het wijkteam de volgende basishouding geschetst: actief luisteren naar de buurt, het zoeken van contact, het tonen van interesse en het geven van vertrouwen.

Wijkperspectieven

Voor alle 15 wijken waar in het NLA bijzonder aandacht naar uit gaat hebben gemeente en corporaties wijkperspectieven gemaakt. Op basis van een analyse van cijfermateriaal en

SocioQuest

gesprekken met bewoners en professionals in de wijken is een gedeeld toekomstperspectief geschetst. Wijkperspectieven moeten zoals hierboven aangegeven onder andere richting geven aan de besteding van de wijkbudgetten. Het wijkperspectief moet door de wijkteams gebruikt worden om voorstellen van bewoners te toetsen. Volgens het NLA 2.0 zou het wijkperspectief verder de mogelijkheid moeten bieden om zaken in de wijk te agenderen.

Wijkbudgetten

De wijkbudgetten zijn bedoeld om initiatieven vanuit de wijk die goed worden geacht voor de wijk, te financieren. Uitgangspunt daarbij is dat het geld 'niet op hoeft'. Aan de besluitvorming over financiering van projecten zijn vrij brede criteria verbonden. In de taakstelling van de wijkteams worden de volgende criteria genoemd:

- voorrang aan projecten waarbij bewoners zelf een actieve rol kunnen en willen spelen,
- voldoende draagvlak voor het project onder bewoners,
- het moet passen binnen het wijkperspectief en
- bewoners moeten dingen voor elkaar krijgen die regulier niet gebeuren. Het moet gaan om zaken die niet tot het reguliere beleid van de gemeente en de corporaties behoren.

Wijkteams hebben de vrijheid om zelf nadere richtlijnen of voorwaarden op te stellen.

In totaal is voor de wijkbudgetten € 8.875.000 beschikbaar voor de periode 2011-2014. De verdeling over de wijken is als volgt:

- Grote zware wijken (7) hebben een wijkbudget van maximaal € 900.000
- Kleine zware wijken en grote lichte wijken (4) hebben een budget van maximaal € 450.000
- Kleine lichte wijken (4) hebben een wijkbudget van maximaal € 225.000. Uitzondering daarop vormt Hoogkerk. Daar is het plafond vastgesteld op €100.000

2.3 De doelen die met de instrumenten worden nagestreefd

Het NLA in zijn algemeenheid

Zoals gezegd werken in het NLA gemeente en corporaties samen. De maatschappelijke rol van gemeente en corporaties verschilt. De gemeente heeft diverse wettelijke of autonoom gekozen taken in het publieke domein. Dit gaat van onderhoud wegen tot taken vanuit de WMO en van cultuurbeleid tot het zorgen voor speeltuinvoorzieningen. De kerntaak van corporaties ligt kort door de bocht op het gebied van huisvesting. Het doel wat iedere afzonderlijke corporatie daarbij voor ogen heeft verschilt. Zo kan een corporatie zich voornamelijk richten op bouwen, beheren en verhuren van woonruimte. Een andere corporatie kan voor zichzelf een ruimere taak zien weggelegd en richt zich in bredere zin op het zorgen voor een goede en prettige leefomgeving. De omgeving waarin de complexen van de woningcorporatie zich bevinden wordt in dat geval een belangrijker punt van aandacht. Kortom, niet alleen de

SocioQuest

maatschappelijke rol van gemeente en corporaties verschilt. Ook de rol die corporaties voor zichzelf zien weggelegd verschilt onderling.

Ondanks het verschil in doelen en rolopvattingen weten gemeente en corporaties elkaar te vinden in het NLA. In NLA-verband wordt nauw afgestemd en worden afspraken gemaakt op punten waarop men elkaar kan versterken. Zo zijn in het NLA afspraken gemaakt over het zorg dragen voor huisvesting voor iedereen, het verduurzamen van woningen, het bouwen van woningen, bewonersinitiatieven etc. Deze afspraken kunnen soms gemaakt zijn vanuit verschillende doelstellingen. Bijvoorbeeld, het streven naar duurzame woningen kan plaatsvinden vanuit een milieu-ambitie maar kan ook voortkomen uit het idee om te zorgen voor lagere woonlasten voor huurders. Iedere deelnemer aan het NLA kan zo zijn eigen doelstellingen hebben met de gemaakte afspraken.

Doelstellingen instrumenten

In het onderzoek komen de volgende problemen naar voren die ten grondslag liggen aan het gebruik van de instrumenten wijkteams, wijkbudgetten en wijkperspectieven:

1. Burgers hebben te weinig het gevoel invloed te hebben op de eigen leefomgeving.
2. Er is een verandering van de 'verzorgingsstaat' nodig. Overheden / corporaties kunnen niet al hun huidige taken zonder actieve bijdragen van burgers oplossen. Er wordt meer een beroep gedaan op zelfredzaamheid van burgers (eigen kracht).
3. Gebrek afstemming tussen instanties (verkokering).

Bij deze problemen worden de volgende doelen genoemd die worden nagestreefd met de instrumenten:

1. Proces: burgerbetrokkenheid organiseren bij het verbeteren van de leefbaarheid,
2. Product: projecten realiseren die (vanuit de doelstellingen van de deelnemende organisaties) 'goed' zijn voor de wijk,
3. Interne organisatie: zorgen voor betere afstemming en samenwerking tussen professionals in de wijk.

Doel 1 kan worden omschreven als een 'procesdoel'. Het gaat om het betrekken van burgers bij het proces waarin wordt gewerkt aan de leefbaarheid in de buurt. Verondersteld wordt dat daarmee het gevoel van betrokkenheid en invloed verbeterd kan worden. Tevens is het te zien als een voorwaarde voor het daadwerkelijk realiseren van zaken die 'goed' zijn voor de wijk (doel 2). Doel 2 is te beschouwen als een 'productdoel'. Het gaat daarbij vooral om het realiseren van relevante projecten/producten. Doel 1 en 2 hebben allebei betrekking op het realiseren van (extern) maatschappelijk effect. Doel 3 is meer een intern organisatorische aangelegenheid. Dit is te beschouwen als een gewenst neveneffect van het gebruik van de instrumenten.

Van belang is dat met het nastreven van de doelstellingen bij wordt gedragen aan het oplossen van het probleem. In dit geval is aannemelijk dat er een verband is tussen problemen en doelen. Door burgers meer te betrekken bij het verbeteren van de leefbaarheid (doel 1) kan het

SocioQuest

gevoel van invloed op de directe leefomgeving worden verbeterd (probleem 1). Door het meer betrekken van burgers bij het verbeteren van de leefbaarheid (doel 1) en het daadwerkelijk realiseren van relevante projecten (doel 2) kan de eigen kracht van burgers meer worden benut (probleem 2). Het zorgen voor betere samenwerking tussen professionals (doel 3) kan zorgen voor minder verkokering bij de instanties (probleem 3). In de volgende tabel is het verband tussen problemen en doelen weergegeven.

Probleem	Bijpassen doel
Burgers hebben te weinig het gevoel invloed te hebben op eigen leefomgeving	Procesdoel
Er is een verandering van de 'verzorgingsstaat' nodig. Overheden / corporaties kunnen niet alles meer oplossen. Burger meer aan zet (eigen kracht).	Proces- en productdoel
Gebrek afstemming tussen instanties (verkokering).	Doel interne organisatie

Bovenstaande problemen en doelen komen naar voren wanneer wordt gevraagd naar de problemen en doelen in de afgelopen NLA periode en worden ook genoemd als problemen en doelen voor de periode na 2014. Naar voren komt wel dat het in de periode na 2014 meer van belang zal zijn dat de eigen kracht wordt aangesproken van burgers en er relevante producten/projecten worden gerealiseerd. Het productdoel zal meer nadruk krijgen (zie ook paragraaf 2.7).

De deelnemers wegen het belang van het oplossen van de verschillende problemen en het nastreven van doelen verschillend. Complicerende factor is daarbij met name dat de organisaties verschillende visies hebben op hun (kern)taken. Zo richt de ene corporatie zich voornamelijk op de kerntaak om te zorgen voor goede betaalbare woningen. Een andere corporatie richt zich in bredere zin op de woonomgeving en onderlinge betrokkenheid van bewoners. Deze woningcorporatie wil bewoners stimuleren om samen dingen te doen en elkaar te ontmoeten. De gerealiseerde projecten hoeven niet perse alleen betrekking te hebben op de eigen complexen en bewoners daarvan. Voor de gemeente liggen er nog weer bredere taken en doelstellingen ten aanzien van wijken en buurten. Denk aan taken op het gebied van ruimtelijke ordening (bijv. onderhoud straten), milieu (bijvoorbeeld afval) en welzijn (deelname aan de samenleving). De genoemde instrumenten kunnen vanuit die invalshoek een taak vervullen om te zorgen voor een schone, hele en veilige omgeving in de directe nabijheid van de wooncomplexen.

De redenen voor de investeringen in de instrumenten zijn voor een belangrijk deel terug te voeren op doelstellingen van de afzonderlijke partijen. Aangezien deze op onderdelen verschillen, verschilt ook de wegging en concrete invulling van de doelstellingen tussen de

SocioQuest

deelnemers. Voor wat betreft de investering in projecten betekent dit dan ook dat over het belang daarvan soms verschillend gedacht wordt. Bij een voor de één relevant project, kan een ander kanttekeningen plaatsen.

2.4 Ervaringen met de instrumenten in de praktijk

Wijkteams

De hierboven weergegeven opdracht van wijkteams is ruim omschreven. In de praktijk betekent dit dan ook dat de werkwijzen van de wijkteams van elkaar verschillen. Je zou kunnen zeggen dat er 15 verschillende werkwijzen zijn. Als relevante verschillen tussen wijkteams zijn de volgende te noemen:

- Rolopvatting. Uit interviews en groeps gesprekken komt naar voren dat wijkteams verschillen in rolopvatting. Deze rolopvatting gaat van 'het ophalen van wat leeft' tot 'veel inzet op verbeteren van de leefbaarheid en het sturen van de wijkontwikkeling'. Ook binnen een wijkteam lijken er soms verschillen te bestaan over de rolopvatting van een wijkteam.
- Samenstelling. Er zijn wijkteams zonder bewoners, wijkteams met enkele bewoners en wijkteams met meerdere bewoners.
- Besluitvorming. Zo besluit het ene wijkteam zelf over aanvragen en zijn er wijkteams die dat overlaten aan de bewoners (bijvoorbeeld de wijkstemdag).

Ten aanzien van bovenstaande komen in interviews met betrokkenen bij het NLA onder andere de volgende vragen en aandachtspunten naar voren:

- Volgens sommigen is het nodig dat duidelijker wordt gemaakt welke rol men (de samenwerkende partijen) ziet weggelegd voor het wijkteam en wanneer men 'tevreden is' over een wijkteam. In de interviews worden kanttekeningen en vragen geplaatst bij de rol van het wijkteam. Er wordt door sommigen afgevraagd of er wel een voldoende gedeelde opvatting is over de rol van het wijkteam en of wijkteams nu de gewenste rol voldoende invullen. Zo komt het geluid naar voren dat wijkteams nu soms te veel een rol nemen als wijkontwikkelingsteam terwijl het doel 'het betrekken van bewoners bij de leefbaarheid' zou moeten zijn. Een ander geluid is dat wijkteams soms te veel een rol zien als 'ideeën ophalen en geld verdelen'. Ten slotte wordt genoemd dat de professionals in de wijkteams nu soms te veel op kop lopen. De professionals in de wijkteams moeten niet de initiatieven van burgers overnemen ("Als we als college van B&W naar een wijk gaan, dan worden we soms welkom geheten door een ambtenaar").
- Een vraag die naar voren komt is of de wijkteams representatief moeten zijn voor de wijk en (zo ja) of ze dat nu voldoende zijn.
- In meerdere interviews wordt gewezen op de drukte op het gebied van organen voor overleg- en afstemming. Gedacht kan worden aan het Heel de Buurt overleg, het leefbaarheidsoverleg en bewonersorganisaties.

SocioQuest

Wijkperspectieven

Uit de interviews en een globale bestudering van enkele wijkperspectieven komt naar voren dat het wijkperspectief een breed en redelijk abstract geformuleerde visie voor de wijk is. Het wordt soms als vaag en weinig richtinggevend beleefd. De vraag is in hoeverre een dergelijk document scherper zou moeten en of dat in de praktijk haalbaar is. Het is een document dat door alle corporaties en de gemeente wordt onderschreven. Iedere partij heeft daarbij zo zijn belangen en als gevolg daarvan is wellicht enige vaagheid niet te voorkomen.

Wijkbudgetten

Op centraal niveau zijn vrij ruime criteria gegeven voor de verdeling van de wijkbudgetten voor de initiatieven die vanuit de wijk komen. Deze zijn in paragraaf 2.2 beschreven. De criteria geven veel ruimte aan het wijkteam om te besluiten over initiatieven/projecten. Uit interviews komen over deze ruimte diverse geluiden naar voren. De ruimte geeft het wijkteam mogelijkheden om snel en eenvoudig in te haken op iets dat leeft in de wijk en waar bewoners behoefte aan hebben. Aan de andere kant geven enkele respondenten aan dat –ondanks uitvoerige discussie en afwegingen in het wijkteam- afwijzingen soms moeilijk te begrijpen zijn voor aanvragers. Ook in de situatie van 'De Wijert' komt uit het hiernaar uitgevoerd onderzoek als aandachtspunt naar voren dat criteria voor besluitvorming over aanvragen specifiekere kunnen.

Andere aandachtspunten die ten aanzien van het wijkbudget in interviews met betrokkenen bij NLA naar voren komen, zijn:

- Sommigen hebben de indruk dat soms gemeentelijk beleid via de achterdeur vanuit het NLA wordt gefinancierd. Dit is gezien de criteria van de wijkbudgetten niet de bedoeling. Genoemd worden onder andere de Stips en opbouwwerk. Het is de vraag in hoeverre voorkomen kan en moet worden dat dit gebeurt.
- Burgers in wijkteam hebben soms belang bij beslissingen van het wijkteam. Met name wanneer zij zelf een aanvraag hebben gedaan.
- Vanuit verschillende argumentaties komt uit interviews naar voren dat het wijkbudget omlaag kan. Enkele argumenten die worden genoemd zijn:
 - de indruk dat het soms zoeken is naar projecten ter uitputting van het budget (terwijl het uitgangspunt is dat het geld 'niet op hoeft').
 - dat de omvang van het budget zijn doel voorbij schiet. Het budget was bedoeld als handgeld/smeermiddel, terwijl projecten nu soms om hele grote bedragen gaan (met een risico van overvragen),
 - dat het logisch is dat wanneer er bezuinigd moet worden de wijkbudgetten daar ook in meegenomen moeten worden,
- De meningen over de manier van inzet van middelen lopen uiteen (onder andere in de Stuurgroep wijkvernieuwing). Naar voren komt onder andere de suggestie dat de partijen het geld voor deze instrumenten niet meer in een gezamenlijke pot moeten stoppen, maar

SocioQuest

dat iedere partij per project zou moeten kunnen beslissen of men hier in wil investeren. Door anderen wordt een dergelijke verandering als einde van de huidige werkwijze gezien. Besluitvorming wordt hierdoor volgens hen onnodig stroperig.

- Het budget lijkt te institutionaliseren. Het gaat van gunst naar recht.
- De gefinancierde projecten lijken voor enkelen te zijn afgedreven van empowerment/het stimuleren van bewoners om zaken op te pakken naar een focus op het produceren van allerlei zaken die goed zouden zijn voor de leefbaarheid (leefbaarheidscarousel).
- De vraag komt naar voren of er een bepaald minimumniveau van betrokkenheid van bewoners zou moeten zijn. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden naar betrokkenheid in de fasen van planvorming, besluitvorming en uitvoering.
- Genoemd wordt dat het proces van samenwerken met en tussen burgers minstens zo belangrijk is als het uiteindelijke product. Vanuit die gedachte zou de voorkeur naar sociale projecten uit moeten gaan en minder naar fysieke projecten. Anderen brengen hier tegenin dat wanneer 'de wijk wil' dat een bepaald project gefinancierd wordt en dit uit het wijkbudget kan, dit moet gebeuren.

2.5 Resultaten

Kijkend naar de resultaten van de instrumenten kan in de eerste plaats genoemd worden dat de wijkteams met de wijkbudgetten vele projecten hebben weten te realiseren. Een punt dat door velen wordt genoemd is dat door de wijkteams er een betere afstemming en samenwerking is tussen professionals. Ook een betere zichtbaarheid en kortere lijnen tussen professionals en bewoners uit de wijk komen vaak naar voren als belangrijk resultaat (wijkteam als vooruitgeschoven post). Tevens wordt vaak aangegeven dat de leefbaarheid in de aandachtswijken omhoog is gegaan. De vraag daarbij is wel in hoeverre dit komt door de wijkteams en de wijkbudgetten (causaliteit). Voor wat betreft de wijkperspectieven komen niet veel duidelijke resultaten naar voren. Het lijkt in de huidige vorm (breed en abstract) niet echt als een leidend en noodzakelijk document te worden gezien.

Een mogelijk ongewenst resultaat dat genoemd kan worden is de ophef in de Wijert en de als gevolg hiervan mogelijk negatieve beeldvorming over de besteding van, besluitvorming over en verantwoording over publieke middelen. Ook komen geluiden naar voren over de vraag of de instrumenten in de huidige vorm voldoende tegemoet komen aan de doelstellingen van een ieder. Zo vindt een corporatie vooral de directe omgeving van haar complexen belangrijk. De vraag daarbij is of de huidige projecten daar in voldoende mate aan tegemoet komen. Het verband met de eigen doelstellingen kan soms moeilijk te leggen zijn. Projecten kunnen soms 'leuk' zijn voor de buurt, maar de vraag is of ze ook echt 'nodig' zijn en voldoende tegemoet komen aan de doelstellingen van de deelnemende partijen.

SocioQuest

2.6 Kritische succes- en faalfactoren volgens betrokkenen

Uit de interviews met de betrokkenen bij het NLA komt duidelijk naar voren dat de samenstelling van wijkteams en de wijze waarop wijkteams hun rol zien en invullen nogal verschilt. Wijkteams zijn er in verschillende soorten en maten. 'Het wijkteam' bestaat dan dus ook niet. Ieder wijkteam zoekt naar manieren om zo goed mogelijk te functioneren binnen de context waarin het opereert. Een algemeen geldende blauwdruk voor hoe wijkteams zouden moeten opereren is dan ook niet te geven. Hoewel het moeilijk blijkt duidelijk te benoemen waar de effectiviteit van het wijkteam aan is af te meten, kan 'theoretisch' worden gesteld dat de effectiviteit van een wijkteam afhangt van de mate waarin het wijkteam er in slaagt een invulling te geven aan zijn rol die past bij de context. In de interviews komt dan ook naar voren dat de kwaliteit van het team in belangrijke mate afhangt van 'de spelers' in het team en de mate waarin die spelers een kwalitatief goed team vormen. De trekker van het team wordt daarbij als belangrijke centrale speler gezien. Daarnaast komt de context als belangrijke factor voor succes naar voren. Door meerderen wordt gesteld dat niet in iedere wijk de basis aanwezig hoeft te zijn om met een wijkteam bewoners te betrekken bij het werken aan leefbaarheid. Ook komt naar voren dat het wel eens zo kan zijn dat juist in andere wijken dan de huidige aandachtswijken het makkelijker zal zijn om bewoners te betrekken. Het idee is dan dat juist in wijken waar potentieel veel 'eigen organisatiekracht' aanwezig is het makkelijker zal zijn om bewoners te betrekken. Er wordt dan bedoeld op wijken met hoger opgeleiden en bewoners in hogere inkomenscategorieën. Kanttekening daarbij is dat dit wijken zijn waar corporaties minder actief zijn.

Een factor die door betrokkenen bij het NLA zowel een succesfactor als een faalfactor wordt genoemd is de vrijheid die de wijkteams hebben. Voor de een is dit een belangrijke voorwaarde om snel en zonder al te veel hindernissen in te springen op 'zaken die belangrijk zijn voor de wijk'. Door anderen wordt dit juist als faalfactor gezien omdat er volgens hen zo te weinig richting wordt gegeven aan de wijkteams en onduidelijk is 'wanneer we nou tevreden zijn over de wijkteams'.

Een laatste punt dat door betrokkenen bij het NLA wordt genoemd is grootschalige wijkvernieuwingsinterventies. In een dergelijk geval kan het volgens een respondent zijn dat tot wel 70% van de mensen vertrekt uit een bepaald deel van de wijk. Het is dan lastig om mensen te binden. Een laatste punt dat door een trekker van een wijkteam wordt genoemd is het belang van het hebben van een goede opbouwwerker. Zonder een goede opbouwwerker is het volgens deze respondent moeilijk om bewoners te bereiken en te betrekken. Dit zijn de ogen en oren voor het wijkteam van betreffende respondent.

SocioQuest

2.7 De toekomst: relevante ontwikkelingen en verandersuggesties

Ontwikkelingen in de context van het NLA

In het onderzoek komt naar voren dat er sprake is van bezuinigingen bij de gemeente en de corporaties. Wettelijke ontwikkelingen maken dat corporaties zich meer richting hun kerntaak zullen bewegen en meer zullen focussen op de kwaliteit van woningen. Voor gemeenten geldt dat door decentralisatie van taken het sociale domein van de gemeente zal uitbreiden. Met (relatief) minder middelen moet meer gepresteerd worden.

Voor de onderzochte instrumenten betekent dit dat door de beweging richting kerntaken van corporaties er voor de gemeente en de corporaties een minder groot gezamenlijk speelveld zal ontstaan waarop de instrumenten een rol spelen. De bezuinigingen maken dat gemeente en corporaties minder middelen hebben om in te zetten voor de instrumenten. In de nieuwe periode zal het daarom meer van belang zijn dat ingezette middelen voor de instrumenten relevante zaken opleveren. Het hiervoor genoemde 'productdoel' zal daarom meer nadruk krijgen.

Naar voren gekomen verandersuggesties

Voor de te maken keuzes voor de toekomst is in de interviews met betrokkenen bij het NLA gevraagd naar verbeter- en verandersuggesties. Zonder een oordeel te geven over het nut, de haalbaarheid en de onderbouwing hiervan wordt hieronder opgesomd wat naar voren wordt gebracht door hen:

- Zorg voor meer maatwerk. Er moet een structuur zijn die er voor zorgt dat burgers worden bereikt en betrokken. Dat hoeft niet perse met een wijkteam.
- De wijk als focus is te groot. Richt je ook op buurten en straten.
- Breid de deelnemers aan het wijkteam uit. Betrek bijvoorbeeld ook mensen uit de welzijnssector en marktpartijen.
- Organiseer naast een stadsdebat ook een wijkdebat.
- Concretiseer de wijkperspectieven.
- Neem voorbeelden aan best practices. Genoemd worden onder andere Lewenborg en de Korrewegwijk (wijkstemdag).
- Verminder het budget. Dat maakt het meer behapbaar, beter passend bij het niveau van bewonersinitiatieven (dat moet niet financieel te omvangrijk worden) en leidt tot scherpere keuzes. Ook wordt genoemd dat het proces van samenwerken met en tussen burgers minstens zo belangrijk is als het uiteindelijke product. Vanuit die gedachte komt naar voren dat de voorkeur naar sociale projecten uit zou moeten gaan en minder naar fysieke projecten.
- Werk meer thematisch. Het is nu te breed. Zorg bijvoorbeeld voor een inhoudelijke onderlegger voor te financieren initiatieven.

SocioQuest

- Zorg voor korte/tijdelijk projectgroepen in plaats van (of wellicht naast) een structureel wijkteam.
- Het gaat erom methoden te hebben om:
 - gedragen speerpunten voor de wijk te benoemen,
 - zelfredzaamheid te organiseren,
 - gedragenheid initiatief te meten,
 - te zorgen voor gedragen besluitvorming,
 - te stimuleren om met ideeën te komen (let daarbij op: niet pampere; wel de te bewandelen weg bieden, niet het vervoer),
 - in gesprek te komen met burgers,
 - verantwoording af te leggen.
- Methoden die naar voren komen zijn dialoogmethode, emailpanel, wijkstemdagen, zeepkistavonden, facebook, twitter, theekar de wijk in, op bijeenkomsten in de buurt je presenteren etc.
- Beschouw het budget vooral als smeermiddel of handgeld. Kijk goed naar de mate waarin financieel omvangrijke fysieke projecten gefinancierd zouden moeten worden vanuit het wijkbudget.
- Verscherp de criteria voor toekenning vanuit het wijkbudget.
- In iedere fase (planvorming, besluitvorming, uitvoering) moet een substantiële bijdrage van bewoners zijn.
- Als het gaat om het organiseren van bewonerskracht dan zit dat misschien vooral in sterke wijken (hoog opgeleiden, hoge inkomens)
- Iedere NLA partij zou per project moeten kunnen beslissen of men hier in wil investeren. In dat geval stoppen de deelnemende partijen het geld niet meer in een gezamenlijke pot.
- Radicaliseer de aanpak met een experiment in een wijk. Bijvoorbeeld onderhoud ook naar de wijk/buurt/straat (right to challenge).

SocioQuest

Hoofdstuk 3: analyse

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk komt naar voren dat over het algemeen het verdelen van wijkbudgetten over initiatieven / projecten die vanuit de wijk komen, als belangrijkste taak van het wijkteam wordt gezien. Dergelijke initiatieven moeten passen binnen het wijkperspectief. Dit leidt tot de volgende vragen:

1. Wat is te zeggen over wat bewonersinitiatieven eigenlijk opleveren?
2. Is de wijze waarop nu door het wijkteam en met de wijkbudgetten wordt ingespeeld op bewonersinitiatieven de meest geëigende wijze?

Op deze beide vragen wordt in dit hoofdstuk ingegaan. Input voor de beantwoording is verkregen door interviews met externe deskundigen, het naslaan van literatuur en de bespiegelingen van direct betrokkenen bij het NLA die ook deels in het vorige hoofdstuk naar voren zijn gekomen.

3.2 Wat leveren bewonersinitiatieven over het algemeen op?

Wanneer wordt gekeken naar de resultaten van bewonersinitiatieven dienen deze te worden bekeken in het licht van de **problemen** die moeten opgelost en de **doelstellingen** die worden nagestreefd. Zodoende kan iets gezegd worden over de effectiviteit. Op de doelstellingen van de instrumenten is in het vorige hoofdstuk reeds ingegaan. Naar voren is gekomen dat de instrumenten ook in de komende periode (na 2014) zouden moeten bijdragen aan meerdere doelstellingen. Deze doelstellingen dragen vervolgens bij aan het oplossen van de problemen die men ziet (zie voor uitleg daarover hoofdstuk 2). In het vorige hoofdstuk kwamen de volgende doelstellingen naar voren.

1. Procesdoelstelling: Burgerbetrokkenheid organiseren bij het verbeteren van de leefbaarheid,
2. Projectdoelstelling: Projecten realiseren die (vanuit de doelstellingen van de deelnemende organisaties) 'goed' zijn voor de wijk en
3. Intern organisatorische doelstelling: Zorgen voor betere afstemming en samenwerking tussen professionals in de wijk.

De intern organisatorisch georiënteerde doelstelling kan worden gezien als een nevendoelstelling. In dit hoofdstuk zal vooral aandacht zijn voor de hoofddoelstellingen ten aanzien van de externe maatschappelijke effecten. Voor wat betreft de intern georiënteerde (neven)doelstelling wordt hier volstaan met de opmerkingen de volgende opmerkingen:

- Het wijkteam kan een instrument zijn om professionals met elkaar in contact te laten komen.

SocioQuest

- Ook het wijkperspectief kan behulpzaam zijn om te zorgen voor betere samenwerking en afstemming over wat professionals doen in de wijk. Als het wijkperspectief dit doel primair zou moeten dienen dan verdient het aanbeveling dit document aan te scherpen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat vanuit de andere doelstellingen bekeken er argumenten zijn om het wijkperspectief juist niet aan te scherpen.
- Voor betere samenwerking en afstemming tussen professionals is het wijkbudget niet perse nodig. Om beter samen te werken zou kunnen worden volstaan met overleg (in het wijkteam) en afstemming over doelstellingen en interventies (in het wijkperspectief).

In het vervolg van deze paragraaf wordt ingegaan op wat bewonersinitiatieven kunnen opleveren in het licht van de productgeoriënteerde en de procesgeoriënteerde doelstellingen.

Voor wat betreft de **productgeoriënteerde doelstelling** speelt een belangrijke rol dat de beoordeling of initiatieven in producttermen iets goeds opleveren, ten eerste afhangt van de doelstellingen van de deelnemende organisaties. Deze doelstellingen verschillen. Voor de ene deelnemende organisatie kan het organiseren van een concert in de wijk een geweldig initiatief zijn, terwijl dit voor een andere organisatie geen bijdrage levert aan doelstellingen. Ten tweede hangt de effectiviteit van een interventie sterk af van de context waarin deze wordt uitgevoerd³. Zo zal een buurtbarbecue vooral in gemengde achterstandswijken van nut zijn voor verbetering van onderling begrip tussen bevolkingsgroepen⁴. Het is derhalve lastig om in zijn algemeenheid iets te zeggen over de effectiviteit van concrete wijkinitiatieven. In een bepaalde context kan een initiatief in termen van de doelstelling van een organisatie erg nuttig zijn, terwijl dat in een andere context of vanuit andere doelstellingen bekeken niet zo hoeft te zijn. In dit onderzoek is niet gekeken wat de in Groningen gefinancierde initiatieven precies allemaal hebben opgeleverd en hoe zich dat verhoudt tot de doelstellingen van de organisaties. Dat valt buiten het bestek van dit onderzoek.

Voor wat betreft de **proces georiënteerde doelstellingen** gaat het erom dat bewoners worden betrokken en zich betrokken voelen bij de ontwikkeling van de leefbaarheid. Het gaat erom een beweging te creëren waarin bewoners zich meer betrokken voelen bij elkaar en de directe leefomgeving. Het is er op gericht om een klimaat te realiseren waarin bewoners elkaar weten te vinden en samen met elkaar zaken op gaan pakken teneinde hun direct leefomgeving te verbeteren. De vraag is of het stimuleren en ondersteunen van initiatieven vanuit de wijk daaraan iets toevoegt. In de wetenschap dat Nederland het land is met een hoog aantal, zo niet het hoogste, aantal vrijwilligers per hoofd van de bevolking ter wereld⁵, is een belangrijke

³ Zie bijvoorbeeld R Pawson, N. Tilley (1997), "Realist Evaluation" (Sage), London.

⁴ Zie bijvoorbeeld: Hetoghs, M. e.a. (2011). Zinnvolle initiatieven van een nieuwe voorhoede. Waarom een buurtbarbecue geen weggegooid geld is. Tijdschrift voor sociale vraagstukken, 11/12

⁵ Dit blijkt uit onderzoek van de John Hopkins University (in samenwerking met de Verenigde Naties). Nederlands vrijwilligers leveren een bijdrage van 4,7 % aan het bbp (bruto binnenlands product). Dit is het hoogste van alle onderzochte landen. 40% van de Nederlanders doet meer dan 4 uren per week vrijwilligerswerk.

SocioQuest

vraag of dergelijke initiatieven andere mensen bereiken dan de mensen die toch al actief zijn in de wijk. Uit veel onderzoek blijkt dat het veelvoorkomende profiel van actieve burgers kort door de bocht een hoog opgeleide autochtone man van boven de vijftig is. Het zijn mensen die in besturen zitten en hun stem maatschappelijk gezien op meerdere manieren laten horen. Uit onderzoek naar enkele buurtinitiatieven die vanuit gemeenten elders in het land werden gestimuleerd blijkt dat bij die initiatieven in belangrijke mate ook andere typen mensen betrokken waren⁶. Het blijkt dus dat er met buurtinitiatieven zoals in Groningen andere mensen kunnen worden aangesproken en betrokken kunnen worden om de leefomgeving te verbeteren.

Naast het bereiken van nieuwe mensen is het uiteraard ook van belang dat de juiste mensen worden bereikt. Wanneer het doel is om mensen te bereiken en te betrekken die vervolgens gezamenlijk bij kunnen dragen aan het verbeteren aan hun direct leefomgeving, is het van belang de eigen kracht in de wijk te bereiken en aan te spreken. Vanuit dat oogpunt zijn kanttelingen te plaatsen bij het zoveel mogelijk en ongericht stimuleren van sociale binding en onderlinge netwerkvorming. Hoewel dergelijke initiatieven (zoals de hiervoor reeds genoemde buurtbarbecue) zeker hun waarde kunnen hebben (zie ook de opmerkingen hiervoor) en onderlinge verbondenheid van belang is om samen zaken samen op te pakken, is het niet minder van belang om gericht het organiserend vermogen, dat bij een deel van de bewoners aanwezig is, aan te boren. Het gaat er onder andere om die (groepen) mensen te bereiken die schakels tussen bewoners(groepen) en tussen bewoners(groepen) en formele organisaties kunnen vormen. In wijken met sterke onderlinge banden hoeft een dergelijk organiserend vermogen niet noodzakelijkerwijs aanwezig te zijn. Andersom kan in een wijk met weinig onderlinge verbanden veel organiserend vermogen aanwezig zijn⁷.

Een in het onderzoek naar voren gekomen kanttelling ten aanzien van (het proces van) betrokkenheid van bewoners in het wijkteam is dat de betrokken bewoners in het wijkteam niet representatief zijn voor de bewoners in de wijk. Hoewel de representativiteit van de betrokken bewoners in dit onderzoek niet is onderzocht, mag er van worden uitgegaan dat er inderdaad geen sprake zal zijn van representativiteit. De besluitvorming over het financieren van projecten vindt dus plaats door een deel van de bewoners die voor wat betreft achtergrondkenmerken niet representatief zijn voor alle bewoners in de wijk. De vraag is of dit erg is. Bewoners in het wijkteam hoeven namelijk niet voor wat betreft achtergrondkenmerken volledig representatief te zijn om representatief problemen in de wijk te kunnen benoemen en financiering te verlenen⁸. Dit neemt niet weg dat mensen over het algemeen gevoelig zijn voor een 'eerlijke' verdeling van publiek geld en. Er moet niet het beeld ontstaan dat geld wordt verdeeld door een elite groepje. De personen die het geld verdelen hebben een

⁶ Zie bijvoorbeeld Denters (2013), S.A.H. e.a. Burgers maken hun buurt. Platform 31.

⁷ Zie bijvoorbeeld: Lub, V. (2013). Schoon, heel en werkzaam? Boom Lemma uitgeverij.

⁸ Zie ook: Bakker, J. e.a. (2011) Welke burger telt mee(t) in de doe-democratie? Beleid en Maatschappij 38.

SocioQuest

legitimatiebasis nodig⁹. Bijvoorbeeld door heldere procedures en criteria voor het verdelen van geld of doordat degenen die het geld verdelen in als eerlijk ervaren procedures zijn gekozen. Er dient te worden voorkomen dat een dergelijke legitimatiebasis ontbreekt en dat er ophef ontstaat over het mechanisme van geld verdelen.

3.3 Wijze van inspelen op bewonersinitiatieven

Voor de wijze waarop door formele instanties zoals corporaties en de gemeente kan worden ingespeeld zijn grosso modo de volgende manieren te noemen¹⁰:

- Stimulerende benadering: professionals spelen een actieve rol in het aanjagen en soms ook in de realisatie van initiatieven van bewoners, onder ander via verdeling wijkbudgetten
- Faciliterende benadering: ideeën komen spontaan van onderop, instanties geven daar op verzoek en waar mogelijk en nodig wat ondersteuning aan. Bewoners voeren uit.
- Coproductie: het (deels) door bewoners uitvoeren van een taak van een formele instantie (die past binnen een beleidsagenda). Het initiatief komt van onderop. Er is sprake van een verregaande samenwerking tussen bewoners en instanties en er is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Denk aan de groenvoorziening die wordt uitgevoerd door burgers.

In het onderzoek komt naar voren dat de benaderingswijze in Groningen in de meeste gevallen een stimulerende en in andere gevallen een faciliterende benadering is. In de interviews met de externe deskundigen komt naar voren dat de ontwikkelingen in dit beleidsveld snel gaan. Een paar jaar geleden behoorde de aanpak in Groningen nog tot de koplopers, inmiddels wordt deze manier van werken al weer aangeduid als 'old school' (wet van de remmende voorsprong). In de toekomst wordt verwacht dat er een meer coproducerende houding van bewoners en instanties nodig is. De eigen kracht van burgers zal meer en meer moeten worden aangesproken om zo een voldoende niveau in het realiseren van maatschappelijke taken te kunnen waarborgen.

Het met en door burgers realiseren van taken van overheden en maatschappelijke organisaties is dus een beweging die meer gestimuleerd zou kunnen worden. Dit wil echter niet zeggen dat de werkwijze in Groningen een radicale slingerbeweging van stimuleren naar coproduceren moet maken. Voor lang niet alle wijken en bewonersgroepen is coproductie een realistische optie. Er moet voor worden gewaakt dat er een discrepantie ontstaat tussen de aanpak van de instanties en wat bewoners aankunnen¹¹. Het gaat erom die aanpak te kiezen die past bij wat er nodig is. Dit kan tussen én binnen wijken verschillen. Het kiezen van één benadering op stedelijk- of wijkniveau is dan ook niet aan te bevelen. Zo kan binnen één wijk voor een bepaalde doelgroep een stimulerende benadering nodig zijn, terwijl in die wijk ook een groep

⁹ Zie: Pitkin, H.F. (1967). *The Concept of Representation*, Berkeley. Los Angeles: University of California Press

¹⁰ Zie: Denters (2013), S.A.H. e.a. *Burgers maken hun buurt*. Platform 31.

¹¹ Zie: Tonkens, E. & Verhoeven, I. (2011). *Bewonersinitiatieven: proeftuin voor partnerschap tussen burgers en overheid*. Amsterdam: Pallas Publications.

SocioQuest

actief is van wie het initiatief baat heeft bij een meer coproducerende benadering. Het gaat erom maatwerk te leveren. Dit kan per initiatief verschillen.

Het verdient aanbeveling om in Groningen meer gericht te zijn op het realiseren van maatwerk in de benadering. Het gaat er kort gezegd om een beweging te realiseren die gaat van 'geld verdelen over projecten' naar 'aansluiten bij wat er gebeurt' en voor initiatieven de juiste benadering kiezen. Het aansluiten bij wat er gebeurt impliceert een bottom up beweging. Er dienen daarom niet top down al te strakke kaders vanuit de gemeente en de corporaties te zijn die aangeven wat van de burgerinitiatieven verwacht wordt. In de woorden van het essay 'Stedelijke vernieuwing op uitnodiging' is niet een programma voor de stad maar de stad zelf het uitgangspunt¹². Het gaat niet zozeer om het 'betrekken van burgers' bij het ontwikkelen van de leefbaarheid (zoals de formele instanties dat zien), maar om het versterken van bewegingen die reeds plaatsvinden.

Bij het geven van ruimte hoort aan de ene kant het tegemoet kunnen komen aan initiatieven en andere kant het managen van verwachtingen. Er dient op niet al te ingewikkelde manier op ingespeeld te kunnen worden, maar niet voor ieder initiatief zullen bij gemeente, corporaties of andere formele organisaties de handen op elkaar kunnen worden gekregen. Niet adequaat inspelen op initiatieven en/of te weinig duidelijkheid geven kan frustrerend werken voor initiatiefnemende burgers en zelfs leiden tot een afname van burgerbetrokkenheid¹³. Er dient duidelijk gemaakt te worden welke ruimte er wel en niet is.

¹² Zie Kei kenniscentrum stedelijke vernieuwing, maart 2012, "stedelijke vernieuwing op uitnodiging".

¹³ Zie bijvoorbeeld Skogan, W.G. (2006). Police and Community in Chicago. A tale of three cities. Oxford University Press.

SocioQuest

Hoofdstuk 4: conclusies

4.1 Inleiding

In dit onderzoek is de volgende vraag gesteld: in hoeverre zijn de wijkteams, wijkbudgetten en wijkperspectieven in de gegeven context het meest geëigend om de daarmee nagestreefde doelen te realiseren en welke alternatieven zijn daarvoor? Alvorens wordt overgegaan tot de beantwoording van deze vraag wordt eerst kort ingegaan op de doelen en de ontwikkelingen in de context van het NLA, waarna kort de onderzochte instrumenten worden besproken. Vervolgens zal in een korte analyse een richting voor de toekomst worden beschreven en wordt aangegeven wat praktisch nodig is om invulling te geven aan die richting. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt de onderzoeksvraag beantwoord. Aangegeven wordt of en hoe de onderzochte instrumenten een functie kunnen vervullen in de beschreven toekomstrichting en de praktische invulling daarvan.

4.2 Doelen en context

In het onderzoek komt naar voren dat de volgende problemen ten grondslag liggen aan het gebruik van de instrumenten wijkteams, wijkbudgetten en wijkperspectieven:

1. Burgers hebben te weinig het gevoel invloed te hebben op de eigen leefomgeving.
2. Er is een verandering van de 'verzorgingsstaat' nodig. Overheden / corporaties kunnen niet al hun huidige taken zonder actieve bijdragen van burgers oplossen. Er wordt meer een beroep gedaan op zelfredzaamheid van burgers (eigen kracht).
3. Gebrek aan afstemming tussen instanties (verkokering).

Deze problemen kunnen worden vertaald naar de volgende doelen:

1. Proces: burgerbetrokkenheid organiseren bij het verbeteren van de leefbaarheid,
2. Product: projecten realiseren die (vanuit de doelstellingen van de deelnemende organisaties) 'goed' zijn voor de wijk en
3. Interne organisatie: zorgen voor betere afstemming en samenwerking tussen professionals in de wijk.

In het onderzoek komt naar voren dat in de komende NLA periode (na 2014) het productdoel meer nadruk zal krijgen. Corporaties en gemeente moeten bezuinigen en de ingezette middelen zullen als gevolg daarvan meer moeten opleveren in producttermen. Daarnaast is voor het NLA van belang dat ontwikkelingen op het niveau van rijksbeleid maken dat corporaties zich meer zullen gaan bewegen richting hun kerntaken, terwijl het sociale domein van gemeenten zich uitbreidt. Er zal een minder groot gezamenlijk speelveld zijn waarop zowel de corporaties als de gemeente zich bewegen.

SocioQuest

4.3 De instrumenten in het kort

Voor wat betreft de onderzochte instrumenten geldt dat het verdelen van **wijkbudgetten** over initiatieven / projecten die vanuit de wijk komen, als belangrijkste taak van het **wijkteam** wordt gezien. Ondersteunde initiatieven moeten passen binnen het **wijkperspectief**. De manier van werken in Groningen is daarom in de meeste gevallen te bestempelen als een stimulerende benadering. Een dergelijke manier van werken komt overeen met een **stimulerende benadering**. Professionals spelen daarbij een actieve rol in het aanjagen en soms ook in de realisatie van initiatieven van bewoners, onder ander via de verdeling wijkbudgetten.

Naast een stimulerende benadering zijn nog een **faciliterende** benadering en een **coproducerende** benadering te onderscheiden. Bij een faciliterende benadering komen ideeën spontaan van onderop en geven instanties daar waar mogelijk en nodig wat ondersteuning aan. Bewoners voeren de uit. Een coproducerende benadering is erop gericht om bewoners (deels) taken uit te laten voeren van een formele instantie. Het initiatief komt van onderop en er is sprake van een verregaande samenwerking tussen bewoners en instanties.

4.4 Een richting voor de toekomst

De in Groningen toegepaste benaderingswijze van initiatieven van burgers (stimuleren en faciliteren) zijn voor sommige groepen bewoners prima benaderingen. Zij worden aangespoord om initiatief te nemen en kunnen daarbij een steuntje in de rug krijgen, bijvoorbeeld door financiering vanuit het wijkbudget en (het regelen van) de uitvoering van het project door gemeente en/of corporatie. Aangezien alleen initiatieven worden gefinancierd die buiten de reguliere taken van de gemeente en de corporaties vallen, kunnen bewoners zodoende dingen voor elkaar krijgen die regulier niet gebeuren. Beredeneerd vanuit de kerntaken van gemeente en corporaties kan gesteld worden dat het hier om zaken gaat die niet direct tot de 'need to do's' van de gemeente en de corporaties behoren. Deze focus staat enigszins haaks op de bezuinigingsdruk en het voornemen om met een beroep op eigen kracht samen met burgers projecten te realiseren die 'goed' zijn voor de wijk. Hiervoor zou de focus meer gericht moeten zijn op het inhaken op initiatieven van bewoners die taken van gemeente en corporaties (samen met hen) uit willen voeren. Dit vergt meer een benadering die gericht is op coproductie. Deze coproducerende benadering wordt binnen het NLA nog niet of nauwelijks toegepast.

Bovenstaande alinea moet niet worden opgevat als een pleidooi voor een eenzijdige of primaire focus op coproductie. Het is geen panacee voor het realiseren van de doelen van het NLA. Aanbevolen wordt om meer gericht te zijn op het realiseren van *maatwerk* in de benadering. Die kan zowel stimulerend, faciliterend als coproducerend zijn. Per initiatief kan een andere benadering nodig zijn. Zoals in paragraaf 3.3 reeds is genoemd gaat het erom een beweging te realiseren die gaat van 'geld verdelen over projecten' naar 'aansluiten bij wat er gebeurt' en

SocioQuest

voor initiatieven de juiste benadering kiezen. Uit paragraaf 3.3 kan tevens opgemaakt worden dat aansluiten bij wat er gebeurt een bottom up beweging impliceert. Het is daarvoor van belang dat er niet 'top down' al te strakke kaders vanuit de gemeente en de corporaties zijn die aangeven wat van de burgerinitiatieven verwacht wordt. Het geven van ruimte levert ook een spanningsveld op. Aan de ene kant moet tegemoet gekomen kunnen worden aan initiatieven, maar andere kant zal niet ieder initiatief ingang kunnen vinden bij de gemeente en de corporaties. Verwachtingen dienen gemanaged te worden en er dient duidelijk gemaakt te worden welke ruimte er wel en niet is.

4.5 Praktische invulling

Belangrijke vraag is uiteraard hoe praktisch invulling kan worden gegeven aan hetgeen hiervoor is beschreven. Deze vraag stellen veel beleidsmakers zich momenteel. Er zijn dan ook geen kant en klare evidence based interventies voorhanden die voorschrijven hoe dit gedaan moet worden. Een veelgehoorde suggestie is om zogenaamde frontlijnwerkers daarin een rol te laten vervullen. De term frontlijnwerker wordt echter in diverse betekenissen gebruikt. Zo zijn er in den lande frontlijnwerkers op het gebied van werk, wonen, welzijn, zorg, wijkontwikkeling etc.¹⁴ Wat echter een verbindende factor is voor de frontlijnwerkers op al deze terreinen is dat ze een schakel zijn tussen burgers en instanties. Voor de doelstellingen van de onderzochte instrumenten betekent dit dat frontlijnwerkers een schakel zijn tussen enerzijds energieke initiatiefrijke burgers en relevante netwerken in de wijken en anderzijds de relevante personen binnen gemeenten, corporaties en eventuele andere relevante formele instanties. Het zijn personen die:

- weten wat er speelt in de wijken,
- de kunst van de strategische herkenning verstaan,
- aanvoelen welke benadering (stimuleren, faciliteren, coproduceren) nodig is,
- weten in te schatten wat nodig is voor de realisatie van initiatieven,
- ruimte van instanties hebben (kan slechts beperkt) en ruimte kunnen maken en
- verwachtingen weten te managen en kunnen zorgen voor duidelijkheid.

Een frontlijnwerker is *niet* iemand die als primaire taak het verdelen van geld over projecten heeft. Ook is het geen intern beleidsregisseur die binnen organisaties voornamelijk shopt langs potjes. Deze laatste opmerkingen wordt geplaatst aangezien in het onderzoek naar voren komt dat er minder middelen voor instrumenten zoals het wijkbudget beschikbaar zullen zijn. Ook hebben sommige deelnemers in het NLA behoefte aan meer zeggenschap over de besteding van middelen in plaats van dit in zijn geheel over te laten aan de professionals. Aan de andere kant is ook het geluid te horen dat met minder middelen kan worden volstaan. Dit zorgt onder andere voor scherpere en betere keuzes. Van belang is echter dat frontlijnwerkers

¹⁴ Zie bijvoorbeeld: Baetens, T. De ambtenaar als 'frontlijnwerker'. Academie voor Overheidscommunicatie. Moors, H en Bervoets, E. Frontlijnwerkers in de veiligheidszorg. Boom Lemma uitgevers.

SocioQuest

wel een zekere ruimte nodig hebben om op initiatieven vanuit de wijk in te kunnen spelen. Voor wat betreft de financiële ruimte heeft de frontlijnwerker wel enig 'handgeld' nodig.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat het wellicht beter is om te spreken van frontlijn*functie* in plaats van frontlijn*werker*. De functie kan namelijk worden vervuld door één persoon, maar ook door een groep personen zoals het wijkteam. Dat zou van wijk tot wijk kunnen verschillen. Zoals ook in hoofdstuk 2 reeds is benoemd, wordt de trekker van een wijkteam gezien als een kritische succesfactor voor de effectiviteit van een wijkteam. Wanneer de frontlijnfunctie in een wijk wordt vervuld door een groep is het wel van belang dat er stevige voorzitter/trekker is, met bovengenoemd profiel.

Om op de juiste wijze in te kunnen spelen op bewonersinitiatieven zijn ondersteunende methodieken voorhanden. Met name het door Platform 31 ontwikkelde ACTIE instrument kan genoemd worden. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat personen die de frontlijnfunctie vervullen dienen te voldoen aan bovengenoemd profiel. Methodieken vervullen daarbij een ondersteunende rol.

4.6 Functie en invulling instrumenten in de toekomst

Hiervoor is een richting aangegeven voor hoe in de toekomst vanuit het NLA kan worden ingespeeld op bewonersinitiatieven. De wijkteams, wijkbudgetten en wijkperspectieven kunnen binnen de aangegeven weliswaar een functie vervullen, maar niet (altijd) in de huidige vorm. Hierna zal voor ieder instrument worden aangegeven of en op welke wijze dit instrument binnen de hiervoor aangegeven richting een rol kan vervullen in het realiseren van de doelen die met de instrumenten worden nagestreefd.

Wijkteam

- Het wijkteam kan de rol vervullen van frontlijnfunctie, maar dit hoeft niet. Zo is het mogelijk dat de personele bezetting niet in staat is om deze functie te vervullen. Ook is het mogelijk dat het niveau van de wijk een te hoog schaalniveau is om adequaat in te kunnen haken op bewonersinitiatieven en dat een frontlijnfunctie op een lager niveau nodig is (buurt, straat). Dit laatste kan van wijk tot wijk verschillen. Indien het huidige wijkteam niet in staat is om de frontlijnfunctie te vervullen, wordt geadviseerd om opheffen te overwegen. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat het druk is in het 'overleglandschap'. Denk aan het Heel de Buurt overleg, het leefbaarheidsoverleg, bewonersorganisaties etc.
- Mocht in de toekomst worden gekozen voor wijkteams dan moet de focus worden verplaatst van projecten oppikken en budget verdelen naar een effectieve invulling van de frontlijnfunctie.

Wijkbudget

- Geadviseerd wordt om de verdeling van het wijkbudget een minder voornaam doel te maken. Beschouw het budget niet als een budget 'van de wijk' (subsidiepot) maar handgeld

SocioQuest

voor een effectieve frontlijnfunctie. Het budget is één van de mogelijkheden om ruimte te geven aan ideeën.

- Zorg voor een duidelijke legitimatie bij de financiële ondersteuning van bewonersinitiatieven. Er moet sprake zijn van een transparant en een helder systeem van besluitvorming.

Wijkperspectieven

- Het wijkperspectief zou een meer dynamisch document kunnen zijn. In plaats van het formuleren van gewenste eindbeelden, zou het een beeld kunnen schetsen van:
 - wat er gebeurt dat mogelijk van nut is voor wijk,
 - welke relevante personen en netwerken er zijn en
 - wat er nodig is om ideeën ruimte te geven (eventueel op basis daarvan wijkbudget bepalen)

Tot slot: op weg naar verandering

Uit het onderzoek komt naar voren dat onder de bij de wijkteams betrokken professionals reeds een discussie gaande is over een mogelijk andere en betere invulling van de onderzochte instrumenten. Het veranderproces is daar min of meer al gaande. Bij bewoners zal dit mogelijk anders liggen. Bij een andere invulling van de instrumenten en vermindering van het wijkbudget zal er rekening mee moeten worden gehouden dat het veranderproces zich hier nog in priller stadium bevindt. Aandachtspunt daarbij is dat de wijkteams en budgetten enigszins geïnstitutionaliseerd zijn. De budgetten en teams worden door sommige burgers gezien als 'ons wijkbudget' en 'ons wijkteam'. In het veranderproces dient daarom rekening te worden gehouden met het gevoel dat 'ons geld en ons wijkteam wordt afgepakt'.

SocioQuest

Bijlage I: geïnterviewde personen

In het onderzoek is gesproken met direct betrokkenen bij het NLA en externe deskundigen. Hieronder wordt weergegeven met wie is gesproken en op welke wijze.

Direct betrokkenen bij het NLA

Eén op één interviews met:

- Pieter Bregman, directeur-bestuurder Nijestee
- Peter Hillenga, directeur-bestuurder De Huismeesters
- Ruud van Erp, trekker wijkteam
- Marije Plantinga, trekker wijkteam
- Roeland van der Schaaf, wethouder gemeenten Groningen
- Jannie Visscher, wethouder gemeente Groningen
- Sake Tel, directeur Lefier Groningen

Groepsgesprekken / interactieve sessies met:

- de stuurgroep wijkvernieuwing (twee keer)
- het bestuurlijk overleg NLA

Overig:

- Aanwezigheid trekkersoverleg
- Bezoek overleg wijkteam Oosterhoogebrug

Externe deskundigen

Eén op één interviews met:

- Dave van Oijen, Platform 31
- Jos van der Lans, publicist
- Joop Hofman, bureau Rode Wouw
- Annemarth Idenburg, WRR
- Vasco Lub, onderzoeker/wetenschapper

Collegedebrief - Geheime brief, artikel 25

.
. .
Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 8212/ Michiel de Boer
Onderwerp Intrekking voorstel tot vaststelling
ontwerpbestemmingsplan Woningssplitsing

GEHEIM

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Datum **17 SEP 2013**

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO13.3899804

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw, heer,

Met deze brief informeren wij u over de voortgang van het bestemmingsplan Woningssplitsing en de resultaten van de analyse naar het planschaderisico.

Openbaarmaking van deze brief en de bijlage kan leiden tot het anticiperen van bewoners/initiatiefnemers op de procedure die wij willen doorlopen tot de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Woningssplitsing. Om dat te voorkomen wordt deze brief en de bijlage u conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet, juncto artikel 10, lid 2, sub b en g Wet openbaarheid van bestuur onder oplegging van de geheimhoudingsplicht verstrekt.

Inleiding

Om woningssplitsingen te regelen hebben wij een ontwerp bestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan Woningssplitsing heeft ter inzage gelegen van 19 juni tot en met 30 juli 2013. Er zijn 2 zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij contact gehad met de planschadecommissie over het eventuele risico op planschade. Aangezien de commissie deze hoger achtte dan in eerste instantie door ons was aangenomen, hebben wij in onze collegevergadering van 3 september besloten een nadere analyse naar planschaderisico uit te voeren. In uw commissievergadering van 4 september hebben wij u hierover geïnformeerd.

Wij hebben aangegeven dat wij u nog voor de behandeling van het bestemmingsplan Woningssplitsing in uw vergadering van 25 september over de resultaten van deze analyse zouden informeren. De analyse is uitgevoerd door bureau SAOZ.

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

Volgvel 1

Conclusies en aanbevelingen rapport SAOZ

SAOZ komt tot de conclusie dat de voorgestelde bestemmingsregeling voor het reguleren van woningsplitsing leidt tot planologisch nadeel en een daaruit voortvloeiend reëel en substantieel planschaderisico. SAOZ geeft aan dat dit voor een deel beheersbaar is door de afwijkingsregels aan te passen en / of alsnog “passieve risicoaanvaarding” toe te passen.

Het advies van SAOZ is voor de volledigheid bijgevoegd.

Het advies heeft ons verrast omdat wij in eerste instantie het risico laag hadden geschat. Deze inschatting is ingegeven door een tweetal overwegingen.

- Zoals in het raadsvoorstel werd aangegeven zijn wij er vanuit gegaan dat het reguleren van woningsplitsingen ook een positief effect kan hebben op de prijs, omdat potentiële kopers juist vertrouwen hebben in een buurt waar geen jongeren/studenten in grote hoeveelheden bij zullen komen en dus een hogere (of in ieder geval geen lagere prijs) willen betalen. SAOZ zegt hierover nu: “Hierbij dient echter uitdrukkelijk te worden overwogen dat de positieve invloed op de waarde als eengezinswoning (dan wel: het achterwege blijven van een waardedaling door splitsing van nabij gelegen objecten) in veel gevallen naar verwachting onvoldoende zal zijn om het verlies van de “hoogste waarde” van het object (zijnde de waarde als te splitsen object) te kunnen compenseren.” Met andere woorden er blijft wel een schaderisico over.
- Het best vergelijkbare voorbeeld in Nederland met ons plan is Utrecht. Daar heeft men het risico verwaarloosbaar genoemd, omdat pandjesbazen alleen maar slecht onderhouden panden zouden opkopen, die voor gezinnen niet interessant zijn. De splitsingsbestemmingsplannen daar zijn begin dit jaar in werking getreden en tot op heden zijn geen planschadeclaims ingediend (informatie dd. 2 september jl.).

Afweging verschillende opties

Op basis van het advies hebben wij de voor- en nadelen van de door SAOZ genoemde opties in beeld gebracht. Hieronder beschrijven wij deze voor- en nadelen.

1. Plan volgens raadsvoorstel op 25 september laten vaststellen door de raad

- a. Voordeel: geen mogelijkheden meer om splitsingsaanvragen gehonoreerd te krijgen: de deur zit stevig op slot. Dat is duidelijk en wij hebben hiermee aan de wens van bewoners en uw raad voldaan.
- b. Naddeel: Grootste planschaderisico. SAOZ schat in het ergste geval de planschade in de orde van grootte van miljoenen. In principe kan namelijk elke eigenaar claimen, zelfs als hij geen splitsingsplannen heeft. Een advocatenkantoor kan zodoende op basis van een no-cure / no-pay aanpak een groot aantal zaken tegen de gemeente aanspannen.

Collegedebrief - Geheime brief, artikel 25

Volgvel 2

2. Aanpassing van de regels: een drempel tegen planschadeclaims (SAOZ)

De Wet ruimtelijke ordening, art. 6.1.6, biedt sinds kort de mogelijkheid om planschadeclaims pas in aanmerking voor vergoeding te laten komen nadat een negatief besluit is genomen op een aanvraag voor afwijking van het bestemmingsplan. De eigenaar moet dus eerst een splitsingsaanvraag indienen met het verzoek daarvoor af te wijken van het bestemmingsplan. Regeltechnisch nemen we dan een afwijkingsbevoegdheid op om splitsing te kunnen toestaan voor *alle maten woningen, dus ook voor woningen kleiner dan 140m²*. Daarbij worden de volgende toetsingscriteria geformuleerd:

- o In buurten waar de 15% vol zit: geen splitsing toestaan, tenzij het resultaat appartementen zijn van 50m² en meer in panden groter dan 140m².
- o Voor buurten waar minder dan 15% kamerverhuurpanden zijn, zullen we dan bijvoorbeeld leefbaarheid van de buurt betrekken in ons besluit om splitsing al dan niet toe te staan.

Voordeel:

- a. als wij de regels van het plan zo inrichten dat altijd om een afwijking moet worden verzocht, wordt de kans op claims verkleind. Men moet dan immers veel meer moeite doen om zover te komen (plan laten maken en indienen, leges betalen).
- b. We kunnen meer maatwerk leveren, zeker voor buurten waar minder of geen overlast bestaat. Dat is te bereiken door een genuanceerd toetsingskader in het bestemmingsplan op te nemen.

Nadeel:

- a. Alhoewel men meer moeite moet doen blijft de mogelijkheid om schadeclaims in te dienen bestaan na afwijzing van een aanvraag. De verwachting is da zeker de professionals hier gebruik van zullen maken. Hoewel de kans op planschade kleiner is, is niet met zekerheid te bepalen hoeveel claims daadwerkelijk zullen worden ingediend, waardoor het planschaderisico toch onbeheersbaar blijft;
- b. De duidelijke grens van 140m² wordt losgelaten. Bij elke aanvraag zal een gefundeerde afweging moeten worden gemaakt en de stand van de 15% moeten worden nagegaan. Het ontwikkelen van beleid waarop gefundeerd een afweging gemaakt kan worden is ingewikkeld. Afwegingen zullen moeten worden gemaakt bijvoorbeeld op basis van het criterium 'leefbaarheid', dat op zich al moeilijk meetbaar is. Tevens zal elke aanvraag individueel getoetst moeten worden aan het beleid. Dat gaat veel ambtelijke capaciteit vragen. Tegen het besluit kan bovendien geprocedeerd worden tot aan de Raad van State, wat ook veel ambtelijke capaciteit zal vragen;
- c. Pandjesbazen zullen nieuwe 'trucs' uit de kast blijven halen om het beleid te omzeilen en splitsingen gedaan te krijgen, bijvoorbeeld door te zorgen dat de 15% in een straat niet gevuld raakt, waardoor ze kunnen blijven splitsen. De problematiek blijft daardoor terugkomen

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

Volgvel 3

omdat wij het beleid vervolgens weer moeten aanscherpen en pandjesbazen dit vervolgens weer proberen te omzeilen met als gevolg onzekerheid voor de burger.

3. Termijn voor passieve risicoaanvaarding in acht nemen (SAOZ)

Jurisprudentie van de Raad van State (RvS) geeft aan dat het planschaderisico tot 0 kan worden teruggebracht indien gewacht wordt met vaststelling van het bestemmingsplan totdat eigenaren de kans hebben gehad om een splitsingsaanvraag voor te bereiden, in te dienen en gehonoreerd te krijgen. De RvS heeft in een recente uitspraak 10 maanden een redelijke termijn daarvoor genoemd. Na die termijn worden planschadeclaims niet meer toegewezen, omdat men zijn kans om te realiseren voorbij heeft laten gaan. In ons geval start deze termijn na afloop van de 12 wekentermijn voor vaststelling van het bestemmingsplan, dit is eind oktober. Hij loopt dan 1 september volgend jaar af.

- a. Voordeel: het planschaderisico wordt volledig uitgebannen.
- b. Nadeel: in het komende jaar kunnen nog aanvragen worden ingediend, die vervolgens moeten worden vergund. Pandjesbazen kunnen snel panden kopen, aanvragen indienen en vergunning krijgen. Dit kan tot rumoer leiden bij omwonenden

Consequentie conclusies: intrekking voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Woningssplitsing

Het onderwerp woningssplitsing heeft sinds het najaar van 2012 hoog op de politieke agenda gestaan. Wij hebben naar aanleiding van geluiden van burgers en op verzoek van uw raad gezocht naar mogelijkheden om woningssplitsingen te gaan reguleren. Op basis van onder andere het advies van onze stadsadvocaat hebben wij ervoor gekozen om woningssplitsingen met een bestemmingsplan te reguleren. Onder grote tijdsdruk hebben wij vervolgens een ontwerpbestemmingsplan opgesteld met de bedoeling om uw raad deze zo spoedig mogelijk ter vaststelling voor te leggen. Wij hebben daarbij gekoerst op de vaststelling in uw raad van 25 september aanstaande.

Op basis van het advies van SAOZ en de onbeheersbaarheid van het planschaderisico op het huidige ontwerpbestemmingsplan komen wij tot de conclusie dat het risico op substantiële planschadeclaims te hoog is. Wij hebben daarom besloten om voor optie 3, de passieve risicoaanvaarding te kiezen (zoals wij nu ook voor het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad doen). Dit betekent dat wij het raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan Woningssplitsing in uw vergadering van 25 september 2013 intrekken. Wij zullen het ontwerpbestemmingsplan na het verlopen van bovengenoemde termijn van 10 maanden opnieuw ter vaststelling aan uw raad voorleggen.

Wij realiseren ons dat de uitkomsten van het onderzoek naar het planschaderisico anders is dan wij hebben ingezet. Dat betreuren wij.

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

Volgvel 4

Vanwege de urgentie van het onderwerp hebben we een aantal noodzakelijke (voorbereidende) stappen parallel uitgevoerd. Daardoor is het nu vastgestelde planschaderisico pas vlak voor de beoogde vaststelling van het bestemmingsplan manifest geworden.

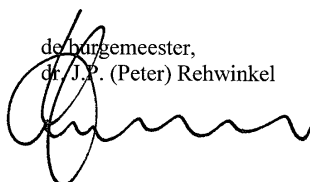
Naar ons oordeel leidt dit voorstel, na vertraging van zo'n tien maanden, uiteindelijk wel tot hetzelfde resultaat. Door deze vertraging is echter niet te vermijden dat de komende maanden woningsplitsingen zullen moeten worden geaccepteerd.

Vervolg

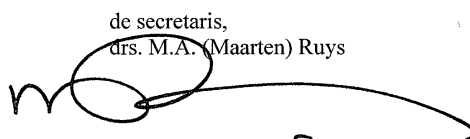
SAOZ adviseert om uitstel van de vaststelling van het bestemmingsplan door middel van een publicatie bekend te maken. Dat voorkomt dat men gaat denken dat het bestemmingsplan helemaal niet meer doorgaat, terwijl we als gemeente dat wel willen. Dat kan ons in voorkomende gevallen helpen voor de rechter. Voor het aflopen van de termijn waarbinnen de aanhoudingsplicht voor vergunningen op basis van dit bestemmingsplan komt te vervallen (22 oktober aanstaande) zullen wij hierover een persbericht publiceren.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

GEHEIM

BIJLAGE

**Concept
RISICOANALYSE PLANSCHADE**

met betrekking tot het bestemmingsplan
"Woningsplitsing", gemeente Groningen.

Opdrachtnummer: 3335540
Datum: september 2013
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	1
1.1	Opdracht	1
1.2	Gesprek	1
1.3	Onderwerpen van onderzoek	1
1.5	Ontvangen stukken	2
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	3
2.1	Wet ruimtelijke ordening	3
2.2	Rechtspraak	3
3	PLANOLOGIE	4
3.1	Vigerende planologie	4
3.2	Nieuwe planologie	4
4	RELEVANTE REGELGEVING	6
5	BEOORDELING PLANOLOGIE	7
5.1	Algemeen	7
5.2	Planologische vergelijking	7
5.3	Toepasselijke planschadewetgeving	9
6	TAXATIETECHNISCHE ASPECTEN	12
6.1	Relatie met mogelijkheden voor kamerverhuur	12
6.2	Waardetechnische gevolgen voor eengezinswoningen	12
7	VERGOEDBAARHEID	14
7.1	Algemeen	14
7.2	Procedure bestemmingsplan Woningsplitsing	15
7.3	Beoordeling vergoedbaarheid op hoofdlijnen	15
8	MOGELIJKHEDEN TOT BEPERKING VAN HET PLANSCHADERISICO	20
8.1	Inleiding	20
8.2	Suggestie planologie	20
8.3	Suggestie vergoedbaarheid	21
9	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	22

Collegedebat - Geheime brief, artikel 25

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 2 september 2013 heeft de gemeente Groningen, nader te noemen: "opdrachtgever", de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het bestemmingsplan "Woningsplitsing". Het bestemmingsplan, dat zich thans in het stadium van ontwerpbestemmingsplan bevindt, betreft een facet-bestemmingsplan dat de mogelijkheid tot splitsing van woningen in grote delen van de gemeente Groningen aan banden legt.

1.2 Gesprek

Op 9 september 2013 heeft deskundige, de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT, adjunct-directeur van de SAOZ, het dossier aan de hand van de beschikbare gegevens besproken met de heer B. van de Vorstenbosch, mevrouw B. Lont, de heer S. Spoormans en de heer M. de Boer namens opdrachtgever.

1.3 Onderwerpen van onderzoek

Blijkens de opdracht, de daarop gebaseerde offerte en de gegeven mondelinge toelichting dient het advies inzichtelijk te maken wat de mogelijke planschadeconsequenties van de planologische wijzingen zijn. De behoefte aan dit advies vloeit mede voort uit de door opdrachtgever inmiddels ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

Door opdrachtgever zijn de volgende (overigens niet limitatief bedoelde en ook niet als zodanig door ons opgevatte) onderzoeksvragen geformuleerd, welke in het advies beantwoord moeten worden:

1. Zijn de in de zienswijzen genoemde bedragen realistisch, is de wijze waarop wordt berekend redelijk?
2. Hoe concreet moeten juridisch gezien splitsingsvoornemens zijn willen zij voor honorering in aanmerking komen?
3. Is het feit dat door een splitsingsverbod weer meer gezinswoningen beschikbaar blijven in een buurt gunstig voor de woningprijzen?
4. Als splitsen niet meer kan, is onzelfstandige kamerverhuur nog steeds mogelijk zolang de 15% (zie bestemmingsplan) nog niet is bereikt. Zal dat van invloed zijn op een beoordeling van een schadeclaim?

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

1.5 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij, naast de opdracht, de daaraan ten grondslag liggende offerte en de gegeven mondelinge toelichting, de volgende stukken ontvangen c.q. gebruikt:

- ontwerp-bestemmingsplan "Woningsplitsing";
- zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan;
- gemeentelijke beleid op basis van de Huisvestingswet.

Collegedebrief - Geheime brief, artikel 25

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging of -uitwerking;
- een omgevingsvergunning, verleend in afwijking van het bestemmingsplan.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

2.2 Rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

3 PLANOLOGIE

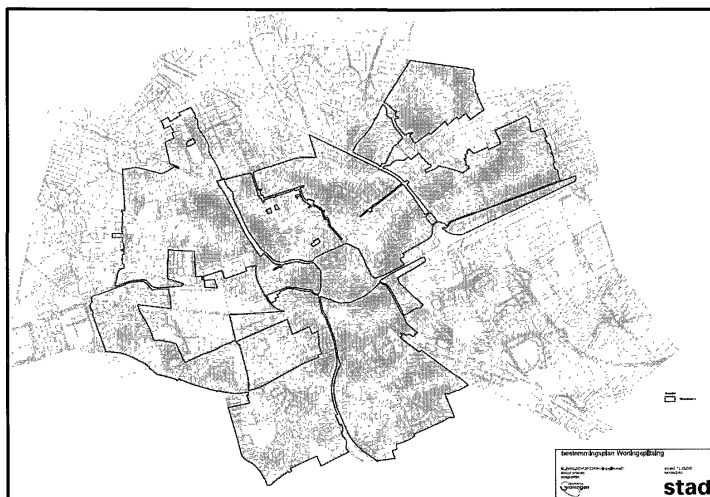
3.1 Vigerende planologie

Ten aanzien van het plangebied is een groot aantal bestemmingsplannen van toepassing, welke onderling van elkaar verschillen qua leeftijd, actualiteit, opzet en plansystematiek. Gelet op de aard van de voorliggende adviesopdracht kan een gedetailleerde beschrijving van de thans vigerende bestemmingsplannen achterwege blijven.

Vermeldenswaardig is wel, dat in de meeste van de vigerende bestemmingsplannen de bestemming "wonen" zich niet verzetten tegen splitsing van woningen of onzelfstandige bewoning in meerdere units (kamerverhuur). In voorkomende gevallen is echter wel een specifieke bouwaanduiding van toepassing op grond waarvan op het betrokken perceel slechts 1 woning aanwezig mag zijn.

3.2 Nieuwe planologie

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een facet-bestemmingsplan dat van toepassing zal zijn op grote delen van de stad Groningen.



Figuur 1: verbeelding ontwerpbestemmingsplan

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

De regeling ter zake van woningsplitsing ziet er als volgt uit:

Artikel 3 Woningsplitsing

3.1 Algemene bouwregels

Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

3.2 Afwijkingsbevoegdheid

1. *Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 mits:*
 - a. *de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², en*
 - b. *de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m².*

3.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 3.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. *het woon- en leefmilieu;*
- b. *de parkeersituatie;*
- c. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

3.5 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3, indien de gebruiksoppervlakte woonfunctie van een bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van een zelfstandige woning niet kleiner mag zijn dan 50m².

Blijkens de mondelinge toelichting van opdrachtgever zal bij vaststelling van het bestemmingsplan de "dubbele afwijkingsbevoegdheid" worden geschrapt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen betrekking op (de mogelijkheden tot) onzelfstandige bewoning in de vorm van kamerverhuur. Dit blijft onder de in hoofdstuk 4 beschreven randvoorwaarden mogelijk.

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

4 RELEVANTE REGELGEVING

Op grond van artikel 30, eerste lid, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet is het verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.

In de gemeente Groningen geldt de "Huisvestingsverordening 2006". Artikel 24 van deze verordening bepaalt, dat het verboden is om zonder een onttrekkingsvergunning van het college een woonruimte, aangewezen in artikel 2, derde lid, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Ter zake van de bevoegdheid van het college om onttrekkingsvergunningen te verlenen heeft zij beleid geformuleerd en openbaar bekend gemaakt. Op 3 juni 2008 heeft het college besloten geen onttrekkingsvergunningen meer te verlenen indien het percentage van de vergunningen per straat boven de 15% van het aantal woningen uitkomt. Dit besluit is gepubliceerd op 11 juni 2008.

Nadien is op deze regeling een verzachting aangebracht ter zake van winkels boven woningen. Aanvragen tot onttrekkingsvergunningen gelegen in een straat buiten de diepenring die meer dan 15% onttrekkingsvergunningen heeft worden gehonoreerd, indien:

- de woning boven een winkel is gelegen;
- de betreffende woning als "woning boven winkel" of "bovenwoning" in de woonruimtere registratie geregistreerd staat, en
- de woning tenminste 1 jaar leeg staat.

Collegedebrief - Geheime brief, artikel 25

5 BEOORDELING PLANOLOGIE

5.1 Algemeen

Hierna zal worden nagegaan of de planologische mutatie planologische nadelen tot gevolg kan hebben. Planologische nadelen en de daaruit voortvloeiende planschade kunnen betrekking hebben op zowel de aanwendingsmogelijkheden van het betrokken object enerzijds als ook de invloed op de omgeving van deze aanwendingsmogelijkheden anderzijds.

Ten dezen wordt een onderscheid gemaakt in "directe" planschade en "indirecte" planschade. Van "directe" planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak wordt beperkt in de aanwendingsmogelijkheden (qua bebouwing en/of gebruik) van het eigen object (bijvoorbeeld verlies van bouwmogelijkheden of inperking gebruiksmogelijkheden t.a.v. het eigen object).

Van "indirecte" planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak nadeel ondervindt van een planologische maatregel ten aanzien van belendend of in de nabije omgeving daarvan, en in eigendom van derden verkerend object (bijvoorbeeld uitzichtverlies door bebouwing of geluidhinder door bedrijfsprocessen op andere percelen).

Gelet op de aard van de planologische maatregel (inperking van de aanwendingsmogelijkheden van objecten) concentreren wij ons in de planologische vergelijking op het aspect "directe planschade".

5.2 Planologische vergelijking

Op grond van de thans toepasselijke bestemmingsplannen mag in een groot deel van de gevallen binnen de woonbestemmingen woonbebouwing worden opgericht, zonder dat beperkingen worden gesteld aan het aantal woningen per bouwperceel. Dit betekent, dat bestaande woningen kunnen worden gesplitst.

Op basis van het gedachte facetbestemmingsplan "Woningsplitsing" wordt de mogelijkheid van splitsing naar meerdere zelfstandige woningen in beginsel verboden. De in de ontwerp-planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheden kunnen daaraan niet afdoen, nu deze afwijkingsbevoegdheden bij de beoordeling volgens het planschadestelsel buiten de planologische vergelijking moeten worden gelaten. Dit

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

betekent overigens zeker niet, dat aan de afwijkingsbevoegdheden geen betekenis toekomt in de sfeer van het planschadestelsel; hierop komen wij in de volgende paragraaf terug.

Een inperking van aanwendingsmogelijkheden levert in beginsel planologisch nadeel op voor de eigenaren van de betrokken objecten. De beantwoording van de vraag of het geschetste planologische nadeel daadwerkelijk leidt tot planschaderisico is afhankelijk van de met woningsplitsing gepaard gaande kosten en baten. Daar waar de baten hoger zijn dan de kosten gaat een "meerwaarde" verloren, met als gevolg planschaderisico.

De "baten" bestaan bij het splitsen van een bestaande woning uit een veronderstelde gezamenlijk hogere waarde van twee (of meer) kleinere woningen dan de huidige waarde van één grote(re) woning.

De "kosten" bestaan uit de noodzakelijke investeringen om tot het voorgestane woongebouw te komen (voorzieningen, technische infrastructuur). Voorts dient bij splitsing van woningen op de verdiepingen rekening te worden gehouden met een groter ruimtebeslag wegens gezamenlijke voorzieningen op de begane grond, hetgeen ten koste zal gaan van de aanwendingsmogelijkheden aldaar.

Als bijkomend, te salderen planologisch "voordeel" heeft te gelden, dat tegenover het feit dat een eigenaar zelf het woningaantal niet mag doen toenemen staat, dat zijn wederzijdse "buren" dat óók niet meer mogen. Het nadeel van het zelf niet meer mogen splitsen van woningen of het verbouwen van bedrijfsruimte naar een zelfstandige woning kan, anders gesteld, gesaldeerd worden met het voordeel dat "de buurman" dat ook niet meer mag, waardoor de betrokkene gevrijwaard blijft van de nadelige gevolgen daarvan. Een voorbeeld uit de jurisprudentie is ABRS 7 april 2004 inzake Alphen aan den Rijn, in welke uitspraak aan het wegvallen van bouwmogelijkheden conform de bouwverordening voor bestaande omliggende objecten (zijnde karakteristieke vooroorlogse woningen) grote betekenis werd toegekend.

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

In voorkomende gevallen zal als gevolg van de hiervoor geschetste omstandigheden het splitsen van een bestaande woning niet "rendabel" zijn. In die gevallen leidt het theoretische planologische nadeel niet tot een lagere waarde van het object als geheel, en daardoor evenmin tot planschaderisico. Gelet echter op de demografische structuur c.q. de leeftijdsopbouw van de stad Groningen (veel studenten en jongeren) en de daaruit voortvloeiende vraag naar huisvesting in het "goedkopere" segment, achten wij de kans reëel aanwezig dat in een niet onaanzienlijk aantal gevallen sprake is van het vervallen van een "meerwaarde", waardoor planschaderisico aan de orde kan zijn. Het totale planschaderisico laat zich zonder kennis van aantallen objecten en interne opname van deze objecten niet goed taxatietechnisch kwantificeren. De berekeningen zoals deze zijn opgenomen in de door opdrachtgever overgelegde zienswijzen lijken op voorhand een tikje "pittig" en gebaseerd op omstandigheden in economisch betere tijden, doch zij zijn zeker niet van elke realiteitszin ontbloot. Al met al achten wij een grote kans aanwezig op het ontstaan van een reëel en substantieel risico op het ontstaan van planschade.

5.3 Toepasselijke planschadewetgeving

Relevant voor de beoordeling van het planschaderisico is het feit, dat op 25 april 2013 de "Wijziging van de Crisis- en herstelwet en diverse andere wetten in verband met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet en het aanbrengen van enkele verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht" in werking is getreden. De wet voorziet onder meer in een gewijzigd artikel 6.1 Wro. Het betreft de wijziging van het tweede lid van artikel 6.1 en, belangrijker in dit verband, de toevoeging van een nieuw zesde lid aan dit artikel, luidend:

"Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit".

Met dit nieuwe artikellid wordt beoogd duidelijk te maken, dat afwijkingsbevoegdheden pas van invloed zijn op planschaderisico indien en voor zover van deze bevoegdheden gebruik is gemaakt. Ten aanzien van de zogenaamde "indirecte planschade" leidt dit niet tot grote wijzigingen in de planvergelijkingsystematiek, maar interessant is wèl hetgeen in de Memorie van Toelichting van de wet wordt overwogen over "directe planschade":

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

"De redactie van de huidige regeling lijkt erop te duiden dat bij het vergelijken van het oude bestemmingsplan met het nieuwe bestemmingsplan de in het bestemmingsplan geregelde mogelijkheid voor het afwijken altijd buiten beschouwing moet worden gelaten. Maar dat kan bij directe schade (de eigenaar van een perceel leidt schade, omdat zijn eigen bouwmogelijkheden ingeperkt worden) tot een ongewenste uitkomst leiden. Dat is het geval, als een bestemmingsplan een deel van de bouwrechten van het oude bestemmingsplan onder een afwijkingsregeling brengt. Als die afwijkingsmogelijkheid buiten beschouwing wordt gelaten, dan wordt in zo'n geval de conclusie getrokken dat er schade is, omdat de bouwmogelijkheden zijn ingeperkt, terwijl er als de omgevingsvergunning voor het afwijken verleend wordt feitelijk geen schade is. Hetzelfde geldt voor een aanlegvergunningstelsel: de schade kan pas concreet worden bepaald als de vergunning geweigerd wordt of als er voorwaarden aan de vergunning verbonden worden.

Met het nieuwe zesde lid van artikel 6.1 wordt ondubbelzinnig duidelijk dat schade als gevolg van een bepaling die slechts een bevoegdheid geeft tot een nader besluit, pas bepaald wordt nadat een besluit, gebruik makend van die bevoegdheid, is genomen. Regels in een bestemmingsplan waarbij is aangegeven dat daarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, leiden dus pas eerst tot planschade nadat een beslissing is genomen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld een uit te werken bestemming met een daaraan gekoppeld bouwverbod. Er kan in zo'n geval pas schade vastgesteld worden als er is uitgewerkt of als met omgevingsvergunning van het bouwverbod is afgeweken."

Het voorgaande betekent, dat bij "directe planschade" in de nieuwe systematiek pas sprake kan zijn van een aanspraak op planschadevergoeding, indien de toepassing van een op de aanwendingsmogelijkheden betrekking hebbende afwijkingsbevoegdheid is geweigerd.

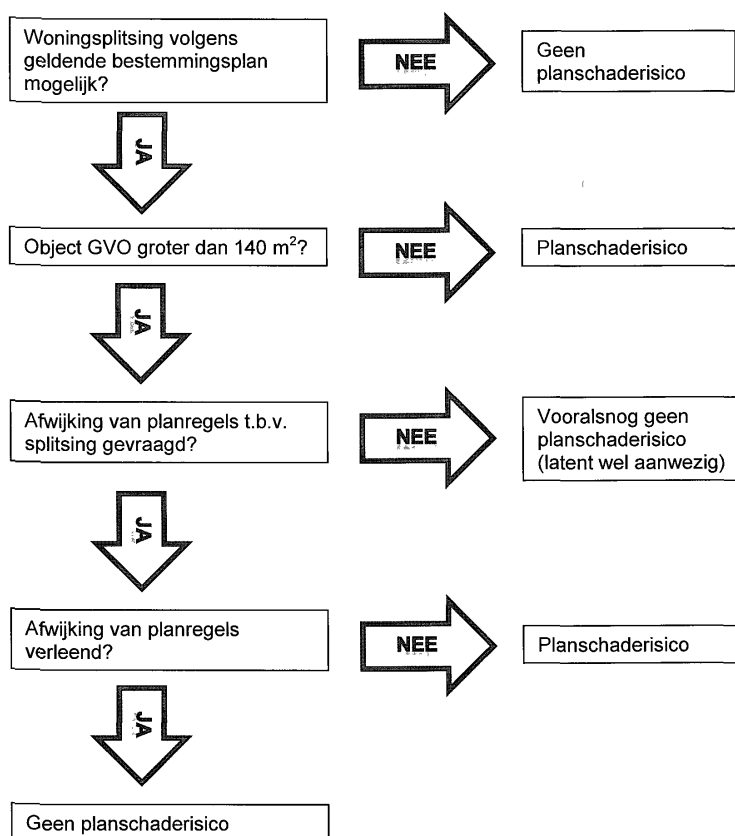
Gelet op voorgaande overwegingen hebben de in de ontwerp-planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheden een matigende invloed op het planschaderisico: daar waar een object aan de voorwaarden voor afwijking voldoet (gebruiksoppervlakte woonfunctie van een bestaande woning groter of gelijk aan 140m²) zal de eigenaar eerst om toepassing van de afwijkingsbevoegdheid moeten verzoeken (en dit verzoek geweigerd zien worden), vooraleer mogelijk een aanspraak op tegemoetkoming in planschade ontstaat. Het grote voordeel van deze constructie is, dat niet voor alle eigenaren van panden met een GVO groter dan 140 m² meteen bij de inwerkingtreding van het facetbestemmingsplan planschade ontstaat. Planschade ontstaat voor deze categorie objecten alleen in de gevallen dat na een individuele beoordeling toepassing van de afwijkingsbevoegdheden is geweigerd. De gemeente heeft aldus zelf in de hand, of en zo ja in welke gevallen mogelijk een aanspraak op planschade kan ontstaan. Het financiële argument (planschade) kan en mag vervolgens, als ruimtelijk relevant argument, een rol spelen bij de vraag of een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan al dan niet wordt

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

gehonoreerd. Het planschaderisico is bij deze objecten aldus tot op zekere hoogte "beheersbaar".

Het voorgaande doet er echter niet aan af, dat voor de kleinere woningen (GVO < 140 m²) de afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing is. In absolute zin zal het planschaderisico bij deze objecten kleiner zijn dan bij de grotere woningen (de mogelijkheden tot splitsing zijn immers minder groot), doch zeker niet uit te vlakken.

In schema laat het planschaderisico zich aan de hand van de relevante omstandigheden als volgt weergeven.



Collegedebrief - Geheime brief, artikel 25

6 TAXATIETECHNISCHE ASPECTEN

6.1 Relatie met mogelijkheden voor kamerverhuur

Opdrachtgever heeft als onderzoeksvraag opgeworpen, of de omstandigheid dat in voorkomende gevallen onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) mogelijk blijft al dan niet van invloed is op (de omvang van) het planschaderisico. Wij menen dat dit het geval kan zijn: daar waar op de relevante peildatum (datum inwerkingtreding bestemmingsplan "Woningsplitsing") in een straat de "15% norm" nog niet is gehaald, mogen eigenaren van woningen deze in delen verhuren, hetgeen een "hogere waarde" kan genereren dan de waarde die het object aan de hoedanigheid van eengezinswoning ontleent. Deze "hogere waarde" vervalt indien door derden (andere woningeigenaren in de straat) de beschikbare ruimte zou worden opgesoupeerd, doch daarvan kan gesteld worden dat dit op de peildatum een onzekere gebeurtenis is waarmee in het kader van een planschadetaxatie geen rekening hoeft te worden gehouden.

Een eventueel resterend planschaderisico betreft in dergelijke gevallen het verschil in waarde als "te splitsen object" en "in delen te verhuren" object. Al naar gelang de aard, indeling en ligging van het object zal de taxatie van een (eventueel) waardeverschil verschillend kunnen uitpakken.

6.2 Waardetechnische gevolgen voor eengezinswoningen

Opdrachtgever heeft voorts gevraagd, of het feit dat door een splitsingsverbod weer meer gezinswoningen beschikbaar blijven in een buurt gunstig is voor de woningprijzen. Deze vraag lijkt ons bevestigend te moeten worden beantwoord: ten aanzien van planologisch relevante aspecten als situeringswaarde, privacy en hinder van woongebruik past eengezinsbewoning in de bestaande (ongesplitste) objecten beter in de structuur van de omgeving dan het geval is bij gesplitste objecten.

Splitsing van woningen leidt voor eigenaren en bewoners van niet-gesplitste objecten tot een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder. Een splitsingsverbod voorkomt, dat deze grotere mate van hinder zich manifesteert. Zoals ook al is overwogen in paragraaf 5.2 is overwogen is dit een voordeel, dat bij de beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade mag worden meegewogen.

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

Hierbij dient echter uitdrukkelijke te worden overwogen dat de positieve invloed op de waarde als eengezinswoning (dan wel: het achterwege blijven van een waardedaling door splitsing van nabij gelegen objecten) in veel gevallen naar verwachting onvoldoende zal zijn om het verlies van de "hoogste waarde" van het object (zijnde de waarde als te splitsen object) te kunnen compenseren.

Collegedebrief - Geheime brief, artikel 25

7 VERGOEDBAARHEID

7.1 Algemeen

Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van (een reeks van) planologisch relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst) visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van aankoop kenbaar waren. Blijkens toepasselijke jurisprudentie is niet vereist, dat de plannen zodanig concreet waren dat betrokkene hiermee volledig rekening kon en moest houden. Het criterium luidt dat "een redelijk handelend en denkend eigenaar rekening diende te houden met de kans, dat het (planologische) regime ter plaatse in negatieve zin zou wijzigen".

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten "verwijtbaar stilzitten"). Ook hier geldt als criterium dat "een redelijk handelend en denkend eigenaar rekening diende te houden met de kans, dat het (planologische) regime ter plaatse in negatieve zin zou wijzigen".

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

Anderszins verzekerd

Indien directe of indirecte planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor tegemoetkoming in schade in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een schadetegemoetkoming in schade voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

7.2 Procedure bestemmingsplan Woningsplitsing

Blijkens de stukken heeft vanaf 19 juni 2013 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, noch is ons gebleken dat uit een ander (ouder) relevant ruimtelijk beleidsstuk concreet kan worden afgeleid dat de gemeente overweegt om de mogelijkheden tot splitsing van woningen aan baden te leggen.

7.3 Beoordeling vergoedbaarheid op hoofdlijnen

Gelet op de aard van de voorgestane wijziging (bestemmingswijziging van het eigen object ofwel "directe planschade") en het pas recentelijk naar buiten gebrachte ontwerpbestemmingsplan concentreren wij ons bij het beoordelen van de vergoedbaarheid op het onderwerp "passieve risicoaanvaarding".

Voor het tegen kunnen werpen van "passieve risicoaanvaarding" is blijkens jurisprudentie (o.a. ABRS 1 februari 2000, AB2000,444 inzake Ferweradeel, naar welke uitspraak door de Raad van State in voorkomende gevallen nog steeds wordt verwezen) niet vereist, dat de plannen om de bestaande mogelijkheden in te perken zodanig concreet waren dat betrokkene hiermee volledig rekening kon en moest houden. Het in de aangehaalde uitspraak opgenomen criterium luidt, dat *"een redelijk handelend en denkend eigenaar*

Collegedebrief - Geheime brief, artikel 25

rekening diende te houden met de kans, dat het planologische regime ter plaatse in negatieve zin zou wijzigen”.

Belangrijk voor het kunnen tegenwerpen van “passieve risicoaanvaarding” is dat niet louter mag worden verwezen naar de leeftijd van het bestemmingsplan, dat de voor aanvrager profijtelijke bouw- of gebruiksmogelijkheden bevatte. De “ouderdom” van de vervallen bouw- of gebruiksmogelijkheden is weliswaar een belangrijke factor, maar mag niet de enige factor zijn, zo overwoog de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het eerst in de planschade-uitspraak van 11 mei 2000, BR2001/228 inzake Cranendonck. Deze lijn is nadien meermaals is bevestigd.

Er moet dus “meer” zijn dan alleen de leeftijd van het bestemmingsplan om passieve risicoaanvaarding tegen te kunnen werpen. Blijkens toepasselijke jurisprudentie (zie o.a. ABRS 18 januari 2006 inzake Enschede, ABRS 17 augustus 2005 inzake Bernheze en ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal) dient voor het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding te zijn voldaan een aantal criteria. Samengevat dient sprake te zijn van:

1. kenbare én voldoende concrete aanwijzingen dat het regime in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd;
2. een zekere periode voor de eigenaar om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen;
3. het achterwege gebleven zijn van een voldoende concrete poging om de aanwendingsmogelijkheden te benutten.

De criteria worden hierna beschreven; tevens wordt bezien of aan de gestelde criteria wordt voldaan. Indien dit niet het geval is, geven wij aan elke actie (of juist het achterwege blijven daarvan) ter zake door opdrachtgever eventueel nog kan worden ondernomen.

Ad 1: “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen”

Onder “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen” wordt verstaan: van overheidswege openbaar bekend gemaakte beleidsvoornemens waaruit voldoende concreet blijkt, dat aan de bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden zal kunnen worden gaan getornd. De jurisprudentie is op dit punt betrekkelijk streng: vage of algemene c.q. niet voldoende tot objectniveau herleidbare verwijzingen naar een toekomstige planologische regeling kunnen de toets der kritiek van de Raad van State niet doorstaan. De uitspraken

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk en ABRS 23 april 2008 inzake Nijmegen zijn hiervoor aansprekende voorbeelden.

Voorbeelden waarbij de Raad van State de aanwijzingen wél voldoende concreet heeft geacht zijn o.a. ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal (specifieke aanwijzingen voor inperking aanwendingsmogelijkheden landgoederen in provinciaal streekplan) en ABRS 12 november 2008 Hof van Twente (duidelijk omschreven restrictief beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijven in buitengebied in provinciaal streekplan). In de uitspraak ABRS 14 oktober 2009 inzake Echt-Susteren werd de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan als voldoende concreet signaal aangemerkt.

Als eerste "signaal" kan in het onderhavige geval worden gewezen op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Woningsplitsing" op . Dit is een "voldoende concreet signaal". Aan het eerste criterium wordt voldaan.

Ad 2: "voldoende lange benuttingsperiode"

Wat betreft het criterium "voldoende lange benuttingsperiode" is de jurisprudentie nog in beweging c.q. nog niet helemaal uitgekristalliseerd. De lengte van de benuttingsperiode is blijkens de jurisprudentie mede afhankelijk van de aard van de teloorgegangene aanwendingsmogelijkheden: hoe "eenvoudiger" het is de mogelijkheden te realiseren, hoe korter de "benuttingsperiode" mag zijn.

In de uitspraak ABRS 19 december 2012 inzake Cromstrijen werd een termijn van bijna 7 maanden voor het ontplooiën van initiatieven voor het bouwen van een woning voldoende geacht. Een termijn van 3,5 maanden voor het indienen van een bouwaanvraag voor een tuinbouwbedrijf is daarentegen weer niet voldoende, zo blijkt uit de uitspraak ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk. Nadere jurisprudentie zal het criterium "voldoende lange benuttingsperiode" verder inhoud moeten geven.

Zeer belangrijk is, dat na het bekend worden van de eerste "kenbare en voldoende concrete aanwijzing" gedurende de gestelde minimale benuttingsperiode geen sprake is geweest van voorbereidingsbescherming op grond van bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit of een ontwerpbestemmingsplan. Indien en voor zolang sprake is van "voorbereidingsbescherming", kan de belanghebbende niet worden verweten dat hij geen initiatief heeft ondernomen aangezien de voorbereidingsbescherming er nu juist

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

voor bedoeld is, de ontwikkeling uiteindelijk tegen te gaan, zie ABRS 11 februari 2009 inzake Eijdsen en ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk.

Gelet op het voorgaande loopt een beroep op “passieve risicoaanvaarding” spaak op dit criterium. Het eerste voldoende concrete signaal, zijnde een ontwerpbestemmingsplan, bracht namelijk ook ogenblikkelijk voorbereidingsbescherming met zich mee voor alle activiteiten, waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk is, waaronder het splitsen van woningen begrepen is. Aan het criterium van een “voldoende lange benuttingsperiode” wordt dus niet voldaan.

Ondanks het vorenstaande zullen wij toch ingaan op het derde criterium, reeds vanwege het feit dat opdrachtgever in dit verband een gerichte onderzoeksvraag heeft gesteld (“Hoe concreet moeten juridisch gezien splitsingsvoornemens zijn willen zij voor honorering in aanmerking komen?”)

Ad 3: “voldoende concrete poging”.

Onder “voldoende concrete poging” tot realisering van de aanwendingsmogelijkheden kan blijkens de jurisprudentie (zie ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal, ABRS 10 november 2010 inzake Meerssen en zeer recentelijk ABRS 27 juli 2011 inzake Oostzaan) in de sfeer van het bouwen alleen worden beschouwd: een aanvraag om bouwvergunning, thans: omgevingsvergunning. Het indienen van een schetsplan en het laten beoordelen daarvan (in meerdere instanties zelfs!) door de gemeentelijke welstandscommissie is niet voldoende. In de uitspraak ABRS 17 juni 2009 inzake Someren werd het aanleggen van een gasleiding en het doen van bodemonderzoek als onvoldoende initiatief voor het oprichten van een tuinbouwbedrijf aangemerkt.

In dit verband kan tevens worden opgemerkt, dat het indienen van een zienswijze tegen bijvoorbeeld een (voor)ontwerpbestemmingsplan niet als “voldoende concrete poging” kan worden aangemerkt. Hierdoor rijst overigens de vraag, of aan het criterium “voldoende concrete poging” nog zelfstandige betekenis toekomt. Immers, indien een “voldoende concrete poging” (zijnde een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit) is gedaan, leidt dit tot het resultaat dat omgevingsvergunning verleend wordt en de schade achteraf bezien niet ontstaat.

Blijkens de aangehaalde uitspraak “Oostzaan” is niet van belang, of de aanvrager zich daadwerkelijk bewust is van het risico dat bij hem aanwezig was. Dit betekent, dat een

Collegedebrief - Geheime brief, artikel 25

eventuele onbekendheid van de aanvrager met zijn bouwmogelijkheden in de risicosfeer van de aanvrager ligt.

Van belang is voorts, dat "tegenzittende economische omstandigheden" evenmin afdoen aan de "passieve risicoaanvaarding", zie ABRS 9 september 2009 inzake Voorst. Voor zover sprake is van planschade als gevolg van het wijzigen of wegbestemmen van bouw- of gebruiksmogelijkheden, kan deze – als aan alle gestelde criteria wordt voldaan – wegens passieve risicoaanvaarding voor rekening van de aanvragers worden gelaten, ongeacht of de betrokkene in economische zin al dan niet in staat is geweest, de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden te benutten.

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

8 MOGELIJKHEDEN TOT BEPERKING VAN HET PLANSCHADERISICO

8.1 Inleiding

Zoals uit de voorgaande hoofdstukken is gebleken, loopt opdrachtgever met het als ontwerp voorliggende bestemmingsplan "Woningsplitsing" een reëel en substantieel risico op vergoedbare planschade. Voor een deel is het planschaderisico beheersbaar (bij woningen met een GVO > 140 m²) en/of beperkt (bij woningen die nog in delen verhuurd kunnen worden omdat de "15%-norm" in de straat nog niet is gehaald), doch dit doet aan de eerste conclusie niet af.

Indien het de wens van opdrachtgever is om het planschaderisico zo ver als mogelijk terug te brengen en zij bereid is om daarvoor een wijziging in de inhoud en/of procedure van het bestemmingsplan aan te brengen, dan hebben wij twee suggesties die bijdragen aan een sterke inperking van het planschaderisico. De eerste suggestie ligt in de sfeer van de planologie, de tweede suggestie ligt in de sfeer van de vergoedbaarheid van planschade.

8.2 Suggestie planologie

Het planschaderisico kan sterk worden teruggebracht door in de afwijkingsregels de oppervlakenormen van 140 m² GVO en 50 m² GVO "los te laten" of in belangrijke mate terug te brengen. Het effect daarvan is, dat de afwijkingsbevoegdheid op méér respectievelijk alle woningen van toepassing wordt. Hoe meer woningeigenaren voorafgaande aan het indienen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade eerst een afwijkingsprocedure voor een splitsing moeten doorlopen, hoe kleiner – en beheersbaarder – het planschaderisico zal zijn.

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

8.3 Suggestie vergoedbaarheid

Zoals blijkt uit paragraaf 7.3 loopt de passieve risicoaanvaarding "spak" op het ontbreken van een voldoende lange benuttingsperiode. Opdrachtgever zou in overweging kunnen nemen, om alsnog te zorgen voor het ontstaan van een dergelijke voldoende lange benuttingsperiode. De te volgen "marsroute" zou er als volgt kunnen uitzien:

1. het bestemmingsplan thans niet door de gemeenteraad laten vaststellen;
2. in plaats daarvan (in een openbare publicatie!) mededelen dat de gemeente voornemens blijft om dit onderwerp te regelen zoals in het ontwerpbestemmingsplan was voorzien (het beleid en de inzichten wijzigen dus niet!), doch dat zij eerst op enkele terreinen nader onderzoek wenst te doen naar de implicaties daarvan vooraleer zij hiertoe opnieuw een planologische procedure zal starten;
3. eventueel (dit wordt aangeraden) zo snel mogelijk na stap 2 een (gelijkluidend) voorontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen;
4. gedurende de gehele procedure géén voorbereidingsbesluiten nemen;
5. circa 10 maanden tot een jaar na de publicatie van de mededeling zoals omschreven in stap 2 een nieuw (gelijkluidend) ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen;
6. het bestemmingsplan door de gemeenteraad laten vaststellen.

Collegebrief - Geheime brief, artikel 25

9 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit voorgaande overwegingen volgen de navolgende conclusies en aanbevelingen.

1. De voorgestane bestemmingsregeling ten aanzien van woningsplitsing leidt tot planologisch nadeel en een daaruit voortvloeiend reëel en substantieel planschaderisico, dat evenwel voor een deel beheersbaar is;
2. Bij voortzetting van de thans lopende bestemmingsplanprocedure zal aan de betrokken woningeigenaren geen "passieve risicoaanvaarding" kunnen worden tegengeworpen bij gebreke van een "voldoende lange benuttingstermijn";
3. De gemeente kan het planschaderisico sterk terugbrengen door de afwijkingsregels aan te passen en/of alsnog "passieve risicoaanvaarding" te bewerkstelligen, een en ander zoals omschreven in hoofdstuk 8.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J. Brandwijk,
Directeur

Bijlage - definitief advies SAOZ



RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het bestemmingsplan
"Woningsplitsing", gemeente Groningen.

Opdrachtnummer: 3335540
Datum: september 2013
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT

Bijlage - definitief advies SAOZ



INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	1
1.1	Opdracht	1
1.2	Gesprek	1
1.3	Onderwerpen van onderzoek	1
1.5	Ontvangen stukken	2
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	3
2.1	Wet ruimtelijke ordening	3
2.2	Rechtspraak	3
3	PLANOLOGIE	4
3.1	Vigerende planologie	4
3.2	Nieuwe planologie	4
4	RELEVANTE REGELGEVING	6
5	BEOORDELING PLANOLOGIE	7
5.1	Algemeen	7
5.2	Planologische vergelijking	7
5.3	Toepasselijke planschadewetgeving	9
6	TAXATIETECHNISCHE ASPECTEN	12
6.1	Relatie met mogelijkheden voor kamerverhuur	12
6.2	Waardetechnische gevolgen voor eengezinswoningen	12
6.3	Globale indicatie waardedrukkend effect per woning	13
7	VERGOEDBAARHEID	14
7.1	Algemeen	14
7.2	Procedure bestemmingsplan Woningsplitsing	15
7.3	Beoordeling vergoedbaarheid op hoofdlijnen	15
8	MOGELIJKHEDEN TOT BEPERKING VAN HET PLANSCHADERISICO	20
8.1	Inleiding	20
8.2	Suggestie planologie	20
8.3	Suggestie vergoedbaarheid	21
9	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	22

Bijlage - definitief advies SAOZ



1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 2 september 2013 heeft de gemeente Groningen, nader te noemen: "opdrachtgever", de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het bestemmingsplan "Woningsplitsing". Het bestemmingsplan, dat zich thans in het stadium van ontwerpbestemmingsplan bevindt, betreft een facet-bestemmingsplan dat de mogelijkheid tot splitsing van woningen in grote delen van de gemeente Groningen aan banden legt.

1.2 Gesprek

Op 9 september 2013 heeft deskundige, de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT, adjunct-directeur van de SAOZ, het dossier aan de hand van de beschikbare gegevens besproken met de heer B. van de Vorstenbosch, mevrouw B. Lont, de heer S. Spoormans en de heer M. de Boer namens opdrachtgever.

1.3 Onderwerpen van onderzoek

Blijkens de opdracht, de daarop gebaseerde offerte en de gegeven mondelinge toelichting dient het advies inzichtelijk te maken wat de mogelijke planschadeconsequenties van de planologische wijzingen zijn. De behoefte aan dit advies vloeit mede voort uit de door opdrachtgever inmiddels ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

Door opdrachtgever zijn de volgende (overigens niet limitatief bedoelde en ook niet als zodanig door ons opgevatte) onderzoeksvragen geformuleerd, welke in het advies beantwoord moeten worden:

1. Zijn de in de zienswijzen genoemde bedragen realistisch, is de wijze waarop wordt berekend redelijk?
2. Hoe concreet moeten juridisch gezien splitsingsvoornemens zijn willen zij voor honorering in aanmerking komen?
3. Is het feit dat door een splitsingsverbod weer meer gezinswoningen beschikbaar blijven in een buurt gunstig voor de woningprijzen?
4. Als splitsen niet meer kan, is onzelfstandige kamerverhuur nog steeds mogelijk zolang de 15% (zie bestemmingsplan) nog niet is bereikt. Zal dat van invloed zijn op een beoordeling van een schadeclaim?

Bijlage - definitief advies SAOZ



1.5 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij, naast de opdracht, de daaraan ten grondslag liggende offerte en de gegeven mondelinge toelichting, de volgende stukken ontvangen c.q. gebruikt:

- ontwerp-bestemmingsplan "Woningsplitsing";
- zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan;
- gemeentelijke beleid op basis van de Huisvestingswet.

Bijlage - definitief advies SAOZ



2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging of -uitwerking;
- een omgevingsvergunning, verleend in afwijking van het bestemmingsplan.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

2.2 Rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

Bijlage - definitief advies SAOZ



3 PLANOLOGIE

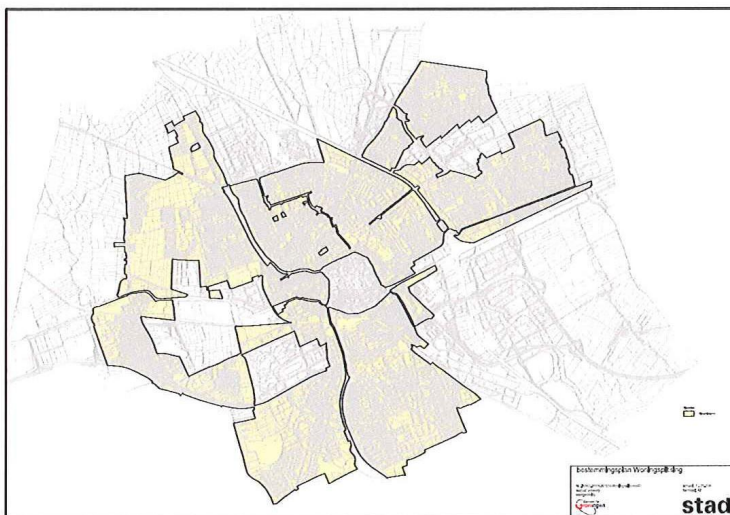
3.1 Vigerende planologie

Ten aanzien van het plangebied is een groot aantal bestemmingsplannen van toepassing, welke onderling van elkaar verschillen qua leeftijd, actualiteit, opzet en plansystematiek. Gelet op de aard van de voorliggende adviesopdracht kan een gedetailleerde beschrijving van de thans vigerende bestemmingsplannen achterwege blijven.

Vermeldenswaardig is wel, dat in de meeste van de vigerende bestemmingsplannen de bestemming "wonen" zich niet verzetten tegen splitsing van woningen of onzelfstandige bewoning in meerdere units (kamerverhuur). In voorkomende gevallen is echter wel een specifieke bouwaanduiding van toepassing op grond waarvan op het betrokken perceel slechts 1 woning aanwezig mag zijn.

3.2 Nieuwe planologie

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een facet-bestemmingsplan dat van toepassing zal zijn op grote delen van de stad Groningen.



Figuur 1: verbeelding ontwerpbestemmingsplan

Bijlage - definitief advies SAOZ



De regeling ter zake van woningsplitsing ziet er als volgt uit:

Artikel 3 Woningsplitsing

3.1 Algemene bouwregels

Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

3.2 Afwijkingsbevoegdheid

1. *Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 mits:*
 - a. *de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², en*
 - b. *de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m².*

3.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 3.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. *het woon- en leefmilieu;*
- b. *de parkeersituatie;*
- c. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

3.5 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3, indien de gebruiksoppervlakte woonfunctie van een bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van een zelfstandige woning niet kleiner mag zijn dan 50m².

Blijkens de mondelinge toelichting van opdrachtgever zal bij vaststelling van het bestemmingsplan de "dubbele afwijkingsbevoegdheid" worden geschrapt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen betrekking op (de mogelijkheden tot) onzelfstandige bewoning in de vorm van kamerverhuur. Dit blijft onder de in hoofdstuk 4 beschreven randvoorwaarden mogelijk.

Bijlage - definitief advies SAOZ



4 RELEVANTE REGELGEVING

Op grond van artikel 30, eerste lid, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet is het verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.

In de gemeente Groningen geldt de "Huisvestingsverordening 2006". Artikel 24 van deze verordening bepaalt, dat het verboden is om zonder een onttrekkingsvergunning van het college een woonruimte, aangewezen in artikel 2, derde lid, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Ter zake van de bevoegdheid van het college om onttrekkingsvergunningen te verlenen heeft zij beleid geformuleerd en openbaar bekend gemaakt. Op 3 juni 2008 heeft het college besloten geen onttrekkingsvergunningen meer te verlenen indien het percentage van de vergunningen per straat boven de 15% van het aantal woningen uitkomt. Dit besluit is gepubliceerd op 11 juni 2008.

Nadien is op deze regeling een verzachting aangebracht ter zake van winkels boven woningen. Aanvragen tot onttrekkingsvergunningen gelegen in een straat buiten de diepenring die meer dan 15% onttrekkingsvergunningen heeft worden gehonoreerd, indien:

- de woning boven een winkel is gelegen;
- de betreffende woning als "woning boven winkel" of "bovenwoning" in de woonruimtere registratie geregistreerd staat, en
- de woning tenminste 1 jaar leeg staat.

Bijlage - definitief advies SAOZ



5 BEOORDELING PLANOLOGIE

5.1 Algemeen

Hierna zal worden nagegaan of de planologische mutatie planologische nadelen tot gevolg kan hebben. Planologische nadelen en de daaruit voortvloeiende planschade kunnen betrekking hebben op zowel de aanwendingsmogelijkheden van het betrokken object enerzijds als ook de invloed op de omgeving van deze aanwendingsmogelijkheden anderzijds.

Ten dezen wordt een onderscheid gemaakt in "directe" planschade en "indirecte" planschade. Van "directe" planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak wordt beperkt in de aanwendingsmogelijkheden (qua bebouwing en/of gebruik) van het eigen object (bijvoorbeeld verlies van bouwmogelijkheden of inperking gebruiksmogelijkheden t.a.v. het eigen object).

Van "indirecte" planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak nadeel ondervindt van een planologische maatregel ten aanzien van belendend of in de nabije omgeving daarvan, en in eigendom van derden verkerend object (bijvoorbeeld uitzichtverlies door bebouwing of geluidhinder door bedrijfsprocessen op andere percelen).

Gelet op de aard van de planologische maatregel (inperking van de aanwendingsmogelijkheden van objecten) concentreren wij ons in de planologische vergelijking op het aspect "directe planschade".

5.2 Planologische vergelijking

Op grond van de thans toepasselijke bestemmingsplannen mag in een groot deel van de gevallen binnen de woonbestemmingen woonbebouwing worden opgericht, zonder dat beperkingen worden gesteld aan het aantal woningen per bouwperceel. Dit betekent, dat bestaande woningen kunnen worden gesplitst.

Op basis van het gedachte facetbestemmingsplan "Woningsplitsing" wordt de mogelijkheid van splitsing naar meerdere zelfstandige woningen in beginsel verboden. De in de ontwerp-planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheden kunnen daaraan niet afdoen, nu deze afwijkingsbevoegdheden bij de beoordeling volgens het planschadestelsel buiten de planologische vergelijking moeten worden gelaten. Dit

Bijlage - definitief advies SAOZ



betekent overigens zeker niet, dat aan de afwijkingsbevoegdheden geen betekenis toekomt in de sfeer van het planschadestelsel; hierop komen wij in de volgende paragraaf terug.

Een inperking van aanwendingsmogelijkheden levert in beginsel planologisch nadeel op voor de eigenaren van de betrokken objecten. De beantwoording van de vraag of het geschetste planologische nadeel daadwerkelijk leidt tot planschaderisico is afhankelijk van de met woningsplitsing gepaard gaande kosten en baten. Daar waar de baten hoger zijn dan de kosten gaat een "meerwaarde" verloren, met als gevolg planschaderisico.

De "baten" bestaan bij het splitsen van een bestaande woning uit een veronderstelde gezamenlijk hogere waarde van twee (of meer) kleinere woningen dan de huidige waarde van één grote(re) woning.

De "kosten" bestaan uit de noodzakelijke investeringen om tot het voorgestane woongebruik te komen (voorzieningen, technische infrastructuur). Voorts dient bij splitsing van woningen op de verdiepingen rekening te worden gehouden met een groter ruimtebeslag wegens gezamenlijke voorzieningen op de begane grond, hetgeen ten koste zal gaan van de aanwendingsmogelijkheden aldaar.

Als bijkomend, te salderen planologisch "voordeel" heeft te gelden, dat tegenover het feit dat een eigenaar zelf het woningaantal niet mag doen toenemen staat, dat zijn wederzijdse "buren" dat óók niet meer mogen. Het nadeel van het zelf niet meer mogen splitsen van woningen of het verbouwen van bedrijfsruimte naar een zelfstandige woning kan, anders gesteld, gesaldeerd worden met het voordeel dat "de buurman" dat ook niet meer mag, waardoor de betrokkene gevrijwaard blijft van de nadelige gevolgen daarvan. Een voorbeeld uit de jurisprudentie is ABRS 7 april 2004 inzake Alphen aan den Rijn, in welke uitspraak aan het wegvallen van bouwmogelijkheden conform de bouwverordening voor bestaande omliggende objecten (zijnde karakteristieke vooroorlogse woningen) grote betekenis werd toegekend.

Bijlage - definitief advies SAOZ



In voorkomende gevallen zal als gevolg van de hiervoor geschetste omstandigheden het splitsen van een bestaande woning niet "rendabel" zijn. In die gevallen leidt het theoretische planologische nadeel niet tot een lagere waarde van het object als geheel, en daardoor evenmin tot planschaderisico. Gelet echter op de demografische structuur c.q. de leeftijdsopbouw van de stad Groningen (veel studenten en jongeren) en de daaruit voortvloeiende vraag naar huisvesting in het "goedkopere" segment, achten wij de kans reëel aanwezig dat in een niet onaanzienlijk aantal gevallen sprake is van het vervallen van een "meerwaarde", waardoor planschaderisico aan de orde kan zijn. Het totale planschaderisico laat zich zonder kennis van aantallen objecten en interne opname van deze objecten niet goed taxatietechnisch kwantificeren. De berekeningen zoals deze zijn opgenomen in de door opdrachtgever overgelegde zienswijzen lijken op voorhand een tikje "pittig" en gebaseerd op omstandigheden in economisch betere tijden, doch zij zijn zeker niet van elke realiteitszin ontbloot. Al met al achten wij een grote kans aanwezig op het ontstaan van een reëel en substantieel risico op het ontstaan van planschade.

5.3 Toepasselijke planschadewetgeving

Relevant voor de beoordeling van het planschaderisico is het feit, dat op 25 april 2013 de "Wijziging van de Crisis- en herstelwet en diverse andere wetten in verband met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet en het aanbrengen van enkele verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht" in werking is getreden. De wet voorziet onder meer in een gewijzigd artikel 6.1 Wro. Het betreft de wijziging van het tweede lid van artikel 6.1 en, belangrijker in dit verband, de toevoeging van een nieuw zesde lid aan dit artikel, luidend:

"Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit".

Met dit nieuwe artikellid wordt beoogd duidelijk te maken, dat afwijkingsbevoegdheden pas van invloed zijn op planschaderisico indien en voor zover van deze bevoegdheden gebruik is gemaakt. Ten aanzien van de zogenaamde "indirecte planschade" leidt dit niet tot grote wijzigingen in de planvergelijkingssystematiek, maar interessant is wèl hetgeen in de Memorie van Toelichting van de wet wordt overwogen over "directe planschade":

Bijlage - definitief advies SAOZ



"De redactie van de huidige regeling lijkt erop te duiden dat bij het vergelijken van het oude bestemmingsplan met het nieuwe bestemmingsplan de in het bestemmingsplan geregelde mogelijkheid voor het afwijken altijd buiten beschouwing moet worden gelaten. Maar dat kan bij directe schade (de eigenaar van een perceel leidt schade, omdat zijn eigen bouwmogelijkheden ingeperkt worden) tot een ongewenste uitkomst leiden. Dat is het geval, als een bestemmingsplan een deel van de bouwrechten van het oude bestemmingsplan onder een afwijkingsregeling brengt. Als die afwijkingsmogelijkheid buiten beschouwing wordt gelaten, dan wordt in zo'n geval de conclusie getrokken dat er schade is, omdat de bouwmogelijkheden zijn ingeperkt, terwijl er als de omgevingsvergunning voor het afwijken verleend wordt feitelijk geen schade is. Hetzelfde geldt voor een aanlegvergunningstelsel: de schade kan pas concreet worden bepaald als de vergunning geweigerd wordt of als er voorwaarden aan de vergunning verbonden worden.

Met het nieuwe zesde lid van artikel 6.1 wordt ondubbelzinnig duidelijk dat schade als gevolg van een bepaling die slechts een bevoegdheid geeft tot een nader besluit, pas bepaald wordt nadat een besluit, gebruik makend van die bevoegdheid, is genomen. Regels in een bestemmingsplan waarbij is aangegeven dat daarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, leiden dus pas eerst tot planschade nadat een beslissing is genomen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld een uit te werken bestemming met een daaraan gekoppeld bouwverbod. Er kan in zo'n geval pas schade vastgesteld worden als er is uitgewerkt of als met omgevingsvergunning van het bouwverbod is afgeweken."

Het voorgaande betekent, dat bij "directe planschade" in de nieuwe systematiek pas sprake kan zijn van een aanspraak op planschadevergoeding, indien de toepassing van een op de aanwendingsmogelijkheden betrekking hebbende afwijkingsbevoegdheid is geweigerd.

Gelet op voorgaande overwegingen hebben de in de ontwerp-planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheden een matigende invloed op het planschaderisico: daar waar een object aan de voorwaarden voor afwijking voldoet (gebruiksoppervlakte woonfunctie van een bestaande woning groter of gelijk aan 140m²) zal de eigenaar eerst om toepassing van de afwijkingsbevoegdheid moeten verzoeken (en dit verzoek geweigerd zien worden), vooraleer mogelijk een aanspraak op tegemoetkoming in planschade ontstaat. Het grote voordeel van deze constructie is, dat niet voor alle eigenaren van panden met een GVO groter dan 140 m² meteen bij de inwerkingtreding van het facetbestemmingsplan planschade ontstaat. Planschade ontstaat voor deze categorie objecten alleen in de gevallen dat na een individuele beoordeling toepassing van de afwijkingsbevoegdheden is geweigerd. De gemeente heeft aldus zelf in de hand, of en zo ja in welke gevallen mogelijk een aanspraak op planschade kan ontstaan. Het financiële argument (planschade) kan en mag vervolgens, als ruimtelijk relevant argument, een rol spelen bij de vraag of een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan al dan niet wordt

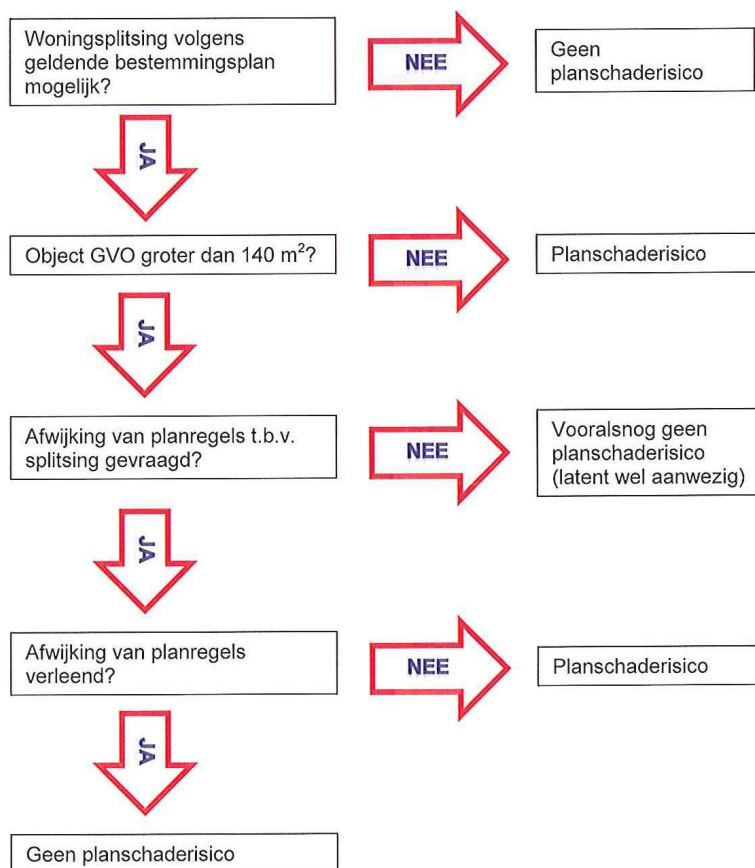
Bijlage - definitief advies SAOZ



gehonoreerd. Het planschaderisico is bij deze objecten aldus tot op zekere hoogte "beheersbaar".

Het voorgaande doet er echter niet aan af, dat voor de kleinere woningen (GVO < 140 m²) de afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing is. In absolute zin zal het planschaderisico bij deze objecten kleiner zijn dan bij de grotere woningen (de mogelijkheden tot splitsing zijn immers minder groot), doch zeker niet uit te vlakken.

In schema laat het planschaderisico zich aan de hand van de relevante omstandigheden als volgt weergeven.



Bijlage - definitief advies SAOZ



6 TAXATIETECHNISCHE ASPECTEN

6.1 Relatie met mogelijkheden voor kamerverhuur

Opdrachtgever heeft als onderzoeksvraag opgeworpen, of de omstandigheid dat in voorkomende gevallen onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) mogelijk blijft al dan niet van invloed is op (de omvang van) het planschaderisico. Wij menen dat dit het geval kan zijn: daar waar op de relevante peildatum (datum inwerkingtreding bestemmingsplan "Woningsplitsing") in een straat de "15% norm" nog niet is gehaald, mogen eigenaren van woningen deze in delen verhuren, hetgeen een "hogere waarde" kan genereren dan de waarde die het object aan de hoedanigheid van eengezinswoning ontleent. Deze "hogere waarde" vervalt indien door derden (andere woningeigenaren in de straat) de beschikbare ruimte zou worden opgesoupeerd, doch daarvan kan gesteld worden dat dit op de peildatum een onzekere gebeurtenis is waarmee in het kader van een planschadetaxatie geen rekening hoeft te worden gehouden.

Een eventueel resterend planschaderisico betreft in dergelijke gevallen het verschil in waarde als "te splitsen object" en "in delen te verhuren" object. Al naar gelang de aard, indeling en ligging van het object zal de taxatie van een (eventueel) waardeverschil verschillend kunnen uitpakken.

6.2 Waardetechnische gevolgen voor eengezinswoningen

Opdrachtgever heeft voorts gevraagd, of het feit dat door een splitsingsverbod weer meer gezinswoningen beschikbaar blijven in een buurt gunstig is voor de woningprijzen. Deze vraag lijkt ons bevestigend te moeten worden beantwoord: ten aanzien van planologisch relevante aspecten als situeringswaarde, privacy en hinder van woongebruik past eengezinsbewoning in de bestaande (ongesplitste) objecten beter in de structuur van de omgeving dan het geval is bij gesplitste objecten.

Splitsing van woningen leidt voor eigenaren en bewoners van niet-gesplitste objecten tot een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder. Een splitsingsverbod voorkomt, dat deze grotere mate van hinder zich manifesteert. Zoals ook al is overwogen in paragraaf 5.2 is overwogen is dit een voordeel, dat bij de beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade mag worden meegewogen.

Bijlage - definitief advies SAOZ



Hierbij dient echter uitdrukkelijke te worden overwogen dat de positieve invloed op de waarde als eengezinswoning (dan wel: het achterwege blijven van een waardedaling door splitsing van nabij gelegen objecten) in veel gevallen naar verwachting onvoldoende zal zijn om het verlies van de "hoogste waarde" van het object (zijnde de waarde als te splitsen object) te kunnen compenseren.

6.3 Globale indicatie waardedrukkend effect per woning

Het taxeren van het planschaderisico is blijkens voorgaande overwegingen sterk afhankelijk van de aard, oppervlakte en indeling van de betrokken woningen en is zonder een individuele taxatie niet vast te stellen. Voor een zeer globale indicatie is het niettemin mogelijk om, uitgaande van gemiddelden, een voorzichtige kwantitatieve conclusie ten aanzien van het planschaderisico per woning te trekken door dit te koppelen aan een fictief voorbeeld..

Wij gaan aan de hand van ons bekende marktgegevens uit van de volgende uitgangspunten:

- als basis voor de taxatie nemen wij in aanmerking een grondgebonden tussenwoning in twee lagen met kap met een gemiddelde GVO van: 110 m²;
- gemiddelde waarde als ongesplitste eengezinswoning: € 150.000,-;
- gemiddelde waarde na splitsing in 2 units met een GVO van 55 m²: € 97.500,- per stuk, dus totaal € 195.000,-;
- "meerwaarde" na splitsing: € 45.000,-;
- Af: stichtingskosten € 30.000,-;
- "netto" meerwaarde die verloren gaat: € 15.000,-.

Bijlage - definitief advies SAOZ



7 VERGOEDBAARHEID

7.1 Algemeen

Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van (een reeks van) planologisch relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst) visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van aankoop kenbaar waren. Blijkens toepasselijke jurisprudentie is niet vereist, dat de plannen zodanig concreet waren dat betrokkene hiermee volledig rekening kon en moest houden. Het criterium luidt dat "een redelijk handelend en denkend eigenaar rekening diende te houden met de kans, dat het (planologische) regime ter plaatse in negatieve zin zou wijzigen".

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten "verwijtbaar stilzitten"). Ook hier geldt als criterium dat "een redelijk handelend en denkend eigenaar rekening diende te houden met de kans, dat het (planologische) regime ter plaatse in negatieve zin zou wijzigen".

Bijlage - definitief advies SAOZ



Anderszins verzekerd

Indien directe of indirecte planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor tegemoetkoming in schade in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een schadetegemoetkoming in schade voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

7.2 Procedure bestemmingsplan Woningsplitsing

Blijkens de stukken heeft vanaf 19 juni 2013 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, noch is ons gebleken dat uit een ander (ouder) relevant ruimtelijk beleidsstuk concreet kan worden afgeleid dat de gemeente overweegt om de mogelijkheden tot splitsing van woningen aan baden te leggen.

7.3 Beoordeling vergoedbaarheid op hoofdlijnen

Gelet op de aard van de voorgestane wijziging (bestemmingswijziging van het eigen object ofwel "directe planschade") en het pas recentelijk naar buiten gebrachte ontwerpbestemmingsplan concentreren wij ons bij het beoordelen van de vergoedbaarheid op het onderwerp "passieve risicoaanvaarding".

Voor het tegen kunnen werpen van "passieve risicoaanvaarding" is blijkens jurisprudentie (o.a. ABRS 1 februari 2000, AB2000,444 inzake Ferweradeel, naar welke uitspraak door de Raad van State in voorkomende gevallen nog steeds wordt verwezen) niet vereist, dat de plannen om de bestaande mogelijkheden in te perken zodanig concreet waren dat betrokkene hiermee volledig rekening kon en moest houden. Het in de aangehaalde uitspraak opgenomen criterium luidt, dat "een redelijk handelend en denkend eigenaar

Bijlage - definitief advies SAOZ



rekening diende te houden met de kans, dat het planologische regime ter plaatse in negatieve zin zou wijzigen”.

Belangrijk voor het kunnen tegenwerpen van “passieve risicoaanvaarding” is dat niet louter mag worden verwezen naar de leeftijd van het bestemmingsplan, dat de voor aanvrager profijtelijke bouw- of gebruiksmogelijkheden bevatte. De “ouderdom” van de vervallen bouw- of gebruiksmogelijkheden is weliswaar een belangrijke factor, maar mag niet de enige factor zijn, zo overwoog de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het eerst in de planschade-uitspraak van 11 mei 2000, BR2001/228 inzake Cranendonck. Deze lijn is nadien meermaals is bevestigd.

Er moet dus “meer” zijn dan alleen de leeftijd van het bestemmingsplan om passieve risicoaanvaarding tegen te kunnen werpen. Blijkens toepasselijke jurisprudentie (zie o.a. ABRS 18 januari 2006 inzake Enschede, ABRS 17 augustus 2005 inzake Bernheze en ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal) dient voor het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding te zijn voldaan een aantal criteria. Samengevat dient sprake te zijn van:

1. kenbare én voldoende concrete aanwijzingen dat het regime in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd;
2. een zekere periode voor de eigenaar om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen;
3. het achterwege gebleven zijn van een voldoende concrete poging om de aanwendingsmogelijkheden te benutten.

De criteria worden hierna beschreven; tevens wordt bezien of aan de gestelde criteria wordt voldaan. Indien dit niet het geval is, geven wij aan elke actie (of juist het achterwege blijven daarvan) ter zake door opdrachtgever eventueel nog kan worden ondernomen.

Ad 1: “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen”

Onder “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen” wordt verstaan: van overheidswege openbaar bekend gemaakte beleidsvoornemens waaruit voldoende concreet blijkt, dat aan de bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden zal kunnen worden gaan getornd. De jurisprudentie is op dit punt betrekkelijk streng: vage of algemene c.q. niet voldoende tot objectniveau herleidbare verwijzingen naar een toekomstige planologische regeling kunnen de toets der kritiek van de Raad van State niet doorstaan. De uitspraken

Bijlage - definitief advies SAOZ



ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk en ABRS 23 april 2008 inzake Nijmegen zijn hiervoor aansprekende voorbeelden.

Voorbeelden waarbij de Raad van State de aanwijzingen wél voldoende concreet heeft geacht zijn o.a. ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal (specifieke aanwijzingen voor inperking aanwendingsmogelijkheden landgoederen in provinciaal streekplan) en ABRS 12 november 2008 Hof van Twente (duidelijk omschreven restrictief beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijven in buitengebied in provinciaal streekplan). In de uitspraak ABRS 14 oktober 2009 inzake Echt-Susteren werd de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan als voldoende concreet signaal aangemerkt.

Als eerste "signaal" kan in het onderhavige geval worden gewezen op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Woningsplitsing" op . Dit is een "voldoende concreet signaal". Aan het eerste criterium wordt voldaan.

Ad 2: "voldoende lange benuttingsperiode"

Wat betreft het criterium "voldoende lange benuttingsperiode" is de jurisprudentie nog in beweging c.q. nog niet helemaal uitgekristalliseerd. De lengte van de benuttingsperiode is blijkens de jurisprudentie mede afhankelijk van de aard van de teloorgedane aanwendingsmogelijkheden: hoe "eenvoudiger" het is de mogelijkheden te realiseren, hoe korter de "benuttingsperiode" mag zijn.

In de uitspraak ABRS 19 december 2012 inzake Cromstrijen werd een termijn van bijna 7 maanden voor het ontplooiën van initiatieven voor het bouwen van een woning voldoende geacht. Een termijn van 3,5 maanden voor het indienen van een bouwaanvraag voor een tuinbouwbedrijf is daarentegen weer niet voldoende, zo blijkt uit de uitspraak ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk. Nadere jurisprudentie zal het criterium "voldoende lange benuttingsperiode" verder inhoud moeten geven.

Zeer belangrijk is, dat na het bekend worden van de eerste "kenbare en voldoende concrete aanwijzing" gedurende de gestelde minimale benuttingsperiode geen sprake is geweest van voorbereidingsbescherming op grond van bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit of een ontwerpbestemmingsplan. Indien en voor zolang sprake is van "voorbereidingsbescherming", kan de belanghebbende niet worden verweten dat hij geen initiatief heeft ondernomen aangezien de voorbereidingsbescherming er nu juist

Bijlage - definitief advies SAOZ



voor bedoeld is, de ontwikkeling uiteindelijk tegen te gaan, zie ABRS 11 februari 2009 inzake Eijsden en ABRS 02 december 2009 inzake Waalwijk.

Gelet op het voorgaande loopt een beroep op “passieve risicoaanvaarding” spaak op dit criterium. Het eerste voldoende concrete signaal, zijnde een ontwerpbestemmingsplan, bracht namelijk ook ogenblikkelijk voorbereidingsbescherming met zich mee voor alle activiteiten, waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk is, waaronder het splitsen van woningen begrepen is. Aan het criterium van een “voldoende lange benuttingsperiode” wordt dus niet voldaan.

Ondanks het vorenstaande zullen wij toch ingaan op het derde criterium, reeds vanwege het feit dat opdrachtgever in dit verband een gerichte onderzoeksvraag heeft gesteld (“Hoe concreet moeten juridisch gezien splitsingsvoornemens zijn willen zij voor honorering in aanmerking komen?”)

Ad 3: “voldoende concrete poging”.

Onder “voldoende concrete poging” tot realisering van de aanwendingsmogelijkheden kan blijkens de jurisprudentie (zie ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal, ABRS 10 november 2010 inzake Meerssen en zeer recentelijk ABRS 27 juli 2011 inzake Oostzaan) in de sfeer van het bouwen alleen worden beschouwd: een aanvraag om bouwvergunning, thans: omgevingsvergunning. Het indienen van een schetsplan en het laten beoordelen daarvan (in meerdere instanties zelfs!) door de gemeentelijke welstandscommissie is niet voldoende. In de uitspraak ABRS 17 juni 2009 inzake Someren werd het aanleggen van een gasleiding en het doen van bodemonderzoek als onvoldoende initiatief voor het oprichten van een tuinbouwbedrijf aangemerkt.

In dit verband kan tevens worden opgemerkt, dat het indienen van een zienswijze tegen bijvoorbeeld een (voor)ontwerpbestemmingsplan niet als “voldoende concrete poging” kan worden aangemerkt. Hierdoor rijst overigens de vraag, of aan het criterium “voldoende concrete poging” nog zelfstandige betekenis toekomt. Immers, indien een “voldoende concrete poging” (zijnde een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit) is gedaan, leidt dit tot het resultaat dat omgevingsvergunning verleend wordt en de schade achteraf bezien niet ontstaat.

Blijkens de aangehaalde uitspraak “Oostzaan” is niet van belang, of de aanvrager zich daadwerkelijk bewust is van het risico dat bij hem aanwezig was. Dit betekent, dat een

Bijlage - definitief advies SAOZ



eventuele onbekendheid van de aanvrager met zijn bouwmogelijkheden in de risicosfeer van de aanvrager ligt.

Van belang is voorts, dat “tegenzittende economische omstandigheden” evenmin afdoen aan de “passieve risicoaanvaarding”, zie ABRS 9 september 2009 inzake Voorst. Voor zover sprake is van planschade als gevolg van het wijzigen of wegbestemmen van bouw- of gebruiksmogelijkheden, kan deze – als aan alle gestelde criteria wordt voldaan – wegens passieve risicoaanvaarding voor rekening van de aanvragers worden gelaten, ongeacht of de betrokkene in economische zin al dan niet in staat is geweest, de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden te benutten.

Bijlage - definitief advies SAOZ



8 MOGELIJKHEDEN TOT BEPERKING VAN HET PLANSCHADERISICO

8.1 Inleiding

Zoals uit de voorgaande hoofdstukken is gebleken, loopt opdrachtgever met het als ontwerp voorliggende bestemmingsplan "Woningsplitsing" een reëel en substantieel risico op vergoedbare planschade. Voor een deel is het planschaderisico beheersbaar (bij woningen met een GVO > 140 m²) en/of beperkt (bij woningen die nog in delen verhuurd kunnen worden omdat de "15%-norm" in de straat nog niet is gehaald), doch dit doet aan de eerste conclusie niet af.

Indien het de wens van opdrachtgever is om het planschaderisico zo ver als mogelijk terug te brengen en zij bereid is om daarvoor een wijziging in de inhoud en/of procedure van het bestemmingsplan aan te brengen, dan hebben wij twee suggesties die bijdragen aan een sterke inperking van het planschaderisico. De eerste suggestie ligt in de sfeer van de planologie, de tweede suggestie ligt in de sfeer van de vergoedbaarheid van planschade.

8.2 Suggestie planologie

Het planschaderisico kan sterk worden teruggebracht door in de afwijkingsregels de oppervlakenormen van 140 m² GVO en 50 m² GVO "los te laten" of in belangrijke mate terug te brengen. Het effect daarvan is, dat de afwijkingsbevoegdheid op méér respectievelijk alle woningen van toepassing wordt. Hoe meer woningeigenaren voorafgaande aan het indienen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade eerst een afwijkingsprocedure voor een splitsing moeten doorlopen, hoe kleiner – en beheersbaarder – het planschaderisico zal zijn.

Bijlage - definitief advies SAOZ



8.3 Suggestie vergoedbaarheid

Zoals blijkt uit paragraaf 7.3 loopt de passieve risicoaanvaarding "spaak" op het ontbreken van een voldoende lange benuttingsperiode. Opdrachtgever zou in overweging kunnen nemen, om alsnog te zorgen voor het ontstaan van een dergelijke voldoende lange benuttingsperiode. De te volgen "marsroute" zou er als volgt kunnen uitzien:

1. het bestemmingsplan thans niet door de gemeenteraad laten vaststellen;
2. in plaats daarvan (in een openbare publicatie!) mededelen dat de gemeente voornemens blijft om dit onderwerp te regelen zoals in het ontwerpbestemmingsplan was voorzien (het beleid en de inzichten wijzigen dus niet!), doch dat zij eerst op enkele terreinen nader onderzoek wenst te doen naar de implicaties daarvan vooraleer zij hiertoe opnieuw een planologische procedure zal starten;
3. eventueel (dit is echter niet strikt noodzakelijk) zo snel mogelijk na stap 2 een (gelijkluidend) voorontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen;
4. gedurende de gehele procedure géén voorbereidingsbesluiten nemen;
5. circa 7 tot 10 maanden na de publicatie van de mededeling zoals omschreven in stap 2 een nieuw (gelijkluidend) ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen;
6. het bestemmingsplan door de gemeenteraad laten vaststellen.

Bijlage - definitief advies SAOZ



9 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit voorgaande overwegingen volgen de navolgende conclusies en aanbevelingen.

1. De voorgestane bestemmingsregeling ten aanzien van woningsplitsing leidt tot planologisch nadeel en een daaruit voortvloeiend reëel en substantieel planschaderisico, dat evenwel voor een deel beheersbaar is;
2. Bij voortzetting van de thans lopende bestemmingsplanprocedure zal aan de betrokken woningeigenaren geen "passieve risicoaanvaarding" kunnen worden tegengeworpen bij gebreke van een "voldoende lange benuttingstermijn";
3. De gemeente kan het planschaderisico sterk terugbrengen door de afwijkingsregels aan te passen en/of alsnog "passieve risicoaanvaarding" te bewerkstelligen, een en ander zoals omschreven in hoofdstuk 8.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

mr. J. Brandwijk,
Directeur

2013-10-02 ingekomen stukken R&W

Lijst ingekomen stukken

Raadscommissie Ruimte en Wonen 2 oktober 2013

COLLEGE BRIEVEN (te vinden in het Raads Informatie Systeem) en in de visiekast (LK)

Nr.	Datum	Onderwerp	Advies	Opmerking
1.	30-08-2013	Uitvoering motie erfpacht		Reeds besproken R&W 4-9
2.	05-09-2013	Aanpak heerden in Beijum – vaststellen ontwerp	t.k.n.	
3.	06-09-2013	Verordening tot wijziging van de verordening op de heffing en invordering van leges 2013 tarieven tabel	t.k.n.	
4.	06-09-2013	Preadvies initiatiefvoorstel PvdA bewoners nemen heft in eigen handen		Agenda cie. CV 9-10
5.	06-09-2013	Voorontwerp-bestemmingsplan Cortingborg II	t.k.n.	
6.	12-09-2013	Beantwoording moties ‘Actiever stimuleren grondverkoop en huizenbouw’ en ‘Campus Groningen’	t.k.n.	IM-lijst 2013-40 2013-43
7.	17-09-2013	<i>Collegebrief met geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet</i>	B.3	
8.	18-09-2013	Toekomst samenwerking gemeente – corporaties	B.2	LTA 2013-417

OVERIGE INGEKOMEN STUKKEN

(vanaf september worden alle ingekomen stukken van derden op de totaallijst overige ingekomen stukken van de raad gezet - onder inlogcode op het RIS-)

Verslag R&W 4 juni 2013

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 4 juni 2013
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 19.30 – 22.00 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames E. van Lente (PvdA), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), de heren J.D. Hukema (PvdA), R.O. Martens (PvdA), M.D. Blom (VVD), J. Sipma (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), A.J. Nolles (GroenLinks), W. Maat (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), J.P. Dijk (SP), B. Benjamins (D66), P.S. de Rook (D66), J.P.A. van Rooij (Student en Stad)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heer R. van der Schaaf (PvdA)

Afwezig m.k.: mevrouw B. Enting (PvdA)

Insprekers: de dames Van den Broek (namens omwonenden Coendersborg), Van Oosten (op persoonlijke titel)

Verder aanwezig: de heren Klaassen (ambtenaar), Michel (voorzitter welstandscommissie), Ruimschotel (ambtenaar)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 19.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

A.2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Ontwikkelingen Coendersborg (collegebrief 15 mei 2013)

Mevrouw Van den Broek (inspreker namens omwonenden):

- Verzamelde 821 bezwaren en toont daarmee aan dat er geen draagvlak in de wijk is voor sloop en bouw van het flatgebouw, terwijl draagvlak juist een van de twee voorwaarden was.
- Is bereid inzage te geven in de 821 bezwaren.
- Vindt dat het de wethouder gesierd zou hebben de brief te beantwoorden en contact te zoeken met organisaties in de wijk om in te gaan op vragen en opmerkingen.
- Wijst erop dat honderd bezoekers van de avond op 19 maart geschoffeerd zijn door boze eigenaren, projectontwikkelaars en architecten.
- Wil op zijn minst een haalbaarheidsstudie zien.
- Constateert dat de veranderingen aan het park alleen aan de voorzijde in het zicht van de flat liggen.
- Meldt dat wandelaars geen prijs stellen op struiken, versnipperende paden en een brug.
- Is met bewoners genegen te overleggen over snoeien en schoonhouden van een vrij openbaar en opgeknapt park.
- Stoort zich aan leugens over vermeende verkrachtingen en drugsdeals in het park en dat de borg bouwvallig en niet exploitabel zou zijn.
- Wijst erop dat de plannen leiden tot onherstelbare schade aan bijzondere dieren en planten in het beschermde park.
- Herinnert eraan dat de gemeente een pand kan onteigenen, verbouwen tegen kan houden en de grond tegen de reële taxatiewaarde terug kan kopen.
- Stelt dat de plannen niet anders zijn dan de afgewezen plannen uit november 2012.
- Roept op het algemeen belang van de wijk te laten prevaleren boven het belang van zes speculanten.

Dhr. Dijk (SP):

- Vond in november dat verdergaan met het plan weinig zin had wegens ontbrekend draagvlak.

Verslag R&W 4 juni 2013

- Vroeg toen ook naar de mogelijkheden van een beschermd stadsgezicht.
- Constateerde middels een enquête dat de meeste ondervraagden tegen de plannen zijn. Ze vrezen voor het openbare en historische karakter van het pand en het park. Renovatie, kleinschaliger nieuwbouw, niets doen of opkopen door de gemeente zijn genoemde opties.
- Begrijpt dat de laatste optie niet haalbaar is gezien de financiële situatie van de gemeente.
- Roept het college op opnieuw in gesprek te gaan met de initiatiefnemers. Er is te weinig draagvlak in de commissie en in de wijk.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Benadrukt dat park en pand twee verschillende zaken zijn.
- Beoordeelt het belang van de eigenaren vooral als financieel.
- Vertrouwt erop dat de eigenaren het park op willen knappen conform de wensen van omwonenden.
- Ziet als valide argumenten tegen de plannen dat het pand historisch en passend in de omgeving is en dat wandelaars in het park zich bekeken voelen. Aan het laatste is de architect tegemoetgekomen.
- Constateert dat de exploitant in het pand wil blijven en de noodzaak van groot onderhoud bestrijdt.
- Wijst op het risico van sloop en nieuwe horeca bij het tegenhouden van de plannen, met mogelijk meer drukte en geluidsoverlast tot gevolg.
- Vraagt waarom de gemeente sloop van het pand niet tegen kan houden.
- Weegt de belangen van omwonenden en exploitant zwaarder en is daarom tegen het collegevoorstel.

Dhr. Sipma (VVD):

- Reageerde tot nu toe terughoudend, omdat het draagvlak moest blijken. Dat blijkt nu onvoldoende.
- Gaat daarom niet akkoord met een wijziging van het bestemmingsplan.
- Hoopt dat de initiatiefnemers hiermee verder kunnen en wil het dossier voorlopig sluiten.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Juicht ecologische verbeteringen toe en accepteert om die reden wel vaker ontwikkelingen.
- Ging bijvoorbeeld akkoord met woningbouw in een deel van het openbare Bessemoerpark vanwege ecologische verbeteringen.
- Kan niet inschatten hoe reëel de vrees is voor beperking van de openbaarheid van het park.
- Weegt ook af dat de huidige horeca een publieke functie heeft in de omgeving.
- Verbaast zich erover dat het college zich niet zelf vergewist heeft van draagvlak in de buurt.
- Wil weten waarom de collegebrief geen melding maakt van de 821 bezwaren uit de omgeving.
- Hoopt dat omwonenden zich realiseren dat zonder dit plan ook sloop en grotere nieuwbouw plaats zou kunnen vinden.
- Kan niet de conclusie trekken dat er draagvlak is.
- Sluit zich daarom aan bij het verzoek van de VVD om duidelijkheid te bieden en daar voorlopig aan vast te houden.

Dhr. Martens (PvdA):

- Vraagt wie het park gaat onderhouden, wat dat kost en wat dit de gemeente oplevert.
- Is benieuwd in hoeverre de publieke toegankelijkheid geborgd is, de natuurwaarden verbeteren en de archeologische waarde van het park beschermd wordt volgens het college.
- Denkt dat het tekenen van de stad in 3D (initiatiefvoorstel PvdA) meer duidelijkheid had gegeven.
- Wijst erop dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt het pand te slopen om er een pand tot 11 m bouwhoogte voor terug te bouwen met andere horeca. De gemeente kan dat niet tegenhouden.
- Stelt daarom vast dat het afwijzen van de plannen tot een nieuwe vorm van onduidelijkheid leidt.
- Vindt het onduidelijk hoeveel mensen tegen de plannen zijn door de verschillende metingen, al valt de 33% uit de collegebrief mee. De enquête van de SP levert echter een ander beeld op.
- Vraagt zich af of het eisen van draagvlak niet een onhandige voorwaarde was.
- Is van mening dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert en dat de openbaarheid gewaarborgd blijft.
- Hecht er ook aan dat er gebouwd wordt in de stad en dat eigenaren de kans krijgen te ontwikkelen.
- Weegt de weerstand tegen het plan mee, maar ziet de voordelen ervan ook in het algemeen belang.

Mw. Kuik (CDA):

- Vindt het een lastig dilemma tussen het plan van de eigenaren, die daarmee ook het park opknappen, en de bewoners, die een toegankelijk park willen houden. Het hoeft elkaar niet uit te sluiten.
- Mist een duidelijke onderbouwing van het draagvlak, al is duidelijk dat er geen grote meerderheid

Verslag R&W 4 juni 2013

voor het plan is.

- Weegt het belang van draagvlak het zwaarst en gaat daarom niet mee met het collegevoorstel.
- Verzoekt het college te overleggen met bewoners, die bij willen dragen aan onderhoud van het park.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Heeft als belangrijkste zorg het park te behouden als bijzondere leefwereld voor mens, dier en plant. Cultiveren met padjes en een brug komt de ongereptheid niet ten goede.
- Vraagt of het een mogelijkheid is met bewoners en exploitant te kijken of er een plan met meer draagvlak is, met in het achterhoofd het aanbod van bewoners bij te dragen aan onderhoud.
- Ziet graag de paradox toegelicht dat bewoners vrezen voor ecologische waarden en openbaarheid van het park, terwijl de initiatiefnemers juist zeggen het park op te zullen knappen.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Pleitte in mei 2012 al voor het behoud van groene parels in de stad.
- Vindt de functieverandering fundamenteel. Wonen gebeurt 24 uur per dag, terwijl horeca piekmomenten kent. De initiatiefnemers willen ver gaan in de herbestemming van groen.
- Noemt het tegenstrijdig dat de initiatiefnemers aangeven dat de horeca niet rendabel is, terwijl een argument voor de woonplannen is dat er anders mogelijk grotere horeca voor terugkomt.
- Is niet vatbaar voor het dreigende element in die veronderstelling.
- Vraagt waarom wonen per se hier moet, terwijl er voldoende geschikte locaties zijn in de stad. Krijgt de gemeente terugkijkend geen spijt van een dergelijk besluit?
- Ziet verschillen tussen de bevindingen van de initiatiefnemers over draagvlak in de buurt en de eigen contacten met de buurt en het onderzoek van de SP.
- Wil alles overwegend een park met horeca behouden en geen park met wonen toestaan.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Is door de collegebrief niet overtuigd van draagvlak. Het college kan alleen verwijzen naar de eigenaren, die draagvlak veronderstellen, terwijl de commissie massaal om draagvlak vroeg.
- Kan zonder onomstotelijk aangetoond draagvlak niet akkoord gaan met de plannen.

Dhr. De Rook (D66):

- Vindt de dominante voorliggende vraag of er woningbouw moet komen waar nu een publieke functie zit, rekening houdend met belangen van omwonenden, eigenaar en het algemeen belang.
- Mist naast de randvoorwaarden draagvlak, ecologische waarde en openbaarheid aandacht voor de referentiearchitectuur en beeldkwaliteit. Zo kent het plan geen schuin dak, wat voor de uitstraling van het park Coendersborg belangrijk is.
- Stelt dat afwijzing van de plannen geen garantie is voor een mooier park. De ontwikkelaar kan overgaan tot sloop en het bouwen van een nieuwe horecabestemming binnen het bestemmingsplan.
- Wijst erop dat het huidige gesprek tussen ontwikkelaar, gemeente en omwonenden gevolgen heeft gehad voor het huidige plan.
- Vreest dat de ontwikkelaar bij afwijzing naar eigen inzicht zal gaan ontwikkelen. Dat kan minder gunstig uitpakken voor het park dan het huidige plan.
- Vraagt of het college openingen ziet om bij afwijzing van het plan het gesprek met ontwikkelaar en omwonenden over de ontwikkeling van het park voort te zetten.

Wethouder Van der Schaaf:

- Wijst erop dat het geen collegevoorstel betreft. De initiatiefnemer meldde zich ruim een jaar geleden met het voornemen om woningen te bouwen.
- Kan bij een bestemmingsplanwijziging een overeenkomst opstellen die de eigenaar verplicht tot het opknappen van het park.
- Antwoordt dat zonder bestemmingsplanwijziging de gemeente sloop niet kan voorkomen en geen invloed heeft op eventuele nieuwbouw binnen het huidige bestemmingsplan. De toekomst is dan ongewis.
- Kan zich voorstellen dat andere horecaconcepten wel rendabel zouden kunnen zijn.
- Wil als college meewerken aan het plan om zo met randvoorwaarden invloed uit te oefenen en zo de gewenste verbeteringen te kunnen realiseren.
- Is zich goed bewust van de gevoeligheden in de buurt en wees de initiatiefnemer op zijn verantwoordelijkheid aan draagvlak voor zijn plan te werken. Een plan kan hierop sneuvelen.

Verslag R&W 4 juni 2013

- Koos daarom ook voor deze afwijkende procedure. Normaal gesproken zou het college al dan niet een wijziging van het bestemmingsplan voorleggen.
- Wijst erop dat de raad het college juist verzocht geen partij te kiezen en de initiatiefnemer zijn werk te laten doen. De raad zou de uitkomsten duiden en een uiteindelijk oordeel vellen.
- Peilde de vorige keer expliciet dat de raad bij deze bespreking een opvatting van het college wenste.
- Ziet de plannen met randvoorwaarden als een kans het park op kosten van de ontwikkelaar op te knappen. De ontwikkelaar is nadrukkelijk bereid omwonenden te betrekken bij verdere uitwerking.
- Heeft het idee dat het gevoel van openbaarheid van het park niet wordt aangetast. Er komt zelfs park bij door het verdwijnen van parkeerplaatsen. Ook wordt in de toegankelijkheid geïnvesteerd.
- Ziet dat veel mensen in de buurt tegen de plannen zijn, al lopen de cijfers uiteen.
- Gaat bij het duiden van draagvlak verder dan een cijfermatige analyse en kijkt ook of het plan voldoet aan de eisen van de buurt. Openbaarheid en kwaliteit van het park zijn gegarandeerd of verbeteren zelfs, al zijn blijkbaar niet alle omwonenden daarvan overtuigd.
- Constateert dat het plan niet voldoet aan de wens het pand niet te slopen. Afwijzing van de plannen biedt zoals gezegd echter geen enkele garantie voor behoud van het pand.
- Adviseert alle belangen af te wegen bij dergelijke vraagstukken en niet draagvlak als criterium te verabsoluteren. Dan zouden er weinig studentenwoningen gebouwd kunnen worden in de stad.
- Wijst erop dat de gemeente ervoor koos draagvlak belangrijk te maken, gezien de recente geschiedenis van het park en ingediende plannen. Nu moet alles geduid en afgewogen worden.
- Antwoordt dat de gemeente zelf de openbaarheid van het gemeentelijke park garandeert.
- Verwacht beter afspraken te kunnen maken over openbaarheid bij een wooninvulling dan bij horeca.
- Kent de genoemde 821 bezwaren niet en wil zich nader informeren.
- Beamt dat het schetsontwerp niet geheel voldoet aan het referentiebeeld. Aan andere uitgangspunten van het college is wel tegemoetgekomen.
- Zal de initiatiefnemers meedelen dat voortzetten van het plan geen zin heeft wanneer er geen meerderheid in de raad is voor een bestemmingsplanwijziging. Het is dan eerst weer aan hen.

B.2. Nota ruimtelijke kwaliteit informatie (collegebrief 26 april 2013) + Actualiseren welstandsbeleid en Jaarverslag 2011 Welstandscommissie (collegebrief 18 april 2013)

Wethouder Van der Schaaf:

- Beoogt met de integrale nota tegenstrijdigheden op deelterreinen tegen te gaan en meer inzichtelijk, helder en aan de voorkant de discussie met de raad en de samenleving te voeren over ruimtelijke kwaliteit.

Dhr. Klaassen (ambtenaar):

- Houdt een presentatie over trends, de noodzaak anders te gaan werken, dilemma's en de toekomst.

Mw. Van Oosten (inspreker op persoonlijke titel):

- Staat ervan te kijken dat van particulieren minder kwaliteit wordt verwacht, aangezien kwaliteitseisen voor bepaalde gebieden niet voor hen gelden.
- Is verbaasd over het feit dat handhaving geen succes was, omdat regelmatig niet toegestane zaken worden gerealiseerd en blijven bestaan. Dit zou echter moeten gelden voor alle particulieren, niet alleen voor mensen met goede contacten.
- Vindt het idioot om aan bewoners van een bepaald moment beslissingen over te laten over bijvoorbeeld wel of geen bomen in de straat. Latere bewoners hebben die keus niet.
- Vraagt zich af wat bescherming van de binnenstad betekent. De garages aan het Damsterdiep en het Forum mogen op papier mooie ontwerpen zijn: in de praktijk zijn het puisten in de binnenstad.
- Ziet de PvdA ontbrekend draagvlak bij de Coendersborg wegpoetsen en omschrijven als weerzin, omdat het niet uitkomt. Wat verstaat de partij precies onder draagvlak?
- Is zeer tegen welstandsvrij bouwen. Het leverde bijvoorbeeld blokkendozen langs de snelweg op.

Dhr. Martens (PvdA):

- Herinnert eraan dat het beleid van ruimtelijke kwaliteit en welstand goed heeft gefunctioneerd. Het gaat om verbeteringen waar nodig.
- Is terughoudend wat betreft welstandsvrij bouwen, maar ging bij Meerstad akkoord.

Verslag R&W 4 juni 2013

- Wil duidelijk stellen dat het doel van het beleid is een mooie stad te bouwen. Het moet aansprekend en enthousiasmerend werken, al kan het beleid ook als een beperking worden ervaren. Toch is het goed dat je een huis niet zomaar roze mag verven.
- Wijst erop dat een mooie stad bedrijven en burgers lokt en behoudt.
- Wil graag nadenken over een totaalbeeld wat de gemeente met bijvoorbeeld het Stadspark wil.
- Versterkt graag de unieke mix van Groningen om de historie goed te bewaken en tegelijkertijd gewaagde architectuur mogelijk te maken of zelfs aan te moedigen.

Dhr. Hukema (PvdA):

- Leest in de brief over het welstandsbeleid dat burgers op alle mogelijke manieren betrokken moeten worden bij beleid. Maar waarom mogen ze dan toch niet in de welstandscommissie plaatsnemen?

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vindt het goed de vele ontwikkelingen vanuit een bepaald kader te benaderen.
- Denkt dat niemand tegen duidelijke regels is die niet knellen en beter faciliteren.
- Is daarnaast ook voor het beschermen van kwaliteit in de compacte stad. Dat is een dilemma.
- Is benieuwd waar de andere aanpak in sommige wijken concreet toe leidt. Zijn er voorbeelden? Wat kan de raad precies meer en minder bepalen? Welke keuzes zijn er?
- Wijst op de lastige vraagstukken op het snijvlak tussen het beschermen van oude kwaliteiten en het toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Dhr. Nolles (GroenLinks):

- Vraagt zich af hoe verstandig het is welstandsvrij te bouwen in Meerstad. Het kan toekomstige bouw ook blokkeren, terwijl de gemeente er voor honderden miljoenen euro's in zit.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Informeert hoe de gemeente verenigingen van eigenaren kan ondersteunen om veranderingen aan een complex aan burgers over te laten, zonder dat er te veel verschillen ontstaan.
- Wijst op de forse bouwhoogtes die in de binnenstad zijn toegestaan. Daardoor is het lucratief om bijvoorbeeld een schippershuisje te slopen voor nieuwbouw.
- Voelt er weinig voor in te stemmen met beleid waarbij burgers geen zitting krijgen in de welstandscommissie. Is er niet een raadsmeerderheid voor deelname door burgers?

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Heeft grote twijfels bij welstandsvrij bouwen. Kleine projectontwikkelaars kopen steeds vaker huizen om ze om te vormen tot blokkendozen.

Dhr. Blom (VVD):

- Wijst erop dat de Gerbrand Bakkerstraat in dezelfde kleurstelling is geschilderd. Mogen mensen daar nu ook hun kozijntje in een kleur naar keuze schilderen?
- Vindt Maastricht een goed voorbeeld van hoe reclame-uitingen en beeldkwaliteit samen kunnen gaan.
- Hecht aan een evenwichtig welstandsbeleid, waarbij de binnenstad een aparte status heeft zonder een openluchtmuseum te worden.
- Wil vervelende toestanden als bij een dakkapel in Selwerd, die tot op de centimeter is bevochten, zo veel mogelijk voorkomen.
- Stelt prijs op de manier waarop dit beleid nu behandeld wordt.

Dhr. De Rook (D66):

- Pleit voor een meer gedifferentieerd model dan het huidige, dat of te vrij of te stringent is.
- Noemt als voorbeeld karakteristieke schippershuisjes in de binnenstad, die of allemaal wel of allemaal niet beschermd kunnen worden. Geleidelijkheid of een percentage per straat ontbreekt.
- Vraagt zich af hoe de overheid omgaat met collectieve particuliere initiatieven om onderhoud te plegen of gezamenlijk wijzigingen aan te brengen aan de straat.
- Pleit voor een structureel beleid voor de lange termijn én een tijdelijk crisisbeleid, waarbij tijdelijke maatregelen de hard nodige ontwikkelingen los kunnen trekken. Ziet het college dit ook zo?

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Vindt de belangrijkste vraag hoe de stad zo groen mogelijk is te houden.
- Wijst op de positieve effecten van natuur op gezondheid, welzijn en arbeidsproductiviteit van mensen, zoals aangetoond in de oratie van Agnes van den Berg en de oproep van zorgverzekeraars.

Verslag R&W 4 juni 2013

- Legt uit dat er indirecte (stress verlagen) en directe (fijnstof, verkoeling, wateropname) verbanden zijn.
- Hecht aan het belang van de stad voor dieren in de regio. Juist binnenterreinen spelen een rol.
- Stelt voor projectontwikkelaars te verplichten een deel van het oppervlak van muren en daken groen te maken of een voorkeursbeleid te voeren voor architecten die groen integreren.
- Wil af van de scheiding tussen natuur en cultuur en verwijst naar het werk van Leroy in Lewenborg.
- Is voor Intense Stad, zolang het niet ten koste gaat van groen. De hoogte in bouwen helpt daarbij.
- Stelt dat bewonersparticipatie in de jaren tachtig niet alleen tot mooie bouw heeft geleid.
- Ziet graag een focus op aansluiten op de behoefte in het bestaande in plaats van op nieuwbouw.
- Adviseert groen niet te zien als een obstakel, maar als een te koesteren pluspunt.

Dhr. Dijk (SP):

- Is eerder voor regie voeren dan voor loslaten als sturingsprincipe.
- Pleit tegen de wildgroei van reclame-uitingen in de binnenstad en voor een reflectie op het nut ervan. In Zuid-Amerikaanse steden is het teruggedrongen en gaat het juist beter met binnensteden.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Wil welstand niet loslaten, maar handhaven. Zeker voor nieuwbouw moeten onwenselijke ontwikkelingen voorkomen worden.
- Pleit voor meer flexibiliteit richting de gebruikers van de stad.
- Wil ondernemers wel de ruimte geven zich te profileren.

Mw. Kuik (CDA):

- Deelt de hoofdlijnen van de presentatie.
- Ziet verschillende uitgangspunten, zoals flexibel maatwerk en strikter handhaven in de binnenstad. Is de visie nu differentiatie?
- Vindt het reclamebeleid in sommige gebieden juist strikt, zoals bij Martiniplaza.
- Vraagt meer aandacht voor co-creatie, ook in relatie tot bezuinigingen.
- Hecht belang aan leefkwaliteit naast ruimtelijke kwaliteit, zoals pleintjes in de stad.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Ziet een mogelijke discrepantie tussen het vaststellen van een totaalvisie en maatwerk, waarbij iedereen een andere mening heeft. Maatwerk vergt veel capaciteit. Bovendien is de stad ook van de Stadlers zelf. Daarom is het goed dat er over burgerbetrokkenheid wordt nagedacht.
- Wijst op het voorbeeld van Maastricht wat betreft reclamebeleid. Ondernemers hebben de mogelijkheid zich te uiten, zonder dat het een schreeuwerig beeld oplevert.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat Nijestee in de koopcontracten van de Gerbrand Bakkerstraat privaatrechtelijk een aantal zaken geregeld heeft.
- Helpt het misverstand uit de wereld dat heel Meerstad welstandsvrij zou worden, zoals media suggereren.
- Komt in het najaar met een voorstel voor een pilot welstandsvrij bouwen in een deel van Meerstad. De medewerking van de gemeente Slochteren is tot op zekere hoogte nodig.
- Nuanceert dat niet hele stadswijken welstandsvrij worden. Het gaat om de discussie over variatie in de mate van welstandszorg, met een strenger regime voor de binnenstad dan voor buitengebieden.
- Stelt dat bouwen binnen het bestemmingsplan wel kan. Dat is een andere discussie dan welstand.
- Bescherm een aantal straten met karakteristieke schipperswoningen in de Hortusbuurt en staat verhogingen in centrale straten met meer ontwikkelingen juist meer toe. De raad beslist uiteindelijk over de bestemmingsplannen met bouwhoogtes.
- Vindt de suggestie collectieve initiatieven soms wel toe te staan, omdat ze gezamenlijk kwaliteit hebben en individueel niet, een nuttige en wil hiernaar kijken bij de verdere uitwerking.
- Ziet een meerderheid voor de hoofdlijn van een meer gedifferentieerd welstandsbeleid.
- Wijst erop dat het goede afwegingen en precieze besluiten vergt om ervoor te zorgen dat het resultaat zo natuurlijk mogelijk aanvoelt voor mensen en misschien ook tot minder discussie leidt.
- Zegt een informatieve notitie toe over de genoemde schuifjes waar de raad per gebied meer of minder op kan sturen. Deze notitie verschijnt na de zomer vóór de definitieve nota.
- Begrijpt dat welstandsbeleid als hinderlijk kan worden ervaren en tegelijk regels eenvoudiger kan

Verslag R&W 4 juni 2013

maken. Daarnaast is het van belang met het beleid het elan van de stad als historisch, vernieuwend en aantrekkelijk te behouden door het goed uit te voeren en het enthousiast te brengen.

- Hecht aan het belang van groen voor de stad en besteedt hier aandacht aan, al kan niet alles in de nota geregeld worden. De trend van verticaal groen speelt zeker en de grenzen tussen natuur en cultuur vervagen inderdaad.
- Komt met een aparte notitie over reclamebeleid. Smaken verschillen en het is misschien goed nog meer te differentiëren. Op sommige plekken kan veel reclame juist meerwaarde bieden. Bij Martiniplaza maakte Rijkswaterstaat bezwaar. Er spelen verschillende belangen.
- Hecht aan co-creatie, ook als er geen bezuinigingen zouden zijn. Goede co-creatie van welstandsbeleid kan leiden tot meer draagvlak.
- Wijst erop dat de raad recent nog sprak over de rol van burgers in de welstandscommissie. De lijn is om eerst de criteria veel meer samen op te stellen om daarna eventueel de discussie te voeren over burgers in de welstandscommissie.

De heer Ruimschotel (ambtenaar):

- Wijst op de jarenlange transformatie per kavel en pand in de binnenstad, die geleid heeft tot dusdanige kwaliteiten dat de gemeente die wil beschermen door de transformatie deels te bevroeren.
- Stelt anderzijds dat de stad zich functioneel moet blijven ontwikkelen.
- Ziet in de buitenwijken juist een ontwikkeling per complex in de jaren vijftig tot en met zeventig. De overheid kan ervoor zorgen dat huiseigenaren niet allemaal wat anders doen.
- Denkt dat de stad inspiratie en interpretatie kan bieden aan ontwikkelaars om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Jurisprudentie van de welstandscommissie kan een hulpmiddel zijn.
- Stelt dat de liberalisering vanuit het Rijk veel acties vanuit burgers vergunningvrij maakt. Privaat- en publiekrechtelijk kun je dan andere arrangementen bedenken om kwaliteiten te beschermen. Daarom is juist behoefte aan deze nota, om vanuit nieuwe kaders bepaalde vrijheid te kunnen geven.
- Antwoordt dat maatregelen generiek moeten zijn vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid, tenzij beleid specifiek een bepaalde mate van transformatie toestaat.
- Legt uit dat er steeds meer op straatniveau geregeld kan worden, waar maatregelen eerst op stadsniveau golden. Politieke argumenten kunnen in beleid juridisch verantwoord worden.
- Voegt toe dat beleidsuitgangspunten in welstandsbeleid verwerkt kunnen worden buiten het bestemmingsplan om.
- Vervolgt dat, wanneer gewenst, collectief particulier opdrachtgeverschap opgenomen kan worden als beeldkwaliteitskader.
- Geeft in de nota aan welke beleidsschuifjes de raad heeft om meer of minder mee te sturen. Niet alles hoeft generiek geregeld te worden.
- Somt op dat passend in de omgeving, hoge ruimtelijke kwaliteit en een beeldkwaliteitskader voor een gebied criteria voor de welstand zijn om ontwikkelingen toe te staan.

Dhr. Michel (voorzitter welstandscommissie):

- Pleit voor verdere specialisatie in gebieden in de stad, waarbij de vorm en intensiteit van welstand en handhaving verschillen. Dat geldt ook voor reclamebeleid.
- Ziet als voordeel dat mensen dan bewust kunnen kiezen voor de karakteristieken van een buurt, een historische beschermde of juist een welstandsvrije buurt. Het overkomt ze dan niet meer.
- Denkt dat de atlas ruimtelijke kwaliteit een prima instrument kan zijn om die karakteristieken in vast te leggen. Zo veel mogelijk mensen moeten de kern van de karakteristieken onderschrijven.
- Is sterk van mening dat het toetsen van welstand, bijvoorbeeld maten van een dakkapel, weinig expertise vereist, maar dat beoordeling en interpretatie juist moet gebeuren door een commissie van professionals. Het moet uiteindelijk ook bij de rechtbank stand kunnen houden wanneer nodig.

De voorzitter sluit de vergadering om 22.00 uur onder dankzegging.

Verslag R&W 11 juni 2013

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 11 juni 2013
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 19.30 – 22.15 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames E. van Lente (PvdA), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), de heren M.D. Blom (VVD), J. Sipma (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), A.J. Nolles (GroenLinks), W. Maat (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), J.P. Dijk (SP), P.S. de Rook (D66), M. van den Anker (Student en Stad)
t.v.v. J.P.A. van Rooij

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heer R. van der Schaaf (PvdA)

Afwezig m.k.: mevrouw B. Enting (PvdA), de heer J.P.A. van Rooij (Student en Stad)

Insprekers: de dames Kiki (op persoonlijke titel), Oldert (namens de wijkraad Grunobuurt-Zuid en HWK Grunobuurt-Noord), Ten Hoeve (namens bewoners en buurtvereniging Badstratenbuurt), Van Oosten (op persoonlijke titel), Van der Wal (namens omwonenden Mamamini), Veenstra (op persoonlijke titel), de heren Bijma (op persoonlijke titel), Bootsma (namens Platform Cultureel Erfgoed Groningen), Hoexum (mede namens de heren Arnold en Van Haren), Inden (namens meerdere bewoners Korenstraat), Van der Wardt Olderiekerink (namens bewonersvereniging Hortusbuurt), Van der Graaf (namens wijkraad Laanhuizen), Van der Graaf (namens Citeq bv), Willemskruize (mede namens de heer Boelens)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 19.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Wethouder Van der Schaaf:

- Komt aan het eind van de vergadering met een vertrouwelijke mededeling.
- Meldt dat op 28 juni 2013 het herstel van de Groenling voltooid is met spouwankers in het metselwerk.

A.2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Afspraken en planning

Geen opmerkingen of vragen.

A.4. Rondvraag

Mw. Van Lente (PvdA):

- Vraagt nadere informatie over te slopen panden aan de Oosterhamrikkade. Hoe werkt het instrument van groen? Aan de overzijde is het groen niet aantrekkelijk. Waarom worden alle panden in een keer gesloopt en niet volgens de logica van de hoge naar de lage nummers?

Dhr. Dijk (SP):

- Vraagt of het mogelijk is voor de zomer van 2014 al een visie op de Drafbaan te behandelen om te voorkomen dat alle evenementen voor die zomer al gepland zijn.

Wethouder Van der Schaaf:

- Zegt voor de zomervakantie nadere informatie toe.
- Transformeert de huidige situatie om het gebied aantrekkelijk te maken voor woningbouw.
- Licht toe dat panden in slechte staat gesloopt worden. Alternatieve locaties voor bedrijven met tijdelijke locaties worden gezocht. Het college overlegt met de buurt over tijdelijk mooi beheer.
- Maakt onderscheid tussen de ruimtelijke toekomstvisie op de Drafbaan en het vraagstuk van overlast van evenementen in het algemeen. Duidelijkheid over dat laatste is eerder gewenst.

Verslag R&W 11 juni 2013

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Elf vast te stellen bestemmingsplannen (collegebrief 24 mei 2013)**
Vaststellen van de bestemmingsplannen (raadsvoorstellen 24 mei 2013)
- B.1.a. Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Koningsweg (raadsvoorstel 24 mei 2013)**
- B.1.b. Vaststelling bestemmingsplan Beijum (raadsvoorstel 24 mei 2013)**
- B.1.c. Vaststelling bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug (raadsvoorstel 24 mei 2013)**
- B.1.d. Vaststelling bestemmingsplan Hortusbuurt-Noorderplantsoen (raadsvoorstel 24 mei 2013)**
- B.1.e. Vaststelling bestemmingsplan Kranenburg-Stadspark (raadsvoorstel 24 mei 2013)**
- B.1.f. Vaststelling bestemmingsplan Ruskenveen 2012 (raadsvoorstel 24 mei 2013)**
- B.1.g. Vaststelling bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep (raadsvoorstel 24 mei 2013)**
- B.1.h. Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost (raadsvoorstel 24 mei 2013)**
Motie 11, Driehoek, 30-01-2013 (collegebrief 14 mei 2013)
- B.1.i. Vaststelling bestemmingsplan Van Heemskerkstraat (raadsvoorstel 24 mei 2013)**
- B.1.j. Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 (raadsvoorstel 24 mei 2013)**
- B.1.k. Vaststelling bestemmingsplan Paddepoel centrum (raadsvoorstel 24 mei 2013)**
- De voorzitter:**
- Felicitert de medewerkers met het bijna afronden van de actualisatie van bestemmingsplannen.
- Dhr. Van der Wardt Olderiekerink (inspreker namens bewonersvereniging Hortusbuurt bij B.1.d):**
- Laat een foto rondgaan van een paviljoen aan het Zilvermeer. De omgeving fleurde niet op maar degradeerde en er moest zelfs een hek geplaatst worden. Dit dreigt ook in het Noorderplantsoen.
 - Betreurt dat het overleg met bewoners en ondernemers over de kiosk spaarzaam en slecht verliep.
 - Verzoekt het Noorderplantsoen mooi te houden en nu geen kiosk mogelijk te maken in het bestemmingsplan, omdat er nog geen goed plan met draagvlak is. Later kan dit gewijzigd worden.
 - Sluit zich aan bij veel punten van de volgende sprekers.
- Dhr. Willemskruize (inspreker mede namens dhr. Boelens bij B.1.d):**
- Doet een dringend beroep de planologische rechten van elf meter bouwhoogte te handhaven in de Grote Rozenstraat.
 - Begrijpt de motivering dat de gemeente appartementsgebouwen wil voorkomen. Het is echter ook mogelijk alleen de bestemming eengezinswoningen op te nemen voor de straat.
 - Vindt dat de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid in het geding zijn. Tot voor kort werkte de gemeente mee aan bouwinitiatieven in de straat van hoger dan elf meter.
- Dhr. Inden (inspreker namens meerdere bewoners van de Korenstraat bij B.1.d):**
- Leest dat de raad een kwalitatief en gevarieerd woon- en leefklimaat nastreeft.
 - Schrikt ervan dat een aantal binnengebieden niet meer beschermd worden.
 - Doet een dringend moreel beroep deze bescherming in stand te houden en te voorkomen dat er disproportioneel hoge studentenflats gebouwd kunnen worden, die licht, lucht en privacy beperken.
- Mw. Van der Wal (inspreker namens een aantal omwonenden van Mamamini bij B.1.d):**
- Deelt foto's rond, waaruit blijkt hoezeer Mamamini het dagelijks leven van omwonenden beïnvloedt door onder meer fietsen, auto's en afval.
 - Begrijpt dat de gemeente een planschadeclaim vreest bij een andere bestemming en verplaatsing van de winkel.
 - Stelt dat er genoeg jurisprudentie is om bij vaststelling van een bestemmingsplan de bestemming opnieuw ruimtelijk te beoordelen en af te wegen.
 - Verzoekt met klem de overlast op waarde in te schatten en de bedrijfsbestemming opnieuw te beoordelen en niet over te nemen.
- Mw. Kiki (inspreker op persoonlijke titel bij B.1.d):**
- Probeert al jaren vergeefs het belang van het Noorderplantsoen te laten zien.
 - Hekelt dat zienswijzen en de belangenafweging van het college niet inzichtelijk zijn.
 - Wijst erop dat er slechts twee parken zijn en heel veel plekken voor vertier en cultuur.
 - Stelt dat de draagkracht van het plantsoen niet recent, maar twintig jaar geleden is vastgesteld.
 - Meldt dat betaald en onbetaald fietsen stallen tijdens Noorderzon niet kan volgens het bestemmingsplan en de nota Feesten in Balans.
 - Verzet zich tegen de vele op- en afbouwdagen voor evenementen in het plantsoen. Dit kan ook niet

Verslag R&W 11 juni 2013

volgens Feesten in Balans.

- Is tegen de kiosk en verkeer in het plantsoen.

Dhr. Bootsma (inspreker namens het Platform Cultureel Erfgoed Groningen bij B.1.d):

- Vindt het bestemmingsplan beter dan dat van Binnenstad-Oost.
- Pleit ervoor het instrument dwarskap in stelling te brengen om de eenlaagspanden in de Hortusbuurt nog beter te beschermen.
- Bepleit ook de eenlaagspanden in de Nieuwe Kijk in 't Jatstraat en aan het Nieuwe Kerkhof positief te bestemmen. Het plintargument gaat hier niet op.
- Wijst erop dat de ansichtkaartkwaliteit van de Noorderhaven zelfs de Lonely Planet gehaald heeft.
- Verzoekt hier smalle pandjes op smalle kavels met maximaal drie lagen te handhaven en af te zien van de mogelijkheid appartementencomplexen tot vijf lagen te bouwen.

Mw. Veenstra (inspreker op persoonlijke titel bij B.1.d):

- Is tegen het bestemmingsplan en weet als omwonende van het Stadspark welke overlast mogelijk is in een park.
- Stelt dat niet alle evenementen op de kalender gemeld worden. Wat betekent 'nader te bepalen' bij geluidsoverlast?

Dhr. Bijma (inspreker op persoonlijke titel bij B.1.d):

- Verzoekt de tuin bij het rijksmonument Zoutstraat 16 als tuin in het bestemmingsplan op te nemen en een beschermde status te geven.
- Licht toe dat de tuin in tuingidsen vermeld wordt, al jaren veel bezoekers trekt en een wijkplaats is voor vogels en kikkers.
- Nodigt geïnteresseerden uit langs te komen om zelf een oordeel te vellen.

Mw. Van Oosten (inspreker op persoonlijke titel bij B.1.d):

- Vreest dat het Noorderplantsoen door de toegestane evenementen en de vele op- en afbouwdagen een groot festivalterrein dreigt te worden gedurende eenderde van het jaar.
- Vindt het vreemd dat de kiosk weinig bezoekers zou trekken, terwijl toeloop op stille momenten wordt toegejuicht.
- Verzoekt in het Noorderplantsoen rustgebieden aan te wijzen, het aantal evenementendagen inclusief op- en afbouw te maximaliseren en het toezicht niet over te laten aan de kioskhouders.
- Geeft als tip mee dat Meerstad nog braakliggend terrein heeft voor evenementen.

Mw. Oldert (inspreker namens de wijkraad Grunobuurt-Zuid en HWK Grunobuurt-Noord bij B.1.e):

- Verenigde zich met bewoners van wijken rond het Stadspark en de Drafbaan in de actiegroep Feesten uit balans vanwege het toenemende aantal dancefeesten.
- Vraagt zich af of het Stadspark een discoterrein wordt of een mooi park blijft met af en toe een festival.
- Is niet tegen een feestje, maar wel tegen de regelmatige geluidsoverlast met extreme bastonen.
- Verzoekt in het bestemmingsplan richting en kaders aan te geven wat wel en niet kan.
- Pleit ervoor ruimte geven aan een rustig mooi park en goed wonen in de omgeving en deze niet weg te bruisen in het prachtige streven naar een bruisende jonge stad.

Dhr. Hoexum (inspreker mede namens de heren Arnold en Van Haaren bij B.1.e):

- Deelt een schriftelijke inspraak uit en vat deze kort samen.
- Wijst erop dat de tekst in het bestemmingsplan over grootschalige manifestaties niet overeenkomt met de huidige milieuvergunning.
- Bestrijdt dat overlast onvermijdelijk is. Het college schrijft vandaag ook in een brief dat de raad bevoegd is kaders te stellen voor de Drafbaan.
- Stelt dat ook binnen de normen sprake is van ernstige geluidsoverlast voor omwonenden en pleit ervoor normering in het bestemmingsplan op te nemen.
- Verwijst naar uitspraken van de Raad van State, die stelt dat de planwetgever moet kijken naar het aantal evenementen per jaar, wanneer ze plaatsvinden, het soort, de duur en het aantal bezoekers. Dit hoort thuis in het bestemmingsplan.
- Ziet dat de dertien jaar oude vergunning verwijst naar niet langer bestaande beleidsnota's en de opgeheven Milieudienst. Waar rust nu de bevoegdheid?

Mw. Ten Hoeve (inspreker namens bewoners en de buurtvereniging Badstratenbuurt bij B.1.e):

Verslag R&W 11 juni 2013

- Noemt twaalf uur lang gedreun en gestamp van dancefeesten emotioneel zeer belastend voor omwonenden. De overlast lijkt toe te nemen in frequentie, duur en hevigheid.
- Hoort als reactie op meldingen van overlast dat het binnen de regels valt.
- Pleit daarom voor andere regels, die volume, bas en duur van geluid beperken en de korte tijd tussen festivals reguleren.
- Nodigt geïnteresseerden uit tijdens feesten op 31 augustus 2013 of op 7 september 2013 te komen luisteren op het Badhuisplein, normaal een oase van rust.

Dhr. Van der Graaf (inspreker namens de wijkraad Laanhuizen bij B.1.e):

- Begrijpt dat evenementen thuishoren in een stad en zorgen voor genoeg, stedelijke sfeer en promotie. Daar past tolerantie bij, maar ook verantwoordelijkheid voor omwonenden.
- Heeft de indruk dat de gemeente bij versterkte muziekevenementen de lasten te veel bij bewoners neerlegt.
- Constateert dat bijna onbepaald gefeest mag worden in het Stadspark en er maar liefst twaalf evenementen met aanzienlijke geluidsoverlast op de Drafbaan plaats mogen vinden.
- Vraagt zich af of de gemeente met haar financiële belang in de Drafbaan de belangen van omwonenden wel objectief kan afwegen.
- Is niet tegen evenementen, maar voor terughoudendheid. De stapeling van irritatie verkleint de tolerantie van omwonenden.
- Wijst erop dat de klachtenlijn regelmatig overbezet is of een vol voicemailbandje heeft.
- Dringt aan op flankerend beleid voor evenementen, waarbij tijden, blokken en positionering van apparatuur geregeld worden. Ook zouden organisatoren wijkorganisaties tijdig in moeten lichten en zo nodig in overleg moeten gaan.

Mw. Veenstra (inspreker op persoonlijke titel bij B.1.e):

- Woont aan de Laan van de Vrede. Geluid van de Drafbaan geleidt via de grond en doet vloeren en muren meedreunen.
- Werd zo beroerd van de harde muziek dat ze haar woning ontvluchtte. De politie gaf aan dat er een vergunning was voor een housefeest.
- Wijst erop dat er ook veel oude mensen in de wijk wonen. Als de overlast aanhoudt, kunnen veel mensen er niet blijven wonen. De Drafbaan wordt gehuurd, maar omwonenden betalen samen toch veel meer huur?

Dhr. Van der Graaf (inspreker namens Citeq bv bij B.1.i):

- Kwam zes jaar geleden al op voor zijn verhaal, wat uiteindelijk leidde tot het nietig verklaren van het bestemmingsplan door de Raad van State.
- Wil dat zijn bedrijf kan blijven bestaan met mogelijkheid tot uitbreiding.
- Mist in de reactie van de gemeente op zijn zienswijze dat een van zijn bedrijven farmaceutische grondstoffen produceert en er dus volgens de VNG-richtlijn een bebouwingsafstand van driehonderd meter geldt in plaats van dertig meter.
- Wijst erop dat bij woonbestemming al een afstand van vijftig meter geldt en roept op de bebouwingsafstand aan te passen.

Mw. Van Lente (PvdA):

- Dankt de sprekers voor hun zienswijzen en de betrokkenen voor het vele werk. Andere fracties sluiten zich hierbij aan.
- Roept het college op opnieuw te kijken naar het initiatiefvoorstel Teken de stad in 3D om zo beter begrijpelijk en inzichtelijk te maken wat wel en niet mag volgens de bestemmingsplannen.
- Looft dat goed met belanghebbenden gesproken lijkt te zijn, dat de bestemmingsplannen meer beschermen en dat ze ingaan op nieuwe ontwikkelingen zoals internethandel.
- Vindt het goed zorgen over Feesten in Balans te vernemen. Al gaan een aantal de nu voorliggende bestemmingsplannen te boven, later komen ze van pas.
- Vindt de visie op ontwikkeling van lintdorpen nuttig en komt hier graag nader op terug, ook wat betreft de discussie over de Olgerweg.
- Vraagt of het mogelijk is de toelichting over de Driehoek op te nemen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost, net als bij het vorige bestemmingsplan.
- Constateert dat alle binnenterreinen in de Hortusbuurt beschermd lijken. Hoe zit het met de in de

Verslag R&W 11 juni 2013

inspraak genoemde tuin achter de Zoutstraat?

- Verzoekt het college te reageren op de zorgen van de inspreker uit de Korenstraat. Dit bestemmingsplan repareert door bouw mogelijkheden te beperken, maar is het ook mogelijk een generieke maatregel te treffen om lichtinval te beschermen?
- Vraagt waarom de kiosk in het Noorderplantsoen is opgenomen in het bestemmingsplan. In andere gevallen gebeurt dat niet. Kan het niet via een afwijkingsbevoegdheid?
- Verzoekt het college in te gaan op de aangedragen punten van het Platform Cultureel Erfgoed.
- Hoort graag nog een toelichting op de inspraak door Citeq bv over de Van Heemskerckstraat.

Dhr. Nolles (GroenLinks):

- Constateert dat er veel visies zijn vertaald in de bestemmingsplannen, die voor de crisis zijn vastgesteld, zoals de verbinding tussen Meerstad en binnenstad.
- Vreest dat invulling van de visies door de economische crisis in tijd en plaats versnipperd zal zijn.
- Vraagt of het college op kortere termijn de visies wil gaan precisieren en aanpassen.
- Ziet graag dat de groene driehoek bij het bedrijventerrein Zuidoost op papier ook groen wordt en vraagt hoeveel geld een groene bestemming in de praktijk kan kosten.
- Pleit voor bescherming van de radiaal Nieuwe Kijk in 't Jatstraat, zodat het beschermde gebied ook meer verbonden is. Ook gaat het plintargument niet op.
- Verzoekt het college te reageren op de insprekers uit de Zout- en Korenstraat. Waarom is het zo gegaan in de Korenstraat en is er nog iets aan te doen?
- Vindt dat plannen over een kiosk in het Noorderplantsoen zorgvuldig afgewogen moeten worden.
- Roept op de nota Feesten in Balans vervroegd te evalueren om de klachten en zorgen over geluidsoverlast eerder te kunnen adresseren.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Sluit aan bij de laatste opmerking van GroenLinks en denkt dat de raad zich bij het vaststellen van Feesten in Balans onvoldoende beseft welke vorm en duur concerten zouden krijgen.
- Was zelf getuige van de forse geluidsoverlast. Dancefeesten horen binnen plaats te vinden.
- Rekent erop zoals toegezegd betrokken te worden bij plannen voor een kiosk in het plantsoen.
- Betreurt het dicht bouwen van een binnenterrein tussen Nieuwe Ebbingestraat en Boterdiep.
- Informeert naar de mogelijkheden de tuin achter de Zoutstraat alsnog te beschermen.
- Vindt dat alle Stadters recht hebben op licht, lucht en ruimte en stemt daarom niet in met bebouwen van binnenterreinen in het bestemmingsplan. Misschien moet de gemeente maar planschade vergoeden.
- Vindt een andere bestemming voor de driehoek van Dijkhuis passen bij de ruimtelijke integriteit van het Hunzedal.
- Vraagt zich af hoeveel bouwmarkten de stad aankan vanwege de geplande bouw op het oude Domoterrein. Geldt er een vestigingsbeleid voor?

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Is verbaast dat het college de mogelijkheid wil creëren de Olgerweg af te sluiten.
- Ziet meer in verbreding. Het fietspad is niet nodig. In het verlengde van de Bremerweg is al een fietspad naar Meerstad met zelfs een tunneltje onder de snelweg.
- Is niet bang voor sluipverkeer naar Meerstad, dat op drie andere manieren ontsloten zal worden.
- Pleit ervoor de wens van het bedrijf Mulder te honoreren tachtig tot negentig vierkante meter uitbreidingsmogelijkheid te geven in plaats van twaalf.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Sluit aan bij PvdA wat betreft Teken de stad in 3D en generieke maatregelen over lichtinval.
- Wil weten wat exact vastgelegd wordt over de kiosk. Het is ongebruikelijk zonder plan.
- Hoort graag of er iets niet klopt met de door de inspreker aangehaalde bouwrechten en -hoogten in de Grote Rozenstraat.
- Sluit aan bij de inspraak over de Korenstraat en de tuin achter de Zoutstraat.
- Vraagt een toelichting op de gedeeltelijke tegemoetkoming aan omwonenden van de Mamamini.
- Kan zich de emoties over geluidsoverlast goed voorstellen en was met CDA en SP als enige tegen de verruiming van geluidsnormen en de uitbreiding van plaats en aantal feesten.
- Verzoekt het college de insprekers toe te lichten waarom geluidsnormen niet in het bestemmingsplan

Verslag R&W 11 juni 2013

thuishoren maar in andere nota's.

- Vraagt een reactie op de inspraak van Citeq bv of het bedrijf kan blijven bestaan.
- Ziet graag de besproken vijf meter opgenomen bij de driehoek van Dijkhuis en sluit aan bij GroenLinks wat betreft de vraag om informatie voor een goede afweging van de bestemming.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit aan bij PvdA wat betreft het meer beschermende karakter van bestemmingsplannen en mogelijk generieke maatregelen voor lichtinval.
- Begrijpt dat de bouwvergunning voor jongerenhuisvesting aan de Nieuwe Ebbingestraat al verleend is. Had de raad iets kunnen doen tegen de plannen of met andere plannen moeten komen?
- Wil geluidsoverlast en evenementenbeleid zo snel mogelijk na de zomer behandelen.
- Is niet principieel tegen een kiosk, al is het bijzonder dat er nog geen plannen zijn. Een eventuele exploitant zou verantwoordelijk moeten worden voor de extra rommel.
- Wijst erop dat Mamamini meer dan gemiddeld maatschappelijke verantwoordelijkheid draagt. In gesprek moet het toch mogelijk zijn om de problemen door rommel, verkeersdrukte en fietsen op te lossen. Misschien kan de gemeente ook een rol spelen.
- Sluit aan bij al gestelde vragen over de inspraak.

Dhr. De Rook (D66):

- Verzoekt het college schriftelijk te reageren op de insprekers voor de raadsvergadering.
- Vindt de planning ongelukkig vanwege de hoeveelheid en de druk van de deadline van 1 juli. Wat zijn de gevolgen wanneer de raad een van de bestemmingsplannen terugstuurt?
- Probeert weg te blijven van juridische afwegingen in zijn politieke oordeel, al is dat soms lastig.
- Vindt overlastvraagstukken deels een kwestie van handhaving en beleid. Beïnvloeden de bestemmingsplannen het beleid of andersom? Hoe ontstaat een balans van robuustheid en flexibiliteit in de omgang met bestemmingsplannen?
- Wil de discussie over evenementenbeleid breed voeren en alle belangen meewegen: overlast voor omwonenden, aantrekkelijkheid van de stad en diverse inkomsten.
- Vindt bescherming van binnenterreinen in de Hortusbuurt terecht. Is de bescherming voldoende of blijft er ruimte voor onwenselijke ontwikkelingen die het karakter van de buurt aantasten?
- Noemt het zorgwekkend dat gesprekken met ondernemers uit de buurt over de kiosk verstomd lijken te zijn. Samenspraak is erg belangrijk. Hoe kan de gemeente dit weer oppakken?
- Is voor sturen op gebiedsniveau, maar ziet bij het Nieuwe Kerkhof een unieke combinatie van bebouwing. Waarom bevatten de stukken een lofzang en de mogelijkheid het beeld aan te tasten?
- Vraagt zich af of het plintargument in de Nieuwe Kijk in 't Jatstraat zou moeten gelden, aangezien zich daar minder bedrijvigheid voordoet dan bij het Boterdiep, de Ebbinge- en de Boteringestraat.
- Informeert hoe reëel de waardebeoordeling van de driehoek van Dijkhuis nog is wanneer de koopovereenkomst wordt ontbonden. Moet de gemeente dan afboeken? Daalt de waarde doordat de gemeente contact heeft gezocht met de ontwikkelaar?
- Betwijfelt of het fietspad daar urgentie heeft, aangezien Meerstad een langere dynamiek kent.
- Vindt het niet aan de gemeente om concurrentie onmogelijk te maken in bestemmingsplannen, zoals een ondernemersvereniging bij de Pleiadenlaan bepleit.

Dhr. Van den Anker (Student en Stad):

- Vindt de veelheid en de strakke deadline in de buurt van onwerkbaar komen voor een kleine fractie.
- Is benieuwd hoe de kiosk eruit gaat zien. Hoe blijft de raad erbij betrokken? Zijn er al afspraken gemaakt?
- Begrijpt dat herbestemmen van Mamamini planschade op kan leveren. Wellicht zijn er andere oplossingen om het straatbeeld te verbeteren en overlast te verminderen.
- Is benieuwd naar de mogelijkheden van een beschermde status voor de tuin bij de Zoutstraat.
- Informeert of toch anders rekening gehouden moet worden met Citeq bv.
- Vraagt zich af of studentenhuysvesting het kind van de rekening wordt wanneer andere soorten bebouwing mogelijk zijn in het bestemmingsplan Van Heemskerkstraat.
- Wil weten welke risico's de gemeente precies loopt wat betreft het mislopen van leges bij niet voor 1 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplannen, zoals Europapark en het stationsgebied.
- Sluit aan bij de vraag van D66 over afboeking en waardebeoordeling bij de driehoek van Dijkhuis.

Verslag R&W 11 juni 2013

- Sluit aan bij de vragen van PvdA over mogelijkheden lichtinval in regels te vatten.

Dhr. Blom (VVD):

- Vindt aandacht voor de kiosk terecht, al is het een van de minst concrete elementen in het plan.
- Stelt dat de ijscoman in het Noorderplantsoen wel degelijk bedreigd wordt door nadeel in de exploitatie door de komst van een kiosk.
- Wil geen gewoonte maken van afwaarderingen en vindt ontbinding van de koopovereenkomst weinig veranderen aan de boekwaarde van de driehoek van Dijkhuis.
- Is het met D66 eens dat de waarde waarschijnlijk wel gedaald is door de crisis.

Dhr. Sipma (VVD):

- Begrijpt niet dat een voorschot wordt genomen op het afsluiten van de Olgerweg om eventuele overlast voor een nog te bouwen wijk te voorkomen. Is nu niet voor afsluiting.
- Vindt dat het toevoegen van de kantoorfunctie aan Kranenburg problemen op kan lossen.
- Komt terug op evenementen bij de bespreking van het beleid. De raad is het erover eens dat dit niet in bestemmingsplannen geregeld wordt.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Vindt met Student en Stad de veelheid voor kleine fracties bijna onwerkbaar.
- Kon wegens een parallelle bijeenkomst helaas niet bij het technisch vragenuur aanwezig zijn.
- Lijkt het verstandig vragen deels schriftelijk te beantwoorden.
- Is blij dat in het Noorderplantsoen en de Hortusbuurt veel aandacht voor groen is.
- Hamert op het belang van groen voor het aangezicht van de stad, gezondheid en fauna. Veel dieren kunnen moeilijker overleven op het platteland door geïntensiverde landbouw.
- Betreurt wel dat het groene gebied achter de Korenstraat verloren zal gaan, terwijl er veel dieren zoals gierzwaluwen leven en het gebied een schakel kan zijn in de stedelijke ecologische structuur.
- Is voor het plaatsen van hoogteaccenten om groen te behouden. Dit kan ook bij de Korenstraat een oplossing zijn.
- Vraagt duidelijkheid over het verdwijnen van de beschermende regel van tien meter. Wat is het verschil in bescherming tussen officiële tuinen en andere binnenpleintjes?
- Is niet principieel tegen een kiosk als oplossing voor onder meer het sanitaire probleem in het plantsoen, maar vraagt zich af hoe levensvatbaar het is. Het nieuwe Flinders trekt een breed publiek.
- Leeft mee met omwonenden van Mamamini, maar vindt ook dat drukte en overlast een beetje bij de grote stad horen.
- Steunt dus de visie van het college en pleit voor handhaving van bestaande regels bij Mamamini.
- Benadrukt de enorme verandering van de entree van het bedrijventerrein Zuidoost wanneer de driehoek van Dijkhuis volgebouwd zou worden.
- Pleit voor een groene bestemming en kan zich voorstellen dat afboeking vanwege waardedaling nodig zal zijn.
- Vreest dat het toestaan van milieucategorie 5 bij Rode Haan een bedreiging vormt voor de ecologische Hunzezone. Moeten de pas verhuisde poelkikkers opnieuw verplaatst worden?
- Steunt gevraagde evaluatie van Feesten in Balans vanwege de vele klachten over geluidsoverlast.

Mw. Kuik (CDA):

- Sluit aan bij D66 wat betreft de ongelukkige planning en eventuele gevolgen van de deadline.
- Gaat graag zo snel mogelijk de discussie aan om geluidsnormen naar beneden bij te stellen.
- Vraagt of het opnemen van de kiosk in het bestemmingsplan een zorgvuldige besluitvorming over een toekomstig plan niet in de weg staat.
- Is blij dat de uitbreidingsmogelijkheden van Mamamini beperkt zijn en roept de gemeente op in gesprek te gaan met het bedrijf over hun maatschappelijke functie en overlast.
- Vraagt of de tuin bij de Zoutstraat beschermd of vergeten is.
- Begrijpt de bezwaren van bewoners van de Korenstraat over het enige pleintje in het lint.
- Sluit aan bij de punten van de PvdA wat betreft regels over lichtinval.
- Is voor het opnemen van de vijf meter bij de driehoek van Dijkhuis, al blijft het een boekhoudkundig trucje. Hoe realistisch is de mogelijkheid dat een bedrijf zich vestigt?
- Verzoekt ook in te gaan op de inspreker van Citeq bv en het argument van VNG-regels.
- Is blij met de toezegging uitbreidingen van woningen toe te staan in het bestemmingsplan

Verslag R&W 11 juni 2013

- Lintdorpen en Ruischerbrug om ouderen langer zelfstandig te laten wonen.
- Werkt aan een initiatiefvoorstel om voor woningen van mantelzorgers vrijstellingen in te kunnen zetten.
- Informeert of parkeren nog een knelpunt is bij de plannen voor jongerenhuisvesting van Nijestee bij Pleiadenlaan-Oost als de lagere normen uit het bouwoffensief toegepast zouden worden.

Wethouder Van der Schaaf:

- Bedankt ook de insprekers en de commissieleden voor hun reacties.
- Kan zich voorstellen dat elf bestemmingsplannen eigenlijk te veel is. Oorzaak is de deadline van 1 juli en de gekozen zorgvuldigheid in het betrekken van belanghebbenden.
- Adviseert eventuele amendementen op bestemmingsplannen af te stemmen met ambtenaren om ervoor te zorgen dat ze juridisch kloppen.
- Is bereid opnieuw te kijken naar het oude initiatiefvoorstel Tekende stad in 3D met de eerdere conclusie in het achterhoofd.
- Anticipeert bij bedrijventerreinen al op de veranderende situatie met bredere visies. Bij het bestemmingsplan Europapark is de invulling flexibeler. Tijdelijk gebruik speelt meer een rol.
- Benadrukt anderzijds dat het college ook gebonden is aan door de raad vastgestelde visies, die soms bijgesteld zullen moeten worden.
- Antwoordt dat het legesrisico bij na 1 juli vast te stellen bestemmingsplannen Europapark en stationsgebied buitengewoon klein is. De plannen volgen binnenkort en de gemeente heeft veel grondposities.
- Past bestemmingsplannen zoveel mogelijk aan bestaand beleid aan, rekening houdend met de specifieke situatie en alle belanghebbenden in een wijk.
- Legt uit dat de mogelijkheid voor een kiosk nog niet betekent dat er een komt.
- Zegt toe de raad volledig te betrekken bij een zorgvuldige afweging van een eventueel plan.
- Vult aan dat de grond voor een kiosk van de gemeente is, waardoor er volledige grip is.
- Geeft aan dat in de radialen van de Hortusbuurt meer mogelijk is dan in de dwarsstraten.
- Maakt ruimtelijk onderscheid tussen de gebieden ten westen en oosten van de Nieuwe Ebbingestraat. Verdichting ten oosten wordt meer toegestaan, zoals bij het Boterdiep.
- Licht toe dat bij de Korenstraat al een bouwvergunning verleend is onder het oude bestemmingsplan, dat meer toestond. De frustratie van bewoners is begrijpelijk.
- Schrapte de bepaling over tien meter, omdat het voor verwarring zorgde. Het betrof de afstand tussen bij- en hoofdgebouw, niet de afstand tot andere gebouwen.
- Trok in het nieuwe bestemmingsplan de lijntjes strakker, zodat toekomstige uitbreiding niet mogelijk is.
- Beamt dat het bestemmingsplan minder mogelijk maakt in de Grote Rozenstraat, dat onder de beschermde dwarsstraten valt. Om historische en volkshuisvestelijke redenen is bewust gekozen bouw van appartementen niet meer mogelijk te maken.
- Maakte uitbreiding van Mamamini onmogelijk, maar wijst erop dat herbestemmen los van planschade nog niet tot verplaatsing leidt. Daarvoor is onteigening nodig.
- Ziet het bestemmingsplan niet als het juiste instrument overlast te bestrijden.
- Zegt toe nog meer energie te steken in het overleg met de buurt en Mamamini om de forse overlast te beperken.
- Wijst erop dat de Nieuwe Kijk in 't Jatstraat zeker aan de binnenstadkant een gemengd karakter kent met een school en bedrijven. Het is logisch de lijn van het radialenregime door te trekken.
- Vindt het Nieuwe Kerkhof een meer open karakter hebben en vindt beperkte verhoging vanuit ruimtelijk oogpunt los van de kwaliteit van gebouwen daarom aanvaardbaar.
- Houdt grip op een eventuele extra laag aan de Noorderhaven door dit alleen per ontheffing mogelijk te maken. De ansichtkaartkwaliteit kan daardoor beschermd worden.
- Antwoordt dat het maximum aantal op- en afbouwdagen een beperking en een uiterste is. In de vergunning zal per geval een strengere lijn afgesproken kunnen worden met organisatoren.
- Zegt toe zo snel mogelijk uit te zoeken op welke manier de tuin bij de Zoutstraat beschermd is en of de tuin onder Verborgene groen zou moeten vallen. Het is mogelijk dat de tuin bescherming geniet vanwege het rijksmonument.

Verslag R&W 11 juni 2013

- Wijst er wel op dat het in tegenstelling tot beschermde groengebieden een privétuin betreft, waar eenlaagsbebouwing met een zekere beperking mogelijk is.
- Benadrukt dat evenementen niet in het bestemmingsplan, maar in de nota Feesten in Balans geregeld zijn. Voor Drafbaan en Stadspark gelden respectievelijk de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan.
- Werkt aan een visie op het evenemententerrein Drafbaan.
- Zorgt dat de raad zo snel mogelijk na de zomer kan discussiëren over Feesten in Balans.
- Vraagt zich af of de geluidsnorm wel de essentie van de discussie is. Dancefeesten in de open lucht vormen het grootste probleem en horen misschien wel niet in de stad thuis.
- Zegt toe voor de raadsbehandeling de vijf meter op te nemen in een gewijzigd voorstel over de driehoek van Dijkhuis. Op de digitale kaart staat deze al helemaal ingetekend.
- Ontkent niet dat eventuele bebouwing afbreuk doet aan het beeld van de Hunzzone.
- Wijst erop dat helemaal groen bestemmen 288.000 euro kost aan boekwaarde en geraamde opbrengst. Om het bestemmingsplan rechtsgeldig en de grex sluitend te houden, is dekking nodig.
- Kiest als college niet voor het uitgeven van dit bedrag in tijden van stevige bezuinigingen.
- Weet niet of de ontwikkelaar vanwege het contact met de gemeente afziet van de koopovereenkomst.
- Legt uit dat een eventuele afboeking pas aan de orde zal zijn bij herziening van de grex, dat gaat niet per kavel.
- Antwoordt dat de uitleg in de technische vragenronde over bebouwingsafstanden in het bestemmingsplan Van Heemskerkstraat klopt en wil dit best schriftelijk herhalen.
- Woog de belangen af en koos er bewust voor het toekomstig NCH-terrein als woningbouwgebied te behandelen en grotere contouren niet toe te staan. Het college acht een uitgebreid bedrijf niet passend bij de locatie en het karakter van de gemengde buurt en prefereert daar woningbouw.
- Legt uit dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt de Olgerweg af te sluiten, maar dat het college uiteraard met omwonenden en de raad mogelijke oplossingen zal afwegen.
- Vindt het niet verkeerd alle opties mogelijk te maken in het bestemmingsplan om problemen op de Olgerweg op te lossen. Bij een toekomstige keuze is dan geen bestemmingsplanwijziging nodig.
- Antwoordt dat de raad de mogelijkheid heeft te piepen over de genoemde bouwmarkt. Deze week volgt een brief met het coördinatiebesluit.
- Acht het onwenselijk het aantal bouwmarkten te regelen in het bestemmingsplan.
- Beantwoordt nog openstaande vragen schriftelijk.

De voorzitter:

- Concludeert dat fracties in de loop van volgende week de griffie mailen welke bestemmingsplannen op de conform- dan wel discussielijst geagendeerd kunnen worden voor de raad van 26 juni 2013.

B.2. Voorontwerp bestemmingsplan binnenstad (collegebrief 23 mei 2013)

Mw. Van Lente (PvdA):

- Publiceerde onlangs een visie op de binnenstad met aandacht voor ontmoeting, versterking van de openbare ruimte, het combineren van functies, levendigheid en ruimte voor wonen.
- Complimenteert de bescherming van de cultuurhistorie, aandacht voor binnenterreinen, toegankelijkheid en het regelen van functies per gebied in plaats van per straat.
- Vraagt of er nu voldoende geregeld is voor de toegankelijkheid en de ontmoetingsfunctie van de binnenstad.
- Informeert of de belangen van privacy, lichtinval, uitzicht en groen voldoende zijn meegewogen bij de bescherming van binnenterreinen.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Kan zich grotendeels vinden in het voorontwerp met flexibiliteit en afbakening.
- Is benieuwd hoe voorkomen wordt dat binnenterreinen volgebouwd worden.
- Vindt monument light een goed idee. Is er al wat van gerealiseerd?
- Kan het Forum niet rijmen met het behoud van cultuurhistorische waarden in de binnenstad.

Dhr. De Rook (D66):

- Steunt de lijn van meer flexibiliteit in functies en minder in bebouwing.

Verslag R&W 11 juni 2013

- Maakt onderscheid tussen binnen en buiten en verwijst naar Brugge, waar verbouwingen tot moderne functies en behoud van de historische binnenstad leidden. Hoe ziet het college dat?
- Vraagt of de kwaliteit van ontwikkelingen het best met welstand of regels gewogen wordt.
- Pleit voor meer overzicht op en samenhang in alle ontwikkelingen in de binnenstad om tot een integrale aanpak te komen. Er spelen veel discussies tegelijk.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Sluit aan bij de laatste opmerking van D66 over de integrale aanpak.
- Vraagt het college nader toe te lichten of de balans tussen bescherming en ruimte voor ontwikkeling nu goed gevonden is.
- Herinnert eraan dat percentages per straat gekozen zijn om een monotoon straatbeeld te voorkomen. Bestaat dat risico nu?
- Informeert of de toevoeging van een gebied voortborduurde op het bestaande regime of een grote verandering inhoudt.
- Verzoekt na de vakantie een workshop te organiseren om concreet op straatniveau veranderingen in beeld te kunnen krijgen.

Dhr. Dijk (SP):

- Is tevreden over het behoud van cultuurhistorische waarden.
- Vraagt waar de flexibiliteit in functies voor bedoeld is en of vanwege de krimpende detailhandel de functie wonen daar ook in wordt meegenomen.

Dhr. Van den Anker (Student en Stad):

- Is positief over het voorontwerp.
- Ziet ook graag een meer integrale benadering van alle nota's.
- Hoopt dat via het stadsdebat en inspraak iedere inwoner mee kan denken in een levendige discussie.

Mw. Kuik (CDA):

- Is blij met de nadruk op cultuurhistorische waarden in plaats van op vastgoedontwikkeling, de bescherming van binnenterreinen en monument light voor beeldbepalende panden.
- Is benieuwd hoeveel de gemeente nog kan sturen door de lossere omgang met functies. Is het straks mogelijk een kantoorpand te openen in de Herestraat?
- Mist een beetje een overzicht en pleit voor een integrale benadering.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Sluit aan bij de route van meer geleidelijke transformatie en bouw met oog voor de gevolgen.
- Pleit ook voor een integrale benadering.

Dhr. Blom (VVD):

- Is enthousiast over het voorontwerp.
- Ziet uit naar de discussies, die breed gevoerd moeten worden. De binnenstad is van iedereen.
- Sluit aan bij D66 wat betreft de integrale benadering en het onderscheid tussen binnen en buiten.

Wethouder Van der Schaaf:

- Zegt toe kort te schetsen hoe ontwikkelingen en visies samenhangen. De nota Ruimtelijke kwaliteit vormt al een soort paraplu.
- Wil in overleg met de griffie ook verbinding aanbrengen tussen de verschillende discussies.
- Is bereid een workshop te organiseren in overleg met de griffie.
- Ziet als kern van het voorontwerp dat de buitenkant meer beschermd wordt dan voorheen, terwijl de omgang met functies vrijer is om meer diversiteit te bereiken.
- Faciliteert met de flexibiliteit ontwikkelingen die passen in de maatschappelijke internationale trend dat functies als winkels en horeca steeds meer in elkaar over gaan lopen. Het houdt de binnenstad levendig en aantrekkelijk voor bezoek en initiatieven.
- Maakt wat betreft wonen onderscheid tussen winkelgebieden en gemengde gebieden. Alleen in de laatste is wonen op de begane grond mogelijk.
- Beschermt groen in de openbare ruimte en op binnenterreinen vanwege ecologie, licht, ruimte en aantrekkelijkheid van de mooie binnenstad.
- Denkt in de binnenstadvisie meer te kunnen regelen voor toegankelijkheid, bijvoorbeeld wat betreft fietsparkeren. Hetzelfde geldt voor het inrichten op ontmoeting.
- Voorziet geen grote veranderingen voor de toegevoegde Sledemmerstraat en de Westerhaven.

Verslag R&W 11 juni 2013

- Zocht bij monument light de balans tussen cultuurhistorische waarden, kosten en het mogelijk maken van ontwikkelingen.
- Gaat met de brede steun het inspraakproces met vertrouwen tegemoet.

De voorzitter sluit de bijeenkomst om 22.15 uur onder dankzegging.

Verslag R&W 12 juni 2013

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 12 juni 2013
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 16.30 – 18.45 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollega (ChristenUnie), R. Grijpstra (Partij voor de Dieren) *t.v.v. K. de Wrede*, de heren J.D. Hukema (PvdA), R.O. Martens (PvdA), M.D. Blom (VVD), J. Sipma (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), A.J. Nolles (GroenLinks), W. Maat (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), J.P. Dijk (SP), B. Benjamins (D66), P.S. de Rook (D66), J.P.A. van Rooij (Student en Stad)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heer R. van der Schaaf (PvdA), J.M. van Keulen (VVD) *bij B4*

Afwezig m.k.: de dames B. Enting (PvdA), K. de Wrede (Partij voor de Dieren)

Insprekers: de heer Vehof (namens buurtvereniging de Rivierenbuurt)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 16.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

A.2. Vaststelling agenda

De voorzitter

- Meldt dat het stuk bij B3 nog niet beschikbaar is. Op verzoek van Student en Stad wordt het rechtstreeks geagendeerd als discussiestuk voor de raad van 26 juni 2013.

De agenda wordt conform deze wijziging vastgesteld.

A.3. Conformstukken

A.3.a Actualisatie verordening starterslening (raadsvoorstel 23 mei 2013)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 juni 2013.

A.3.b Nacalculatie revitalisering Prefectenhof (raadsvoorstel 23 mei 2013)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 juni 2013.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 Bouwoffensief Groningen (collegebrief 27 mei 2013)

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Is blij met de aanpak van het huisvestingsprobleem om onder meer te voorkomen dat studenten niet meer voor Groningen zouden kiezen.
- Steunt het verlagen van de parkeernorm voor jongerenhuisvesting om plannen financieel beter te kunnen realiseren.
- Ziet experimenten om Meerstad beter in de markt te zetten met interesse tegemoet.
- Vraagt een nadere toelichting op projectfinanciering om grote ontwikkelingen op gang te brengen. Waar haalt de gemeente het geld vandaan? Heeft het onderzoek al wat opgeleverd?
- Is verheugd dat het college institutionele beleggers over probeert halen te investeren. In crisistijd zullen zij meerdere verzoeken krijgen. Leveren gesprekken al wat op?
- Vindt startersleningen een goed instrument om een brug te slaan tussen behoefte en vraag. Hoe hoopvol mogen fracties zijn dat het fonds meer gevoed zal worden?
- Hoort wisselende berichten uit Den Haag over inverdieneffecten. Wat kan het concreet betekenen en wat is de uitkomst van de peiling van G32?
- Is positief over de website Groningen woont, de aanpak restschulden en het versneld wegnemen van belemmeringen.

Verslag R&W 12 juni 2013

Dhr. Martens (PvdA):

- Sluit vrijwel volledig aan bij de vragen van Student en Stad.
- Verwacht dat een nieuwe realiteit is ontstaan, waardoor het moeilijker zal blijven een woning te kopen. Het is goed de woningmarkt de eenentwintigste eeuw in te trekken.
- Steunt de positieve houding weer voorop te willen lopen. Er zijn nu daden nodig. Een goede aanpak zorgt ervoor dat Groningen als de markt aantrekt voorop kan lopen.
- Vindt het jammer de parkeernormen te moeten verlagen, maar het is een noodzakelijke prioriteit. Uitgaan van maatwerk is logisch.
- Vraagt of het college onderzoek gedaan heeft naar autogebruik onder studenten.
- Steunt het beleid over restschulden om solidair te zijn met generaties die in de verkeerde periode een huis hebben gekocht.
- Wijst erop dat de gemeente met haar superieure marktkennis wellicht geld kan verdienen door revolverende fondsen te vullen.
- Denkt dat de grandeur van Groningen zonder stedelijke problemen goed verkoopt.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Sluit aan bij de positieve en actieve benadering. Het landelijk beleid is helaas slecht.
- Constateert dat al langer over collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gesproken wordt. Wat heeft het college voor extra's in petto zodat het meer van de grond komt?
- Sluit aan bij de vraag waar de gemeente geld vandaan haalt voor projectfinanciering.
- Is benieuwd of de gemeente projectfinanciering niet alleen in wil zetten voor strategische locaties, maar ook voor strategische typen woningbouw. Komt de gemeente dan met een prioriteitenlijstje om willekeur te voorkomen?
- Wijst op het voorbeeld van Leiden, waar gemeente en bouwers een deel van de verhuurdersheffing op zich nemen. Het is een relatief lage investering met veel rendement.
- Pleit voor maatwerk bij het verlagen van de parkeernorm door het toe te staan als het een project net wel door kan laten gaan. Anderzijds is de parkeernorm er niet voor niets.
- Ziet het als een belangrijke taak sociale woningbouw mogelijk te maken voor jongeren en gezinnen.
- Pleit voor snelle besluiten om effectief tijdelijk gebruik zo veel mogelijk toe te passen.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit aan bij de positieve teneur en vindt het een logisch voortvloeisel uit de structuurvisie.
- Sluit aan bij de vragen over projectfinanciering.
- Vroeg varianten van een gemeentelijk ontwikkelbedrijf te onderzoeken om een voortrekkersrol te nemen bij projecten als jongerenhuisvesting en gezinswoningen, maar ziet hier weinig van terug. Andere steden zijn verder. Zo overweegt Nijmegen zelf sociale woningbouw te ontwikkelen.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Steunt de positieve lijn te kijken wat wel mogelijk is op de woningmarkt, ondanks de crisis.
- Juicht de passages over het herbestemen voor tijdelijk gebruik toe.
- Vraagt of Groningen net als Amsterdam een soort kavelkaart kan ontwikkelen, waarop precies te zien is wat waar mogelijk is.
- Stelt voor te kijken of er behalve Meerstad en Reitdiep meer kavels voor CPO geschikt zijn.
- Ziet het Groninger bod nog niet goed landen in Den Haag.
- Informeert wat gesprekken met corporaties opleveren om toch projecten van gezinswoningen en jongerenhuisvesting vlot te trekken.

Dhr. Blom (VVD):

- Steunt de meer liberale kijk op de woningmarkt door kansen op te zoeken en belemmeringen voor de markt weg te nemen.
- Is benieuwd of de meer vrijzinnige kijk zo ver gaat dat er meer mogelijkheden komen voor particuliere investeerders in sociale woningbouw.
- Vraagt of geïnvesteerd wordt in de relatie met de Twentse bouwers in verband met De Held.
- Is ook voor het verlagen van de parkeernorm bij jongerenhuisvesting. Is het een risico dat de parkeerdruk toeneemt door het verdwijnen van de ov-kaart voor studenten?

Mw. Kuik (CDA):

- Is blij met de stimulerende maatregelen om de woningmarkt te versnellen.

Verslag R&W 12 juni 2013

- Vindt het goed het knelpunt van de parkeernormen voor jongerenhuisvesting aan te pakken.
- Sluit aan bij de vraag van Student en Stad over middelen voor projectfinanciering.
- Vraagt of het college naar het voorbeeld van Delft overlegt met IKEA over het bouwen van studentenhuisvesting.

Mw. Grijpstra (Partij voor de Dieren):

- Vindt het belangrijk dat de woningmarkt weer in beweging komt, al kan de crisis zelf niet opgelost worden.
- Vraagt zich af of het niet verstandiger is een deel van het budget in werkgelegenheid te investeren, omdat dit uiteindelijk nodig is voor het aantrekken van de woningmarkt.
- Pleit voor het benutten van alle mogelijkheden van bestaande bouw voor over te gaan tot het stimuleren van nieuwbouw.

Dhr. De Rook (D66):

- Vindt een van de belangrijkste uitdagingen de complexe woningmarkt, die om een structureel andere benadering van de gemeente vraagt. Dit is daarin een goede vervolgstap.
- Constateert dat de gemeente het niet alleen kan en anderen moet mobiliseren om aan de stad te blijven werken.
- Pleit daarom voor terughoudendheid wat betreft een gemeentelijk ontwikkelbedrijf.
- Is blij met de luisterende manier van beleid maken door knelpunten bij huisvesting voor bijvoorbeeld jongeren en starters aan te pakken.
- Vraagt of alle knelpunten in beeld zijn of dat er nog witte vlekken bestaan.
- Benadrukt dat nu de bewuste keuze voor flexibiliteit en minder regulering gemaakt moet worden om daar straks bij concrete bouwplannen op terug te vallen.
- Vindt het goed creatieve oplossingen en experimenten in Meerstad te concentreren, maar wil andere gebieden niet uitsluiten.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Vindt het een goed initiatief de woning- en bouwmarkt op gang te brengen.
- Steunt het aanpakken van restschulden om de doorstroming te bevorderen.
- Is benieuwd hoe het experiment met welstandsvrij bouwen in Meerstad uitpakt.
- Wil niet dat het wegnemen van belemmeringen ertoe leidt dat het college alles maar toestaat, vooral niet wat betreft de hoogte van bouwwerken.
- Heeft moeite met het verlagen van de parkeernorm, omdat de parkeerdruk in allerlei wijken toeneemt. Het afschaffen van de ov-kaart zal autogebruik door studenten doen toenemen.
- Steunt daarom het pleidooi van GroenLinks bij parkeernormen maatwerk toe te passen en niet per definitie overal 0,1 toe te staan.
- Informeert naar de stand van zaken van het Gronings bod. Dit is niet helemaal duidelijk.

Wethouder Van der Schaaf:

- Is blij met het verzoek van de raad oplossingen voor belemmeringen te onderzoeken en met het enthousiasme over deze aanpak, die daar het resultaat van is.
- Schetst dat de tijd van een sterk sturende overheid voorbij is, maar dat de overheid ook niet afwachtend moet zijn. Het gaat om gezamenlijke planontwikkeling in gelijkwaardigheid.
- Stelt dat Nederland het in vergelijking slechter doet door de stagnerende woningmarkt en vindt dat Den Haag voor de verkeerde rust zorgt. Hervormingen en zekerheid zijn nodig om investeringen weer op gang te brengen.
- Ziet in onderzoek dat er in Groningen wel degelijk vraag is naar woningen en denkt in buitenwijken vooral aan nieuwbouw en in de bestaande stad meer aan jongerenhuisvesting.
- Krijgt positieve signalen van investeerders die plannen uit willen voeren. Zo ging onlangs een project van 32 jongerenwoningen in Europapark toch door, ondanks eerdere twijfels.
- Weet dat IKEA kamers voor jongeren in wil richten, maar wijst er ook op dat wat ze bouwen niet voldoet aan het bouwbesluit.
- Constateert dat Den Haag niet aan het Gronings bod wil om wat van de verhuurdersheffing af te halen. Deze investering betaalt zich later wel terug met inkomsten voor de overheid.
- Verwacht op korte termijn een brief van de minister, waarin hij investeringsprikkel inbouwt in de verhuurdersheffing om investeringen te stimuleren in gebieden die minder goed in de markt liggen.

Verslag R&W 12 juni 2013

- Ook Groningen zal daar voordeel van hebben.
- Wil met het bouwoffensief corporaties en investeerders helpen te realiseren wat nog wel mogelijk is, ondanks de verhuurdersheffing en andere belemmeringen.
 - Nodigt iedereen uit voor de startbijeenkomst op 28 juni 2013 om met partijen oplossingen voor knelpunten te bedenken.
 - Wil leren van andere gemeenten. Zo heeft Heerlen vijftientig verschillende financieringsconstructies om de woningmarkt te versnellen.
 - Ziet in de financiering het grootste probleem voor financiers en kopers en wil met banken op experimentele basis oplossingen bedenken.
 - Geloofd niet dat Groningen de wereld kan veranderen, wel dat creatieve initiatieven een bijdrage kunnen leveren.
 - Zal met projectfinanciering in elk geval niet de rol van banken overnemen. Garantstellingen kunnen soms het laatste zetje geven bij projecten die qua locatie of type van strategisch belang zijn.
 - Voelt niet voor een apart lijstje criteria, maar zal per geval beoordelen. Het toetsingskader is de structuurvisie Wonen.
 - Antwoordt dat een gemeentelijk ontwikkelbedrijf nader uit kan worden gewerkt als optie als de raad dat wenst. Op de bijeenkomst van 28 juni kan dit een van de thema's zijn.
 - Waakt ervoor als gemeente de rol van andere partijen over te nemen en verkiest samenwerking boven alleen acteren.
 - Ziet in de praktijk dat de huidige parkeernormen jongerenhuisvesting soms te duur maken, omdat bijvoorbeeld een parkeergarage moet worden aangelegd.
 - Deed navraag over autobezit van en autobezit aan studenten en acht een lagere parkeernorm een verantwoorde keus gezien de enorme vraag, al zijn er inderdaad risico's als autogebruik toeneemt.
 - Gaat kijken of een kavelkaart een goede aanvulling kan zijn op de website.
 - Is niet principieel tegen vrije kavels in meer gebieden en wil best naar eventuele plannen kijken, maar verwacht dat buitengebieden zich het best lenen voor CPO vanwege de schaal van kavels.
 - Antwoordt dat De Held III stil ligt. De grondbezitters ontplooiën vooralsnog geen initiatief.

B.2 Wijkontwikkeling Selwerd (raadsvoorstel 30 mei 2013)

Dhr. Hukema (PvdA):

- Is blij met de aandacht voor Selwerd. Naast problemen op het gebied van armoede, opvoeding en gezondheid spelen volgens bewoners ook problemen met verkeer, huisvesting en veiligheid.
- Vindt het goed burgers en instanties te betrekken. Hoe wil het college dat doen? Krijgt de wijkraad een voortrekkersrol? Hoe profiteren bewoners? Aan welke wijkbedrijven valt te denken?
- Steunt het aanpakken van problemen en verwacht een start op korte termijn.
- Betreurt dat er te weinig geld is om het hele plan uit te voeren, maar niets doen is ook geen optie.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Sluit aan bij de bijdrage van de PvdA.
- Steunt het beleid, al komt het wel wat laat.
- Staart zich niet blind op leefbaarheidsmonitoren. In wijken als Lewenborg zijn mensen ook bang over het toekomstperspectief van de wijk.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Steunt het beleid ten volle, al is het jammer dat de aandacht voor Selwerd op termijn ook weer losgelaten zal worden.
- Vraagt een toelichting op de winstwaarschuwing van het college in verband met de bezuinigingen. Hoe worden de ambities gestuurd? Wat zijn de gevolgen voor de wijk en wanneer?
- Houdt vast aan de uitkomsten van de monitor en gaat ervan uit dat andere serieuze signalen bekend zijn bij stadsdeelcoördinatie.

Dhr. Dijk (SP):

- Vindt het goed dat er eindelijk wat gebeurt in Selwerd.
- Sluit grotendeels aan bij de PvdA.
- Valt het op in de monitor dat energiezuinigheid van woningen ondermaats scoort.
- Roept het college op corporaties erop aan te spreken hun woningen op orde te blijven houden en dit

Verslag R&W 12 juni 2013

- te controleren. Corporaties worden hard getroffen, maar mogen niet in een kramp schieten.
- Doet een oproep helemaal geen woningvoorraad van corporaties te verkopen.

Dhr. Benjamins (D66):

- Ziet een verschuiving van een stad maken naar een stad zijn. De gemeente moet niet achterover gaan leunen.
- Is het zeer eens met de bevindingen en de aanpak, al komt het misschien wat laat.
- Maakt zich zorgen over de communicatievaardigheden om verwachtingen goed te managen in verband met cocreatie. Dat is een voorwaarde voor goed resultaat.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Is blij met de tijdelijke maatregelen. Hoe waarborgt het college dat de investeringen blijvend effect sorteren?
- Pleit ervoor kwaliteit te bewaken bij het inzetten van wijkbedrijven en te zorgen dat het positief effect heeft op de wijk, zoals bij het plaatsen van zonnepanelen door wijkbewoners.
- Neemt aan dat goed gekeken is naar de ervaringen met krachtwijken, waar een veelheid aan projecten de effectiviteit niet ten goede kwam. Welke lessen neemt het college mee?
- Hoopt dat het beleid past bij de groepen mensen die er wonen. 60 procent is jonger dan 35 jaar. Verloedering lijkt volgens de leefbaarheidsmonitor mee te vallen.
- Is niet tegen cocreatie, maar het moet meer zijn dan een hippe term en echt iets betekenen.
- Wijst erop dat de stop op uitbreiding van kamerverhuur op zou worden gegeven als er een wijkvernieuwingsplan lag. Wanneer eindigt de time-out?
- Begrijpt niet dat de uitzondering blijft bestaan, terwijl Selwerd wat betreft kamerverhuur cijfermatig positief afsteekt vergeleken met bijvoorbeeld Paddepoel-Noord.

Mw. Grijpstra (Partij voor de Dieren):

- Is blij met de aandacht voor Selwerd en de samenspraak met bewoners.
- Ziet veel in het concept wijkbedrijf, vooral wat betreft groenonderhoud.
- Sluit aan bij de opmerkingen van de SP over inzetten op energiebesparingen.

Dhr. Sipma (VVD):

- Vraagt of Selwerd de laatste wijk is met een wijkvernieuwingsplan.
- Waardeert deze aanpak. De tijd van klassieke wijkvernieuwing met veel sloop, nieuwbouw en herhuisvesting is definitief voorbij.
- Informeert wat volgens het college de quick wins en de potentie van de wijk inhouden. Wanneer vindt het college de aanpak geslaagd?
- Is benieuwd of het college een veranderende houding constateert bij de corporaties.

Mw. Kuik (CDA):

- Vindt het goed dat Selwerd wordt aangepakt. Het sociale domein in de wijk blijft achter.
- Sluit aan bij de bijdrage van de SP en de opmerking van GroenLinks over hippe termen.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Deelt de uitgangspunten en accenten van het college.
- Is met GroenLinks benieuwd wanneer de time-out voor kamerverhuur eindigt.

Wethouder Van der Schaaf:

- Ziet als kern van de wijkvernieuwing dat het toekomstperspectief van de wijk voor mensen verbetert. In Vinkhuizen bleek dat een goed gevoel over de wijk bijdraagt op andere terreinen.
- Constateert in Selwerd de laatste jaren een gebrek aan perspectief. Met name corporatiewoningen scoren onder de maat. Dit moet omgebogen worden.
- Zag de grote fysieke verandering van de tram wegvallen.
- Meldt dat Patrimonium aan grote nieuwbouw doet, bij de andere corporaties moet echt iets gebeuren.
- Focust daarop in bestuurlijke en ambtelijke contacten. De duizend energieneutrale sociale woningen kunnen voornamelijk in Selwerd gerenoveerd worden.
- Ziet veel kansen in het wijkbedrijf. De bijdrage van bewoners levert wat op voor de wijk. Het opwekken van energie in Leeuwarden bespaart geld dat anders ingezet wordt in de wijk Bilgaard.
- Proefde veel enthousiasme in Selwerd op een druk bezochte avond over energiemaatregelen.
- Wil bewoners en bedrijven per thema betrekken bij hun wijkvernieuwing. Zij moeten het dragen.

Verslag R&W 12 juni 2013

- Beamt dat de klassieke wijkvernieuwing hier niet aan de orde is. Het gaat erom mensen in hun kracht te zetten zodat ze blijven investeren in hun wijk.
- Beoordeelt over drie tot vier jaar of een tweede fase wijkvernieuwing in Selwerd nodig is.
- Legt uit dat te lang gewacht is met een wijkaanpak en dat daarom voor de time-out is gekozen. Dat gaat verder dan louter een cijfermatige analyse.
- Komt wanneer de wijkvernieuwing goed loopt, uiterlijk juni 2014, met een voorstel hoe de time out voor kamerverhuur op termijn te beëindigen.
- Stelt dat wijkvernieuwing in de stad nooit stopt. Soms is een projectmatige aanpak van sociale en fysieke maatregelen nodig. Te denken valt onder meer aan de Wijert en Oosterhogebrug.
- Maakt geen onderscheid tussen huur- en koopwijken, al is het lastiger particuliere woningvoorraad systematisch aan te pakken.
- Wijst erop dat Lewenborg behoorlijk is aangepakt met onder meer een nieuw winkelcentrum.
- Vindt de wijkvernieuwing geslaagd wanneer bewoners over een jaar of vijf een beter beeld en toekomstperspectief over hun wijk hebben.
- Keek goed naar ervaringen met krachtwijken. Voor een deel liepen landelijke en lokale projecten langs elkaar heen. In Selwerd is de aanpak heel lokaal in samenwerking met bewoners en partijen.
- Stelt dat een thema als veiligheid permanent aandacht behoeft en niet afhankelijk moet zijn van een wijkvernieuwingplan.
- Wil instellingen en corporaties scherp houden om de aanpak te laten slagen ondanks bezuinigingen.
- Deelt de landelijke visie over taken van corporaties niet, maar is ook niet altijd tegen verkoop. Soms kan het goed zijn voor een wijk de verhouding koop- en huurwoningen te wijzigen.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 juni 2013.

B.3. Monitor Jongerenhuisvesting (collegebrief 19 april 2013)

De collegebrief wordt rechtstreeks als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 26 juni 2013.

B.4. Ontwikkelstrategie Stationsgebied (raadsvoorstel 23 mei 2013)

Dhr. Vehof (inspreker namens buurtvereniging de Rivierenbuurt):

- Betreurt dat de klankbordgroep sinds maart 2012 niet meer geconsulteerd is.
- Maakt zich grote zorgen over de mogelijke afbraak van het Emmaviaduct. De gelijkvloerse kruising zal bij de Parkweg voor lange wachttijden zorgen en bereikbaarheid per fiets doen verslechteren.
- Begrijpt niet dat de werkgroep voor de Emmaboulevard kiest, terwijl de aaneengesloten gevels van de Parkweg in de beslisboom staan.
- Denkt dat de beoogde groene route naar de stad onaantrekkelijk zal zijn door stoplichten en een enorme rotonde.
- Wil het busstation aan de noordkant te handhaven door het terrein achter het Hanzehuis beter te benutten met haltes. Gebruik van de geplande trambaan door busverkeer ontlast de Stationsweg.
- Pleit niet voor grote gebaren, maar kleine stappen die problemen oplossen in plaats van nieuwe creëren.

Dhr. Benjamins (D66):

- Mist aandacht voor het economisch potentieel van zakelijke huisvesting rond het Stationsgebied.
- Vraagt zich af of het wel een verblijfsgebied zou moeten zijn. Dit zie je niet in andere steden. Is het niet een betere insteek bezoekers zo snel mogelijk richting de stad te geleiden?
- Informeert of ervaringen zijn uitgewisseld met andere steden om te voorkomen dat het project verzandt in een eindeloze bouwput.
- Is benieuwd of de effecten van afschaffing van de ov-studentenkaart zijn meegenomen.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Is blij dat de ontwikkelstrategie het stadsbalkon lijkt te schrappen.
- Pleit ervoor de traverse in het stationsgebouw uit te laten komen zodat reizigers het station via dit prachtige gebouw zullen verlaten.
- Sluit aan bij de bezwaren van de inspreker over het Parkwegviaduct.
- Heeft nog geen definitief oordeel over de plannen in deze fase.

Verslag R&W 12 juni 2013

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Krijgt graag informatie over de procedure. Wanneer neemt wie welk besluit? Klopt het dat de raad na de zomer een zienswijze geeft?
- Wacht nog op informatie zoals de ov-visie en kan het pakket dan pas in samenhang beoordelen.
- Kiest vooralsnog voor het maximale met een traverse voor een betere interwijkverbinding met betere mogelijkheden met de fiets het station te passeren en perrons die het Suikerunieterrein bereikbaar maken per trein.

Dhr. Martens (PvdA):

- Mist bij het station juist verblijfsruimte in de vorm van hoogwaardige horeca.
- Ziet graag een heldere visie op overstappen van fiets, auto en ov, die door elkaar lopen.
- Vindt het stuk aan de lange kant. Als helder is wat de gemeente wil, vergroot dat de invloed.
- Ziet meer in een bovengrondse traverse, die niet in het stationsgebouw zou moeten aanlanden.
- Informeert wanneer de discussie over de plaats van het busstation volgt. Er zijn nu nog te veel onduidelijkheden.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit aan bij de bijdrage van PvdA, de vraag over de procedure van GroenLinks en de vraag over de bouwput van D66.
- Vraagt waarom er al lang geen contact met de klankbordgroep is geweest. Wanneer pakt het college dit weer op?

Dhr. Blom (VVD):

- Vindt het goed het Stationsgebied te ontwikkelen en zwaar in te zetten op interwijkverbinding.
- Betwijfelt of de mooie stationshal de reizigers aantallen wel aan kan en hoopt op concrete opties met alle voor- en nadelen.
- Dacht dat de knip in de Stationsweg gekoppeld was aan de tram en schrikt dat de knip nog voorkomt. Het zou een ramp zijn voor de Parkweg, omdat het verkeer ergens langs moet.

Mw. Kuik (CDA):

- Vindt het niet duidelijk of de mogelijkheid voor het busstation aan de noordkant er nog is. Uitbreiding op plekken waar de tram zou komen kan uitkomst bieden.
- Wil winkels vooral in de stad houden. De route naar de stad moet wel aantrekkelijk zijn.
- Sluit aan bij de VVD wat betreft de knip in de Stationsweg en is ervoor aan de noordkant van het station te kunnen worden afgezet.
- Pleit ervoor het mooie stationsgebouw goed te laten uitkomen. Het stadsbalkon was een minder goed besluit in dit verband.

Mw. Grijpstra (Partij voor de Dieren):

- Hecht aan openbaar vervoer en een goed bereikbaar stationsgebied.
- Benadrukt het belang van groen in open ruimtes voor flora, fauna en tegen fijnstof. Inzaaien van gras met bloemmengsels is een goede optie.
- Vindt de aandacht voor duurzaamheid aansprekend.
- Is voor een traverse, die fietsers ook kunnen gebruiken.
- Sluit aan bij de opmerkingen van GroenLinks.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Komt na de zomer met een afgewogen mening over het complexe project.
- Is nooit voor een knip in de Stationsweg geweest. Het is een te belangrijke ontsluitingsweg.
- Wil het prachtig gerenoveerde stationsgebouw in het zicht houden.
- Is niet voor een ondergrondse oplossing voor de traverse. Het geeft een ander gevoel.
- Vraagt het college te reageren op de inspreker wat betreft het Emma- en Parkwegviaduct.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Hecht aan een goede fietsverbinding tussen de wijken en met de binnenstad. Een fietstraverse bleek lastig en in een fietstunnel voelen mensen zich snel onveilig.
- Vindt dat een aantrekkelijke route naar de binnenstad niet uitsluit dat het een prettig verblijfsgebied is. Horeca en kleine winkels kunnen een mooi gebied vormen met de route door de Folkingestraat.

Wethouder Van Keulen:

- Nodigt op korte termijn de klankbordgroep uit en hecht er waarde aan. Het afgelopen jaar waren er

Verslag R&W 12 juni 2013

- geen besluiten die verdere invloed hadden op de Rivierenbuurt.
- Legt uit dat het stuk is ingestoken op de achterhaalde tram. Het gaat erom de raad mee te nemen in de belangrijke keuzes en de gevolgen voor het gebied.
 - Antwoordt dat de aanpak Zuidelijke Ringweg uitgaat van een verhoogd Emma- en Parkwegviaduct.
 - Kan door het stoppen met de tram op een andere manier naar het voorplein kijken en wil op termijn een hoogwaardig aantrekkelijk gebied. Voor treinreizigers is het de entree van de stad.
 - Geeft aan dat het stationsgebouw onvoldoende capaciteit heeft om de huidige en toekomstige reizigers aantallen te verwerken.
 - Zorgt dat de raad in september of oktober een weloverwogen keuze kan maken tussen passerelle en tunnel. Leidend zou de aantrekkelijkheid van het gebied en de route naar de binnenstad moeten zijn.
 - Neemt dan ook toegankelijkheid voor fietsers mee. Bij een passerelle is dat lastig, bij een tunnel moet dat nog onderzocht worden.
 - Is nog niet zo ver dat over sloop van het stadsbalkon gesproken wordt, maar denkt wel na hoe het stationsgebied er idealiter uit zou komen te zien over vijftien tot twintig jaar.
 - Is blij dat de provincie 35 miljoen euro heeft toegezegd voor verhoging van het spoor naar Leeuwarden met een bereikbaar Suikerunieterrein en hoopt tot deze spoorconfiguratie te kunnen besluiten in de stuurgroep met ProRail. Ook over de locatie van het opstel terrein volgt een besluit.
 - Kijkt zeker hoe andere steden dergelijke ontwikkelingen aanpakten en wil het eigenlijk beter doen.
 - Denkt dat het afschaffen van de ov-studentenkaart invloed kan hebben op reizigersstromen, maar denkt niet dat het de ontwikkeling van het Stationsgebied sterk zal beïnvloeden.
 - Presenteerde een maand geleden een mogelijke oplossing voor het busstation aan de zuidzijde. De keus over de plek van het busstation is nog niet gemaakt en hangt ook af van het opstel terrein.
 - Denkt dat de knip in de Stationsweg niet nodig zal zijn.
 - Vindt duurzaamheid op alle gemeentelijke terreinen belangrijk. De precieze invulling komt later.
 - Houdt rekening met de binnenkort vast te stellen ov-visie van de regio Groningen-Assen.
 - Wil niet alleen een mooi verblijfsgebied, maar ook functionaliteit met comfort voor de reiziger en aandacht voor overstappen tussen diverse vervoersmiddelen.
 - Wil de raad zo goed mogelijk bedienen met informatie en neemt het signaal over de lengte van het stuk mee.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 juni 2013.

C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

Geen agenderingen.

C.2. Vaststelling verslag 14 mei 2013

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Ziet op pagina 7 de heer Nolles als lid van de Stadspartij genoemd staan, dat moet zijn GroenLinks.

Het verslag wordt conform deze wijziging vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 18.45 uur.

Verslag R&W 4 september 2013

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 4 september 2013
Plaats: nieuwe raadzaal
Tijd: 16.30 – 19.05 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames S. Brouwer (PvdA), B. Enting (PvdA), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), de heren J.D. Hukema (PvdA), M.D. Blom (VVD), J. Sipma (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), A.J. Nolles (GroenLinks), W. Maat (Stadspartij), J.P. Dijk (SP), B. Benjamins (D66), P.S. de Rook (D66), J.P.A. van Rooij (Student en Stad)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heer R. van der Schaaf (PvdA)

Afwezig m.k.: de heer R.P. Prummel (Stadspartij)

Insprekers: de heren H. Dukker (op persoonlijke titel), L. Hofstee (namens Stroming BV, CareX Groningen CV en Artes architecten), N. Leenders (namens Vereniging Erfpacht Groningen)

Verder aanwezig: mevrouw K. Alons (namens bewoners Rivierenbuurt/Herewegbuurt)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 16.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom, in het bijzonder Simone Brouwer (PvdA), die de heer Martens opvolgt.

Wethouder Van der Schaaf:

- Meldt dat het vraagstuk van planshade en inspraakreacties bij het bestemmingsplan Woningssplitsingen meer tijd vergden dan gedacht.
- Stelt voor het raadsvoorstel rechtstreeks in de raad te behandelen en eventuele vragen te stellen op de gecombineerde commissievergadering met Beheer en Verkeer op 18 september 2013.
- Wijst erop dat de wijzigingen beperkt zijn. Een belangrijke wijziging betreft het niet mogelijk maken van oplossingen voor mantelzorgers.
- Legt uit dat behandeling in de raad van 29 oktober 2013 als risico heeft dat aanvragen vanaf de wettelijke termijn van 22 oktober 2013 tot de raadsbehandeling automatisch gehonoreerd moeten worden.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Gaat akkoord met het verzoek, op voorwaarde van een zorgvuldige behandeling en een afweging van de planshade. De fractie wees eerder op planshade, maar kreeg geen gehoor.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Stelde vragen over vergelijkingen met andere steden. Zit dat bij de stukken?

Dhr. De Rook (D66):

- Vindt het vervelend te moeten instemmen met het procedurevoorstel, omdat het niet anders kan.

Wethouder Van der Schaaf:

- Vermoedt dat het risico op planshade beperkt is, maar laat een second opinion uitvoeren.
- Wil opnieuw kijken naar de voor- en nadelen van het voorstel, wanneer het risico op planshade groot blijkt te zijn.
- Zegt toe in aanvulling op het raadsvoorstel vergelijkingen met andere steden aan te bieden.
- Heeft als tweede mededeling dat voor de Fortunaflat in overleg een oplossing gevonden is die de kans op versplintering van glas vermindert en is hier blij mee.
- Is in gesprek met omwonenden van het terrein aan de Helperwestsingel en zal eventueel nieuws melden. De marktomstandigheden zorgen voor stagnatie van de bouwplannen.
- Meldt dat de berekening in de krant van bewoners van het Hoornsdediep over een onttrekkingsvergunning niet kloppen, maar dat het helaas wel zo is dat de vergunning op basis van verkeerde cijfers is verleend. Gesloopte woningen waren niet meegeteld.

Verslag R&W 4 september 2013

- Kon de vergunning niet intrekken, omdat de bezwaren te laat ingediend waren.
- Wijst erop dat op de slooplekken nieuwe woningen komen, waarna het percentage weer zal kloppen.
- Neemt maatregelen om herhaling van telfouten in de toekomst te voorkomen.

A.2. Vaststelling agenda

De voorzitter:

- Stelt voor het initiatiefvoorstel 'Zorgeloos studeren' te laten vervallen (B3), de motie Erfpacht (A4c) als B3 te agenderen en agendapunten B1 en B2 om te wisselen om bezoekers tegemoet te komen.

De agenda wordt conform deze wijzigingen vastgesteld.

A.3. Afspraken en planning

Er zijn geen opmerkingen of vragen.

A.4. Conformstukken

A.4.a. Verordening tot wijziging van de Erfgoedverordening 2010 gemeente Groningen (raadsvoorstel 22 juli 2013)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 september 2013.

A.4.b. Bestemmingsplan Europapark 2013 (raadsvoorstel 16 augustus 2013)

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Vraagt zich af of de hogere grenswaarden voor geluid in het Noord-Kwadrant een belemmering voor woningbouw kunnen zijn, gezien de slappe marktomstandigheden. Denkt het college aan alternatieve bestemmingen?

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt in algemene zin dat meer flexibiliteit in bestemmingsplannen geboden is gezien de beschikbare capaciteit voor woningbouw ten opzichte van de huidige vraag.
- Meldt dat ondanks de crisis concrete interesse is in het gebied voor particulier opdrachtgeverschap. Ook startte onlangs een project voor jongerenhuisvesting. De locatie is tamelijk populair.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 september 2013.

A.4.c. Uitwerking motie erfpacht (raadsvoorstel 11 juli 2013)

Verschoven naar B3.

A.5. Rondvraag

Dhr. Hukema (PvdA):

- Informeert hoe het staat met het de wijkvernieuwing in Selwerd.
- Ziet graag een herhaling van de bijeenkomst met woningbouwcorporaties van begin dit jaar.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Informeert wanneer de toegezegde informatie over tijdelijk gebruik van grond beschikbaar komt.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Leest dat er ondanks het hogere aantal aanmeldingen van studenten leegstand van kamers zou zijn. Hoe kan dat? Betekent het iets voor de plannen voor jongerenhuisvesting? Zou de 15%-norm omlaag kunnen?

Wethouder Van der Schaaf:

- Zegt toe in november of december een voortgangsnotitie over Selwerd op te stellen, al dan niet in breder verband. De wijkvernieuwing is dan een halfjaar bezig.
- Sprak vrijdag met corporaties of actualisatie van het NLA en komt voor oktober met een brief.
- Lijkt het goed in oktober of november opnieuw een bijeenkomst met corporaties te organiseren.
- Antwoordt dat de leegstandskaart met vergezichten en modellen voor november op de LTA staat. De kaart verschijnt eerder wanneer mogelijk.
- Vindt met het college leegstand een belangrijk thema. Het komt terug op de manifestatie Let's gro.
- Lijkt het niet goed op basis van signalen over kamerverhuur het hele beleid ter discussie te stellen.

Verslag R&W 4 september 2013

- Stelt voor op basis van het kwalitatieve en kwantitatieve tweejaarlijkse woonbehoeftenonderzoek onder jongeren de discussie over aanpassing van beleid te voeren.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Wijkperspectief Rivierenbuurt/Herewegbuurt (raadsvoorstel 16 juli 2013)

Mw. Alons (namens bewoners Rivierenbuurt/Herewegbuurt):

- Houdt een presentatie over het in cocreatie tot stand gekomen wijkperspectief.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Vindt het een mooi perspectief dat aansluit bij stedelijke ontwikkeling vanuit burgers. Het perspectief verdient het om ontwikkeld te worden en kost niet veel geld.
- Neemt aan dat nagedacht is over de grote projecten om de wijk heen, maar mist ze in het stuk.
- Vraagt hoe bewoners denken over de aansluiting van de Hereweg op de Ringweg, een busstation aan de zuidkant van het station en de inrichting van de Rabenhauptstraat.

Dhr. Hukema (PvdA):

- Dankt alle betrokkenen voor het goed onderbouwde perspectief.
- Vindt het een goed begin, al zijn er nog meer dan de vier genoemde thema's denkbaar.
- Vraagt of de cocreatie een pilot is die geheel nieuw is; welke invloed burgers op de uitvoering krijgen; hoe ze betrokken blijven en of cocreatie navolging krijgt in andere wijken.
- Informeert of cocreatie ook in Selwerd denkbaar is.
- Verwacht op de hoogte gehouden te worden van verdere ontwikkelingen.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Sluit zich aan bij de complimenten en vindt dat cocreatie navolging moet krijgen in andere wijken.
- Denkt dat cocreatie voor draagvlak kan zorgen. Wellicht is het mogelijk bij een aantal weggelaten thema's alsnog aan te haken om burgers mee te laten denken en doen.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit zich aan bij de complimenten en vindt dat de buurt de schaal van de toekomst is.
- Pleit ervoor voor iedere wijk en buurt op deze manier een plan op te stellen.
- Vraagt of de buurt kansen ziet voor de leegstand in de Vechtstraat.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Begrijpt de zorgen over fijnstof en steunt duurzame initiatieven als groene daken waar mogelijk.

Dhr. Benjamins (D66):

- Complimenteert het heldere perspectief en vraagt of het navolging kan krijgen in alle wijken.
- Ziet het als een mooie inleiding van de nader te bespreken wijkconferentie.

Dhr. Nolles (GroenLinks):

- Complimenteert het stuk en vindt het interessant nu eens niet te horen over de projecten om de buurt heen, maar over de buurt zelf.

Mw. Alons (namens bewoners Rivierenbuurt/Herewegbuurt):

- Betreurt dat de vier grote projecten buiten de cocreatie zijn gehouden en zal doorgaan met protestacties, gezien de grote bedreigingen van de bereikbaarheid van de wijk van vier kanten.
- Meldt het verheugende nieuws dat een aantal units aan de Vechtstraat tot woon-winkelgelegenheden worden omgebouwd.
- Antwoordt dat de Rabenhauptstraat dit jaar opnieuw ingericht wordt met bomen en bredere stoepen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Benadrukt de grote waardering van het college voor de inzet en inspirerende ideeën van betrokkenen en ziet het als een voorbeeld voor de omgang met buurten en wijken.
- Meldt dat een vergelijkbaar proces gaande is aan de westkant van de stad en op 18 september start het voor de wijken Zeeheldenbuurt, Laanhuizen, Badstratenbuurt en Grunobuurt.
- Past cocreatie toe op alle wijken die daarom vragen, maar gaat ze niet op voorhand systematisch bij langs. De wijkvernieuwing in Selwerd is een vergelijkbaar proces.
- Antwoordt dat bewoners de belangrijkste dragers van de uitvoering worden. In het Talmahuis is door bewoners en Patrimonium al een ontmoetingsruimte gecreëerd.
- Houdt de raad op de hoogte van visies en ontwikkelingen in de wijken.

Verslag R&W 4 september 2013

De voorzitter:

- Laat mevrouw Alons een bloemetje overhandigen als dank richting alle betrokken bewoners.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 september 2013.

B.2. Kaderstelling tijdelijk gebruik Suikerunielocatie (raadsvoorstel 16 augustus 2013)

Dhr. Hofstee (inspreker namens Stroming BV, CareX Groningen CV en Artes architecten):

- Vindt dat er ondanks de goede dingen veel te weinig gebeurt op het terrein. Gezien de investeringen had het beter maatschappelijk moeten renderen.
- Staat met andere prijswinnaars al twee jaar in de wachtstand en is klaar om aan de gang te gaan.
- Ziet het als een weeffout dat een ambtelijk team nadenkt over de invulling alsof het een normaal proces van stedelijke ontwikkeling betreft. Het adviserende bureau is niet gespecialiseerd in tijdelijk ruimtegebruik, in tegenstelling tot het team van Suikerveld.
- Denkt dat het voorstel een kwartiermaker aan te stellen niet veel zal helpen.
- Verwacht met het ontwikkelplan Suikerveld Groningen onderscheidend te maken met een goedkoper en sneller traject dan nu beoogd wordt.
- Komt het Suikerveld graag nader toelichten.
- Verwacht dat het Suikerveld Groningen stedelijke allure en aantrekkingskracht bezorgd, goed is voor de economie en Stadgers veel meer plezier aan het terrein zal laten beleven.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Heeft de indruk dat het niet helemaal gelukt is alle plannen in één plan te gieten, al heeft het rapport van ID3 waardevolle aspecten.
- Kreeg een e-mail van een prijswinnaar die sinds mei niets meer heeft vernomen en besloten heeft af te haken.
- Wil weten waarom de prijswinnaars, die zich twee jaar met hart en ziel hebben ingezet, plots buiten spel worden gezet. Een aantal had graag de kans gehad voor nadere uitwerking en ambtelijke ondersteuning en stelt dat dit amper gebeurd is.
- Leest dat een initiatief financieel niet haalbaar zou zijn. Waarom kreeg de initiatiefnemer niet de kans wat tegenover die bewering uit het rapport te stellen?
- Vindt het erop lijken dat terugverdienen van de rentelasten leidend gaat zijn boven een vernieuwende tijdelijke invulling.
- Vraagt hoe het gebied in dat geval zal gaan concurreren met Westpoort, Europapark en andere grexen.
- Is benieuwd naar verschillende scenario's, die D66 noemt.
- Kan zich voorstellen ontsluiting los te koppelen, omdat het voor ieder plan nodig is.
- Vindt het vreemd dat het energielandschap gepland staat op de voor natuur waardevolle vloeivelden.

Dhr. De Rook (D66):

- Vindt het positief dat met de prijsvraag begonnen is en vindt het lastig zijn politieke rol te bepalen. Alle projecten zijn waardevol, maar het is ook voorstelbaar dat er wat afvalt.
- Vindt het begrijpelijk als er keuzes gemaakt moeten worden, maar wil de financiële en maatschappelijke belangen tegen elkaar af kunnen wegen. Scenario's kunnen daarbij helpen.
- Ziet graag een deel van de rentelasten terug om elders niet te hoeven bezuinigen. Dat doet niets af aan de waardevolle maatschappelijke ontwikkelingen die bedacht zijn.
- Vraagt wat het college nu graag wil laten besluiten door de raad.
- Kan niet beoordelen wanneer een financiële ontwikkelstrategie wel aan de gemeentelijke eisen voldoet.
- Informeert of de gemeente voldoende flexibiliteit biedt om ideeën mogelijk te maken, zoals het ruimer maken van de binnenplanse ontheffing.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Vindt het cynisch dat het binnenhalen van de 1,6 miljoen euro leidend lijkt te worden. Er mag geld binnenkomen, maar het maatschappelijk doel is minstens zo belangrijk.
- Vraagt waarom gekozen wordt voor een tijdelijke brug. Op termijn is toch een definitieve nodig? Voor wie is de brug bedoeld?
- Begrijpt niet waarom het gebied niet in waarde zou mogen stijgen.

Verslag R&W 4 september 2013

- Leest dat het een geliefde plek moet worden, maar dat is het Ebbingekwartier ook al. In hoeverre gaan 'geliefde plekken' in de stad met elkaar concurreren? Het lijkt een rare doelstelling.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Heeft het gevoel dat het proces sneller zou kunnen. Nu ligt er weer een onderzoek van een bureau.
- Wijst erop dat het hondenpark bijvoorbeeld meteen zou kunnen beginnen.
- Betreurt dat het enthousiasme van deelnemers voor een stedelijke proeftuin wegebt.
- Informeert waarom kleinschalige jongerenhuisvesting niet zou kunnen. Wie bepaalt of het strijdig is met de regels?
- Spreekt geen voorkeur uit voor ingediende plannen.
- Vraagt of alle indieners meegenomen worden in de afweging van februari 2014, ook wanneer zij de indruk hebben niet meer mee te doen?
- Sluit zich aan bij de suggestie van D66 scenario's uit te werken.
- Noemt als alternatieve oplossing voor een brug het doortrekken van de fietsverbinding onder het viaduct. Is hiernaar gekeken? De brug lijkt nogal een dure oplossing voor ontsluiting.

Dhr. Dijk (SP):

- Vindt het lastig de verdienpotenties van de inzendingen tegen elkaar af te wegen en ziet ook graag scenario's, al zal het proces daardoor helaas nog langer duren.
- Hecht er wel belang aan de 1,6 miljoen euro per jaar terug te verdienen. Er is geen geld over.
- Sluit zich aan bij de vragen van de Stadspartij over de brug.
- Informeert hoe de hoge natuurwaarde (veel vogels) verwerkt wordt in de plannen.

Mw. Kuik (CDA):

- Ziet veel goede elementen in het stuk.
- Vindt het belangrijk zo veel mogelijk van de 1,6 miljoen euro terug te verdienen.
- Wil duidelijk weten welke afwegingscriteria gebruikt worden.
- Vraagt welke rol de gemeente krijgt in de maatschappelijke onderneming. Trekt de gemeente zich geleidelijk terug of blijft de gemeente jarenlang heel actief?

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Hecht aan het terugverdienen van de exploitatielasten en wijst erop dat een keus dat niet te doen in de begroting andere maatschappelijke waarden teniet zal doen door noodzakelijke bezuinigingen.
- Betreurt dat het proces nog niet veel verder is en dat indieners afhaken.
- Heeft ook behoefte aan scenario's om een goede beoordeling te kunnen maken.

Dhr. Sipma (VVD):

- Vindt dat wanneer de overheid de regierol pakt in de maatschappelijke onderneming, zij ook moet beslissen wat de bedoeling is. Denken in scenario's is dan logisch.
- Staat achter het zo laag mogelijk houden van de kosten of het maken van winst.
- Wil weten wat de gemeente kan betekenen voor initiatiefnemers om snelheid in het proces te krijgen en blokkades weg te nemen.

Mw. Enting (PvdA):

- Informeert of het college heeft overwogen een andere second opinion aan te vragen, ook omdat het financiële kader nog niet goed is uitgewerkt.
- Pleit ervoor het gebied zo snel mogelijk te ontsluiten om ontwikkelingen mogelijk te maken.
- Vindt het onduidelijk wat de financiële gevolgen zijn van financiering uit het budget Intense verbouw 2013. Krijgen andere doelen minder geld?
- Vindt de geschetste kaders wel passen bij wat de raadscommissie heeft aangegeven.
- Komt met wensen en bedenkingen voor de voorbereiding van de maatschappelijke organisatie.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Sluit zich aan bij opmerkingen over de traagheid en onduidelijkheid van het proces.
- Is enthousiast over de aandacht voor duurzaamheid, innovatie, leefkwaliteit en community.
- Is tegen een stadsboerderij, omdat uit onderzoek steeds meer blijkt hoe schadelijk consumptie van dierlijke eiwitten is voor het klimaat, biodiversiteit en volksgezondheid. Deze kosten worden niet doorberekend in de prijs, maar in de belastingen. Een voedseltransitie is nodig.
- Deed ambtelijk navraag over vogelbescherming. Hiermee wordt in alle plannen rekening gehouden, al kunnen de vloeivelden niet nagebootst worden zoals ze waren.

Verslag R&W 4 september 2013

- Vindt het Suikerveld de beste kandidaat om het gebied te beschermen en aantrekkelijk te maken.
- Kan zich niet voorstellen dat gif gebruikt wordt in dit gebied bij het project Suikerkas. Het moet wel biologisch zijn.
- Is benieuwd of CareX bereid en in staat is om de organisatie over te nemen om het met andere deelnemers tegen lagere kosten te realiseren.

Dhr. Hofstee (inspreker namens Stroming BV, CareX Groningen CV en Artes architecten):

- Antwoordt dat CareX de organisatie over kan en wil nemen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Wijst erop dat er wel wat gebeurt. Trouw besteedt vier pagina's aan de Noorderlicht-tentoonstelling in de Suikerfabriek. Noorderzon en de Wolkenfabriek hadden ook succesvolle activiteiten.
- Draait er niet omheen dat er te weinig gebeurd is sinds 2009 en betreurt dat.
- Denkt dat het erg moeilijk is voor gemeente en initiatiefnemers om alle plannen te verenigen. Ook kreeg het college er de opdracht bij de 1,6 miljoen euro zo veel mogelijk terug te verdienen, al zal dat niet de enige waarde zijn.
- Bestrijdt dat het op traditionele gebiedsontwikkeling lijkt. Hier mogen de boekwaarde en de rente niet oplopen waardoor je in het begin investeringsruimte zou krijgen.
- Wijst erop dat er voor de gebiedsombvattende initiatieven Suikerveld en Suikerkas geen businesscases liggen.
- Vroeg daarom advies aan ID3 over een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling, waarbij tijdelijkheid de ruimte krijgt en initiatieven ook na een paar jaar kunnen mislukken. Een op te zetten organisatie moet zorgen voor juridische begeleiding en financiële vastigheid.
- Vindt de richting uit het rapport de goede, maar wil een nadere uitwerking juridisch en financieel van de maatschappelijke onderneming, zodat de gemeente het daarmee aandurft.
- Heeft alle initiatiefnemers gesproken en hulp aangeboden. Het is aan hen om met een businesscase te komen, al is dat buitengewoon moeilijk. De gemeente wil niemand uitsluiten.
- Denkt wel dat CareX de organisatie goed aan zou kunnen, maar dan heeft de gemeente geen enkele zekerheid over het terugverdienen van de 1,6 miljoen euro.
- Vindt het ook niet zuiver één van de twee gebiedsconcepten te kiezen als organisator, omdat de financiële verdienpotenties nog onduidelijk zijn en de gemeente de plannen juist wil combineren. Daarom is het logisch de maatschappelijke onderneming op te starten.
- Beoogt dat de kwartiermaker binnen een aantal maanden de businesscase van de maatschappelijke onderneming vervolmaakt en de juridische, planologische en financiële kaders duidelijk maakt.
- Wil daarnaast dat de kwartiermaker een start maakt met ideeën die niet in strijd zijn met de hoofdconcepten en planologisch kunnen, zoals het hondenveld.
- Waakt ervoor eerst het perfecte plan op te stellen en dan pas met de uitvoering te starten. Beter is een stapsgewijze gebiedsontwikkeling waarbij het terrein langzaam gevuld wordt. De maatschappelijke onderneming geeft dat proces vorm.
- Adviseert daarom niet het proces stop te zetten in afwachting van scenario's.
- Zegt toe de uitwerking van het model in december of januari te voorzien van een financiële en maatschappelijke onderbouwing. Bij een definitief financieel verhaal horen scenario's.
- Verwacht met de maatschappelijke en financiële kaders in de ontwikkelstrategie en de kwartiermaker de boel in beweging te krijgen, zonder in de discussie te blijven hangen welk plan beter zou zijn dan het andere.
- Begrijpt de bezwaren van de Partij voor de Dieren tegen de stadsboerderij, maar vindt het niet gepast op specifieke initiatieven in te gaan.
- Onderzocht verschillende mogelijkheden voor ontsluiting en kiest voor een tijdelijke brug, omdat het goedkoper is dan een definitieve en de definitieve invulling van wegen nog plaats moet vinden.
- Antwoordt dat de voorbereidingskosten van de brug na het definitief besluit terugvloeien. Het is een vorm van voorfinanciering.
- Acht het gebied op korte termijn ook qua ontsluiting niet geschikt voor jongerenhuisvesting, maar sluit het in de komende twintig jaar niet uit, mits kleinschalig en gebiedsondersteunend.
- Antwoordt dat de gemeente uiteindelijk de afweging maakt of projecten in het woningbouwprogramma passen of niet.

Verslag R&W 4 september 2013

- Geeft aan dat de gemeente, gebruikers en maatschappelijke instellingen een plek zullen krijgen in de maatschappelijke onderneming.
- Is ook voor maximaal mogelijke flexibiliteit in het op te stellen bestemmingsplan.
- Beamt dat de natuurwaarden hoog zijn en heeft contact met natuurbeschermingsorganisaties. Bescherming zal een plek krijgen, al zullen er ook spanningen kunnen optreden met gebruik.
- Antwoordt dat het kaartje met het energielandschap geen ontwerp is, maar de bedoeling heeft een rekenmodel duidelijk te maken. Het stond overigens ingetekend op koelwater; de vloeivelden liggen verderop.

Ambtenaar:

- Vult aan dat een houten tijdelijke brug goedkoper is dan een definitieve van beton of staal. Ook de beweegbaarheidsconstructie is veel goedkoper. De brug is voor fietsers en voetgangers. Voor auto's is het gebied al goed ontsloten.

De voorzitter:

- Constateert belangstelling voor presentaties van Suikerveld en Suikerkas.

Het raadsvoorstel wordt als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 25 september 2013.

B.3. Uitwerking motie erfpacht (raadsvoorstel 11 juli 2013)

Dhr. Leenders (inspreker namens Vereniging Erfpacht Groningen):

- Is blij dat erfpachters in staat gesteld worden grond in vol eigendom te verwerven.
- Stuurde voorbeeldberekeningen rond hoe waardebeoordeling van grond in diverse gevallen uitpakt.
- Heeft de indruk dat de gemeente erfpachtgrond aanbiedt voor de prijs van grond in vol eigendom, terwijl dit 60% zou moeten zijn. Het is geen vrije verkoop en erfpachters en gemeente zijn tot elkaar veroordeeld.
- Wijst erop dat volgens een uitspraak van het Hof in Arnhem (juni 2013) de depreciatie van 7% betrekking heeft op bebouwde grond in vol eigendom. De meeste gemeenten hanteren bij erfpacht een depreciatie van 40%.
- Stelt dat erfpacht vroeger een sociaal systeem was met een win-winsituatie, terwijl gemeenten de grond later als beleggingsobject zijn gaan gebruiken.
- Is van mening dat een andere berekening mogelijk is, die eenvoudig, goedkoop en snel is én bijdraagt aan het uitgangspunt van billijkheid en redelijkheid.
- Hoopt dat de gemeenteraad het voorstel in deze zin zal amenderen.

Dhr. Dukker (inspreker op persoonlijke titel):

- Dankt het college voor de mogelijkheid voor erfpachters grond te verkrijgen.
- Looft de eenvoud en duidelijkheid van de voorgestelde rekenmethode, omdat het taxaties vermijdt.
- Vindt dat de methode voorbijgaat aan de verschillen in grondwaarde en de relatie met de afgekochte canon.
- Wijst erop dat door restauratie van zijn pand de koopsom drie keer te hoog uitvalt op 290 euro per vierkante meter. Zo ontstaan verschillen en rechtsongelijkheid tussen erfpachters naar gelang de investeringen die ze gedaan hebben, omdat de WOZ-waarde het uitgangspunt vormt.
- Pleit ervoor in de berekening de gemaakte restauratiekosten mee te wegen door de uiteindelijke WOZ-waarde te corrigeren.
- Waarschuwt dat de gemeente rekening moet houden met beroepsprocedures tot aan het Europese Hof met het risico op veroordeling voor ongeoorloofde staatssteun vanwege de ondergrens van 1500 euro.

Dhr. De Rook (D66):

- Dankt het college voor het bijzonder constructieve voorstel.
- Noemt het aanbod redelijk, snel en eenvoudig.
- Vraagt een toelichting op het verschil tussen bloot en vol eigendom.
- Heeft een aantal voorbeelden gezien waarbij de generieke rekenmethode bijzonder ongunstig uitpakt en stelt voor bij schrijnende situaties erfpachters een tegenvoorstel te laten doen, waarbij de bewijslast bij hen ligt. Bij bepaling van de WOZ-waarde is beroep immers ook mogelijk.
- Vraagt een specificatie voor de hoge kosten. Het Stadsdebat zou uit regulier budget komen, waarom is dat bij de uitvoering van dit voorstel niet zo?

Verslag R&W 4 september 2013

- Verifieert dat de vier ton niet anders uitgegeven kunnen worden als het voorstel niet doorgaat.

Dhr. Blom (VVD):

- Dankt het college en de ambtenaren voor het voorstel. Erfpachters krijgen duidelijkheid en keuzevrijheid.
- Vindt het voorstel coulant en transparant zonder een woud aan uitzonderingen. De WOZ-systematiek is algemeen geaccepteerd.
- Kan zich vinden in de reactie van het college op de brief van de erfpachters.
- Sluit zich aan bij de vragen van D66.

Dhr. Nolles (GroenLinks):

- Vindt dat onvoldoende blijkt dat doelen behaald worden met de hoge kosten van vier ton.
- Stelt dat het doel erfpacht in de binnenstad te beëindigen niet behaald wordt, gezien het beperkte aantal verwachte gevallen van afkoop.
- Bestrijdt dat het middel niet van deze tijd is. In de crisis wordt erfpacht buiten de binnenstad juist ingezet om ontwikkelingen mogelijk te maken en de huizenmarkt vlot te trekken.
- Werpt de vraag op of het bieden van keuzevrijheid aan een aantal burgers vier ton waard is.

Mw. Kuik (CDA):

- Steunde altijd het bieden van keuzevrijheid aan erfpachters en is blij dat het voorstel er nu ligt.
- Sluit zich aan bij de vragen van D66.

Mw. Enting (PvdA):

- Is blij dat het stuk eindelijk voorligt en volgt de aanpak van het college.
- Benadrukt te blijven geloven in erfpacht als instrument om ontwikkelingen te sturen en de kosten voor aanschaf van een woning laag te houden. Hoe ziet het college dat, bijvoorbeeld in Meerstad?

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Is altijd voor keuzevrijheid geweest en steunt ook de reactie van het college op de erfpachters.
- Sluit zich aan bij D66 wat betreft schrijvende gevallen.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Vindt het prima mensen de keus te geven.
- Vraagt of het mogelijk is de WOZ-waarde opnieuw te bekijken voor de verkoop van de grond, omdat een huis veel meer waard kan zijn door verbouwingen.
- Is niet voor erfpacht, maar kan zich in situaties als Meerstad voorstellen dat het ingezet wordt om verkoop te vergemakkelijken.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Vindt het voorstel een adequate uitwerking van de motie uit 2011.
- Ziet graag een duidelijkere toelichting op de ondergrens van 1500 euro.
- Sluit zich aan bij de vraag over het verschil tussen bloot en vol eigendom.

Dhr. Dijk (SP):

- Is groot voorstander van erfpacht. Goede afspraken over gebruik zijn mogelijk en monumenten kunnen beter beschermd worden. Erfpachters kopen hun woning voor een lagere prijs.
- Vraagt zich gezien de financiële situatie af of het nu wel het juiste moment is vier ton uit te geven aan dit voorstel.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Is blij met het voorstel en sluit zich aan bij de bijdrage van D66.

Wethouder Van der Schaaf:

- Beamt dat erfpacht zeker in de crisis een goed instrument kan zijn, maar vindt ook dat erfpachters keuzevrijheid moeten krijgen als het instrument geen maatschappelijke meerwaarde meer heeft.
- Wijst erop dat de kosten van vier ton en het wegvallen van de pacht gecompenseerd worden door de afkoopsommen en verwacht dat de operatie op termijn kostenneutraal zou kunnen zijn.
- Verklaart de hoge kosten van een ton voorbereiding door de complexiteit en verscheidenheid van erfpachtsituaties. Het opstellen van overeenkomsten kost naar verwachting drie ton uitgesmeerd over meerdere jaren.
- Beamt dat de vier ton niet elders uitgegeven kunnen worden als het voorstel niet doorgaat.
- Legt uit dat vol eigendom de grond inclusief opstal betreft. De grond exclusief opstal is bloot eigendom en dat moet de erfpachter afkopen van de gemeente.

Verslag R&W 4 september 2013

- Stelt dat de berekeningen uiteindelijk vaak leiden tot een hogere depreciatie dan 40%. De regeling is vergelijkbaar of zelfs beter dan regelingen elders in het land.
- Begrijpt dat er verschillen ontstaan en dat het hoger uitvalt bij een grote gerestaureerde woning op een klein stuk grond.
- Stelt toch voor te blijven bij de meest objectieve en redelijke waardebepaling met koppeling aan de WOZ, omdat anders een ingewikkelde dure regeling ontstaat met taxatie per geval die juridisch lastig sluitend te krijgen is. Welke criteria moeten dan bepalen of de waarde hoger of lager is?

Ambtenaar:

- Hanteert een ondergrens, omdat de systematiek tot een heel laag bedrag kan leiden en het overdragen van het zakelijk recht van de gemeente wel een prijs mag hebben. Erfpachters worden er namelijk altijd beter van.
- Bestrijdt daarom dat er sprake zou zijn van staatssteun, zeker niet bij dit soort bedragen.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 september 2013.

C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

Geen agenderingen.

C.2. Vaststelling verslagen 4 juni 2013, 11 juni 2013 en 12 juni 2013

Doorgeschoven naar de volgende vergadering, omdat de besluitenlijsten in plaats van de verslagen waren bijgevoegd.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 19.05 uur.