

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Kredietaanvraag Kermisexploitantenterrein**  
Steller/telnr. G. van Dijken (0615093195)/ E.Mol (8368) Bijlagen 1

---

Classificatie Openbaar

Portefeuillehouder Van der Schaaf Raadscommissie

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja:  Maand 11 Jaar 2020  
Raad LTA nee:  Niet op LTA

---

### Voorgesteld raadsbesluit

#### De raad besluit

- I. kennis te nemen van bijlage 1, de geheime exploitatiebegroting "Kermisexploitantenterrein (Helpman-Noord)"
- II. de totale kosten voor de herinrichting en bodemsanering van het Kermisexploitantenterrein (KET) te bepalen op € 3.758.000,-;
- III. een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1.983.000,- voor de investeringen in de openbare ruimte en de investeringen in de twee terreinen;
- IV. de daaruit voortkomende structurele kapitaalslasten ad € 118.800,- vanaf 2023 te dekken uit reeds in de begroting opgenomen intensiveringsmiddelen wonen;
- V. de kosten voor de bodemsanering van het Kermisexploitantenterrein ad € 422.000,- in 2021 te dekken uit de Algemene Reserve;
- VI. de kosten voor het tijdelijk verplaatsen van woonwagens voor € 1.353.000,- in 2021 te dekken uit een voorbeslag op het rekeningresultaat 2020 op intensiveringsmiddelen Wonen voor € 700.000,- en € 653.000,- op bouwleges, in afwijking van het kader "Resultaatbepaling en resultaatbestemming";
- VII. de gemeentebegroting 2020 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- VIII. de gemeentebegroting 2021 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- IX. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1, Financiële bijlage, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

---

### Samenvatting

Het voorstel is om te besluiten tot een volledige sanering en herinrichting van het Kermisexploitantenterrein (KET) aan de Helperwestsingel en uw raad te vragen hiervoor het benodigde krediet beschikbaar stellen. In verschillende overleg rondes is met de bewoners van het terrein tot een voorlopig ontwerp van het nieuwe terrein gekomen. Het definitief ontwerp zal in verder overleg met de bewoners worden vastgesteld. Hieronder valt ook een verplaatsingsplan.

De herinrichting van dit terrein van ontwerp, overleg met de bewoners, collectief en individueel belang tot en met de realisatie is een ingewikkeld proces dat veel overleg en afstemming vraagt tussen het ontwerp en realisatieproces. Doordat hier al jaren over gesproken wordt hebben de bewoners ook weinig vertrouwen in een goede afloop. Het is daarom beter dit hele proces in één hand te laten. Het werk leent zich daarom minder goed voor een klassieke aanbesteding. Het college heeft daarom besloten om dit, in afwijking tot de gemeentelijke aanbestedingsregels, in bouwteamverband te doen, waarbij het voorbereidende werk en de uitvoering door dezelfde partij wordt uitgevoerd die ook actief is op naastgelegen terrein.

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

N.v.t.

### Aanleiding en doel

---

De grond onder het kermisexploitantenterrein aan de Helperwestsingel is ernstig vervuild, aan het terrein is al decennialang niets gedaan en de meeste woonwagens zijn niet op een goede wijze aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, stroom, gas en riolering. Het terrein is ernstig verouderd en de oorspronkelijke indeling stamt uit een tijd dat bijna alle bewoners nog reizigers waren die alleen in de winterperiode, wanneer er geen kermissen waren, met een kleine woonwagen op het terrein stonden. Dit gebruik ligt inmiddels vele jaren achter ons. De woonwagens zijn groter geworden en de meeste bewoners wonen tegenwoordig permanent op het terrein. Enkele gebruikers zijn niet aangesloten op geschikt stromend water en krijgen tapwater via een tuinslang. Deze omstandigheden kunnen anno 2020 niet meer en er is dus ook een ernstige noodzaak om tot renovatie over te gaan. Dit gaat gepaard met een forse investering, waarbij de omvang van het bedrag mede in het licht moet worden gezien van de achtergebleven investeringen van de afgelopen decennia.

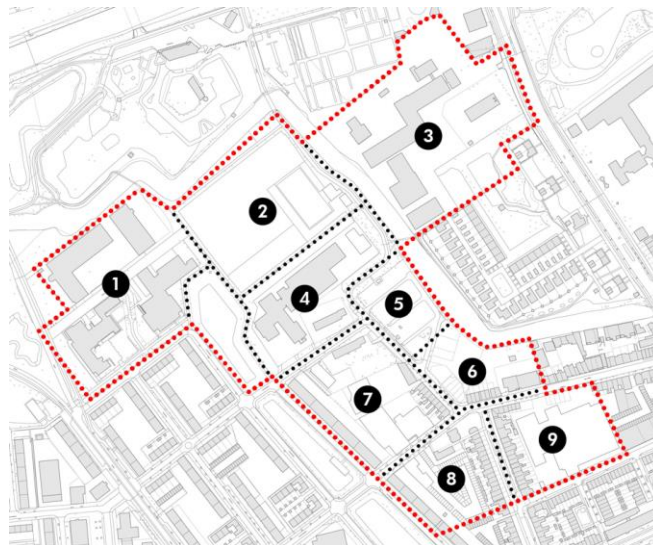
Daarnaast is Helpman Noord volop in beweging. Voor verschillende plekken worden plannen gemaakt voor transformatie of nieuwbouw. Afstemming tussen deze projecten is cruciaal en dit vraagt om een integrale afweging van belangen, voor zowel de periode van aanleg als in de eindsituatie. Immers wanneer er woningen worden toegevoegd zal de druk op straat ook toenemen. Het biedt uiteraard ook kansen. De buurt knapt er van op en vervallen en verborgen plekjes in de buurt worden toegankelijk(er) gemaakt.

Onderstaande overzichtstekening laat alle ontwikkelingen zien die momenteel spelen in Helpman Noord. Als projectgebied spreken we over project Helpman Noord dat wordt begrensd door de rode stippellijn in de tekening. De volgende deelprojecten vinden hier de komende jaren plaats:

- 1) Herinrichting campusterrein Gomarusschool;
- 2) Herinrichting sportvelden naar een parkachtige setting gericht op beweging en activiteit;
- 3) Heroverweging huisvesting Terracollege;
- 4) Transformatie voormalig Technische School naar woningbouw;
- 5) Herinrichting Kermisexploitantenterrein;
- 6) Project Helperkade. Slokker Vastgoed realiseert 17 grondgebonden woningen en 26 appartementen aan het Helperdiep;
- 7) Project Jullensblok. Veldboom Vastgoed realiseert circa 200 appartementen op eigen terrein en worden plannen gemaakt de voormalig monumentale Finse school om te bouwen tot woningen;
- 8) Project Jullenshof. Lefier ontwikkelt circa 60 sociale huurwoningen op de plek van de garageboxen aan de Van Iddekingeweg;
- 9) Project Werkman Hoofcare. Veldboom Vastgoed heeft de huidige hoefijzerfabriek verworven en is bezig met een plan voor de transformatie van dit fabrieksterrein naar woningbouw.

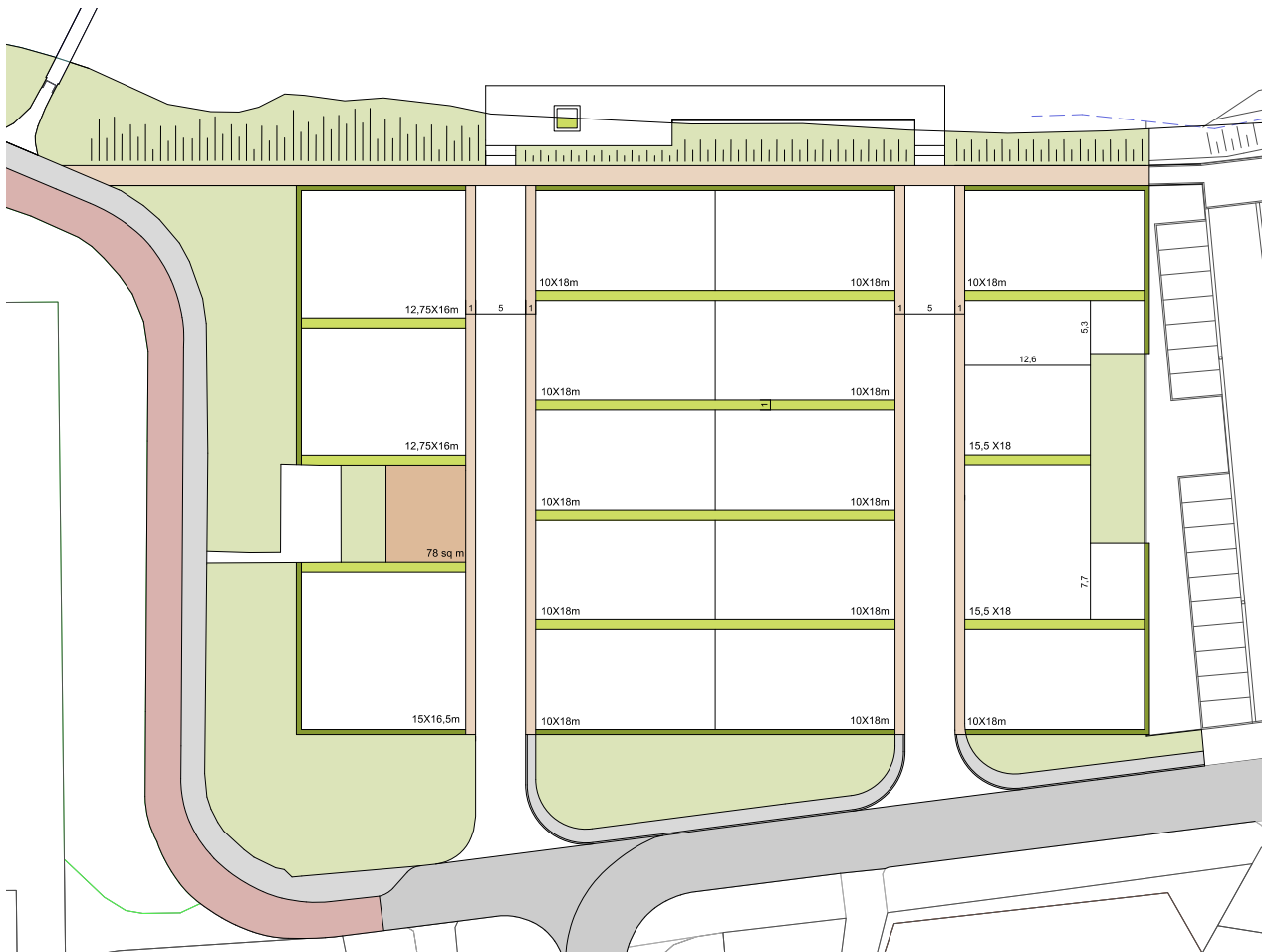
#### DEELGEBIEDEN

- 1 Gomarus College
- 2 Sportvelden
- 3 ROC Terra
- 4 Technische School
- 5 KET
- 6 Slokker-terrein
- 7 Jullensblok
- 8 Lefier-terrein
- 9 Hoefijzerfabriek



Door deze integrale afweging is ervoor gekozen om een bredere gebiedsvisie op te stellen voor het plangebied waarin thema's als openbare ruimte, parkeren, groen, klimaatadaptatie, nuts en duurzaamheid aandacht krijgen.

Het mag voor zich spreken dat al deze toevoegingen in Helpman Noord vragen om een zorgvuldige integrale afweging en coördinatie in de buurt en dat het KET in het middelpunt van deze plannen ligt. In dit kader is het van belang om de openbare kade langs het Helperdiep, die wordt ingezet bij de realisatie van het bouwplan van Slokker ook langs het Kermisexploitantenterrein in de richting van de papiermolen wordt voortgezet. Het is de bedoeling dat dit een wandelverbinding wordt. In het schetsontwerp is in deze openbare kade van het Helperdiep voorzien. Doordat Slokker Vastgoed voor deze locatie Arcadis gecontracteerd heeft als uitvoerende partij voor het saneren en bouwrijpmaken is Arcadis bekend met de lokale situatie en de belangen van de omwonenden. Vanuit die hoedanigheid is ervoor gekozen om met Arcadis een samenwerking te zoeken in bouwteamverband. Onderstaand figuur is de toekomstige inrichting van het terrein. Hierbij wordt zoveel als mogelijk bestaand groen opnieuw ingepast en is te zien dat de wandelverbinding langs het Helperdiep tot aan de brug wordt voortgezet. Ter hoogte van het KET wordt ook een verblijfsruimte aangelegd in de vorm van een vlonder. Deze inrichting geeft veel meer openheid van de plek waardoor er sprake wordt van een toegankelijk buurtje in de wijk.



De herinrichting van dit terrein van ontwerp, overleg met de bewoners, collectief en individueel belang tot en met de realisatie is een ingewikkeld proces dat veel overleg en afstemming vraagt tussen het ontwerp en realisatieproces. Het is daarom beter dit hele proces in een hand te laten. Het werk leent zich daarom minder goed voor een aanbesteding. We stellen daarom voor dit in bouwteamverband te doen. Dit kan binnen de Europese aanbestedingsregels, maar is in strijd met de gemeentelijke aanbestedingsregels. Het college is bevoegd om af te wijken van de gemeentelijke aanbestedingsregels.

De afgelopen maanden is er enige commotie geweest over de nieuwe omvang van het KET. Met vroeg zich af of er wel voldoende ruimte was voor iedereen. Uitgangspunt bij het ontwerp was dat er voor het nog reizende gezelschap een

alternatieve locatie gezocht zou worden en dat voor de overige bewoners een passende nieuwe standplaats ingericht wordt. Dit resulteerde in minder vakken (17) dan het huidige aantal (19), maar wel met meer kwaliteit. Hiervoor zijn met alle bewoners individuele wensen inzichtelijk gemaakt en verwerkt in een verplaatsingsplan. Ook is besproken welke bewoners gebruik zouden willen maken van de mogelijkheid hun woonwagen in te ruilen voor een gemeentelijke huurwag en. Deze verkenning moet nog nader worden uitgewerkt en zou de totale verplaatsingskosten positief kunnen beïnvloeden. Intussen is in overeenstemming met de reizende exploitanten een plek gevonden waar minimaal vijf standplaatsen gerealiseerd gaan worden. Hiervoor wordt een aparte planologische procedure gevolgd. De kosten die gepaard gaan met de aanleg van dit terrein zijn inbegrepen in dit kredietvoorstel.

Tenslotte is aangegeven dat er oplossing wordt gezocht voor de overige dossiers die gerelateerd zijn aan bijzondere woonvormen. U zult hiervoor een gecombineerd besluitstuk ontvangen waarmee de verplaatsing van de kermisexploitanten in gebiedsonwikkeling Stadshavens, 'de locatie stadsnomaden' en 'kraak gemeentegronden' opgelost wordt. Kort gezegd dient voor de kermisexploitanten in de Stadshavens een nieuwe locatie gevonden te worden, waarbij de beoogde locatie bij de woonschepenhaven zeker nog een optie is. Ook een mogelijkheid is om deze bewoners te huisvesten op de nieuwe locatie voor het reizend gezelschap. Voor de stadsnomaden dient een gelegaliseerde locatie gevonden te worden waar zij geplaatst kunnen worden als gevolg van de gebiedsontwikkeling Stadshavens. Tenslotte dient het 'kraakbeleid' te worden herzien. Om toekomstige kostbare juridische privaatrechtelijke procedures te voorkomen dient een handhavingsbeleid te worden opgesteld door de gemeente waarmee bestuursrechtelijk kan worden opgetreden. Hierdoor worden procedures eenvoudiger en minder kostbaar.

Aanvankelijk was het plan om aan dit gecombineerde besluit ook de kredietaanvraag voor het KET te koppelen, maar door de oplopende urgentie en de mogelijkheid om nog in 2020 beschikbare intensiveringsmiddelen wonen in te kunnen zetten, is ervoor gekozen om deze kredietaanvraag nog voor 2020 aan te bieden aan uw raad. Over het gecombineerde voorstel voor de overige dossiers wordt uw raad in het nieuwe jaar geïnformeerd.

## **Kader**

---

De bijgevoegde financiële notitie geeft inzicht in de onderbouwing van het benodigde krediet.

## **Argumenten en afwegingen**

---

- Er is uitgebreid onderzocht naar een eventueel vervangende locatie. Dit heeft echter niet geresulteerd in een positieve uitkomst. Verder op zoek gaan naar een andere locatie biedt geen oplossing op afzienbare termijn voor de gebreken aan de huidige locatie. Nu kiezen voor de herinrichting maakt een eind aan jarenlange onzekerheid en biedt kansen voor een goede ruimtelijke inpassing in het gebied Helpman-Noord dat volop in ontwikkeling is.
- Door de werkzaamheden die momenteel worden uitgevoerd aan de Helper Westsingel wordt werk met werk gemaakt en hierdoor overlast zoveel mogelijk geminimaliseerd.
- Door de complexiteit van de opgave is een bouwteam het meest voor de hand liggend. Hiermee worden zowel gemeente als bewoners ontzorgd door een marktpartij. Bij een traditionele aanbesteding lukt dit niet.
- Door het uitblijven van investeringen de afgelopen decennia zijn de huidige gebrekkige voorzieningen niet meer van deze tijd en een bittere noodzaak. De aanpak van het KET geeft voor de komende 40 tot 50 jaar weer een prettige woonomgeving voor de bewoners.

## **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

De bewoners op het KET kennen de noodzaak van de aanpak van het terrein. Er zijn meerdere gesprekrondes geweest over het schetsontwerp, de indeling, bereikbaarheid etc. Naast de plenaire gesprekrondes hebben er ook individuele gesprekken plaatsgevonden met de bewoners over hun persoonlijke wensen, mogelijkheden en onmogelijkheden. Bewoners hebben nu veelal een eigen wagen, maar staan ook open voor een huurwag en. Dit kan financieel interessant zijn voor de gemeente door de eerder aangegeven kostbare aangelegenheid van verplaatsing.

## **Financiële consequenties**

---

De totale kosten van de aanpak van het KET zijn geraamd op € 3.758.000,-. Dit is een forse investering. Hiervoor wordt de zwaar vervuilde grond op het gehele terrein gesaneerd. Kosten die anders ook gemaakt zouden moeten worden. Tevens wordt de ondergrondse infrastructuur opnieuw aangelegd, komt er een wandelverbinding langs het Helperdiepje en wordt het terrein opnieuw geschikt gemaakt voor bewoning. Het bedrag is ook zo hoog omdat de verplaatsingskosten

van de wagens heel stevig zijn. Meerdere wagens dienen tweemaal verplaatst te worden om op een definitieve plek te komen. Ook dit is een zeer kostbare aangelegenheid. Een groot deel van de wagens is nog voorzien van wielen en kan daarmee rijdend verplaatst worden, maar ook een groot aantal moet in de takels. Ook dit is een zeer risicovolle en kostbare operatie. Deze slag is nog niet nader uitgewerkt en is gerelateerd aan de uiteindelijke definitieve inrichting van het terrein. Vanuit het oogpunt van kostenbesparing is gekeken of bewoners interesse hebben in de overgang naar een (gemeentelijke) huurwagen. Dienst woonwagengaken heeft hiervoor onderzoek gedaan en een deel van de bewoners lijkt hier onder voorwaarden mee te kunnen instemmen. In dit voorstel exploiteert dienst woonwagengaken woonwagens waardoor er minder dure verplaatsingskosten zijn. Momenteel wordt dit door een aantal bewoners in overweging genomen. Vanwege de genoemde onzekerheden is het nog niet geheel duidelijk hoeveel de daadwerkelijke verplaatsing gaat kosten. Wanneer bewoners overwegen een wagen te gaan huren zal dit gunstiger worden voor de, niet te activeren, verplaatsingskosten. Tenslotte is ook rekening gehouden met een verhuizing van het nog reizende gezelschap. Deze groep heeft op een nieuwe locatie meer ruimte nodig voor stalling. Voor de inrichting van deze alternatieve locatie is budget gereserveerd in deze aanvraag.

#### Toelichting dekking

De kosten van bodemsanering en het tijdelijk verplaatsen van de woonwagens ter hoogte van € 1.775.000, - kunnen niet worden toegerekend aan investeringen in de openbare ruimte. Hierdoor is afschrijven over een langere termijn voor deze onderdelen niet mogelijk, waardoor voor dit deel geen structurele middelen inzetbaar zijn. Voor dit deel wordt voorgesteld de dekking van de betreffende investering in één keer te nemen door middel van eenmalige inzet van incidentele middelen, in dit geval vanuit de Algemene Reserve en vrijval op budgetten 2020.

#### *Bodemsanering (€422.000,-)*

Voorheen was voor de kosten van bodemsaneringen die niet uit andere bronnen gefinancierd kunnen worden een budget en reserve Bodemsanering beschikbaar, maar de reserve is per raadsbesluit op 22 april 2020 voor een bedrag van € 1.500.000, - opgegaan in de Algemene Reserve. Onderkend was reeds dat de kans bestond dat percelen gesaneerd moesten worden, nu treedt de noodzaak tot sanering op. Het deel dat normaal ten laste van de voormalige reserve bodemsanering zou kunnen worden gedekt is € 422.000,-, vandaar dat we dit bedrag ten laste van de algemene reserve brengen.

#### *Intensiveringsmiddelen Wonen (€700.000,-)*

Voor het restantbedrag wordt aanspraak gemaakt op een voorbeslag op het rekeningresultaat 2020. Ten aanzien van een deel van dit bedrag (€700.000,-) hebben we in 2020 al middelen beschikbaar om deze operatie uit te voeren, in het programma Wonen. Omdat de kosten echter voornamelijk in 2021 zullen optreden stellen wij voor ze alvast te bestemmen voor dit project.

#### *Positief resultaat bouwleges (€653.000,-)*

Voor het resterende bedrag van € 653.000,- wordt aanspraak gemaakt op het positief resultaat uit bouwleges die we eveneens in 2020 verwachten te realiseren. Deze positieve resultaten 2020 zouden conform het kader "Resultaatbepaling en Resultaatbestemming" toevallen aan de algemene middelen. Gezien de noodzaak om dit project doorgang te laten vinden stellen wij uw raad voor om af te wijken van dit kader.

Deze onttrekking van € 422.000, - uit de Algemene Reserve heeft een effect op de ratio van het weerstandsvermogen van ongeveer een half punt. Met de raad is een minimumniveau van de Algemene Reserve afgesproken. Dit minimumniveau bedraagt 25 miljoen euro. Met de voorgestelde onttrekking blijft de AR boven het afgesproken minimumniveau.

Begrotingswijziging 2021									
Dekking sanering Kermisexploitantenterrein									
Betrokken directie(s)	SO Beleid en Ontwerp								
Naam voorstel	Dekking sanering Kermisexploitantenterrein								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Exploitatie								
Financiële begrotingswijziging						Bedragen x 1.000 euro			
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Ontfr. res.	Saldo na res. mut.
08.4 Kwaliteit woningvoorraad	08. Wonen	SO Ontwikkeling en Uitr	I	422		-422			-422
12.1 College en Raad	12. College, raad en gebiedsgericht werken	Treasury en Concernposten	I			0		422	422
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>422</b>	<b>0</b>	<b>-422</b>	<b>0</b>	<b>422</b>	<b>0</b>

Op het andere deel van de totaalinvestering, € 1.983.000, -, vindt wel afschrijving plaats waarbij wordt voorgesteld dit structureel ten laste te laten komen van de post intensiveringsmiddelen van het programma wonen. Dit betekent een

structureel beslag van € 118.800, - op deze post. Om ook de andere programmadoelen te kunnen halen spant het college zich in om de intensiveringsmiddelen terug te brengen naar het oude niveau.

<b>Begrotingswijziging Investerings 2020</b>						
<b>Kredietaanvraag Kermisexploitantenterrein</b>						
Betrokken directie(s)	<b>Stadsontwikkeling</b>					
Titel Raads- / Collegevoorstel	<b>Kredietaanvraag Kermisexploitantenterrein</b>					
Besluitvorming (orgaan + datum)	<b>Raad</b>					
Incidenteel / Structureel	<b>I</b>					
Looptijd	<b>2020-2021</b>					
Soort wijziging	Investing					
<b>Financiële begrotingswijziging</b>						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
<b>Programma</b>	<b>Deelprogramma</b>	<b>Directie</b>	<b>I/S</b>	<b>Lasten</b>	<b>Baten</b>	<b>Saldo te activeren</b>
08. Wonen	08.4 Kwaliteit woningvoorraad	SO Ontwikkeling en Uitv	I	1.983		1.983
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>1.983</b>	<b>0</b>	<b>1.983</b>

### **Overige consequenties**

Met een besluit tot herinrichting van het van kermisexploitantenterrein komt een einde een jarenlange onzekerheid voor de bewoners aan de Helperwestsingel over het voortbestaan van hun terrein. Het zal nog veel overleg en voorbereiding vragen om tot een goed definitief inrichtings- en verplaatsingsplan te komen, echter wordt hiermee wel een signaal afgegeven aan deze bijzonder woonvorm.

### **Vervolg**

Wanneer krediet beschikbaar wordt gesteld door de raad wordt overgegaan tot ondertekening van de overeenkomst. Het projectteam zal de werkzaamheden dan verder oppakken.

### **Lange Termijn Agenda**

December 2020.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*