



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 29 mei 2018
Opsteller: Rudolf Kramer
Zaak: 2018-008092
Contactgegevens: rudolf.kramer@midden-groningen.nl
Portefeuillehouder: Jan Jakob Boersma
Stukken ter inzage:

Onderwerp: Raadsvoorstel Opstarten GREX Stadshart Noord

1. Voorstel

1. Instemmen met:
 - a. Het vaststellen van de grondexploitatie Stadscentrum Noordelijk deel (bijlage 1) conform de afspraken zoals vastgelegd in de op 20 december 2017 door Wethouder van Schie namens de drie colleges en de heer Leggedoor, directeur Geveke bouw ondertekende *samenwerkingsovereenkomst stadshart Hoogezand* (bijlage 2);
 - b. Het beschikbaar stellen van bijbehorende krediet van € 752.709 en tevens een opbrengst te ramen van € 2.693.500 (jaarschijf 2018);
2. De door het college van B&W opgelegde geheimhouding over de bijlagen 1 en 2 te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering (13 september 2018) op basis van de onder **Argumenten** weergegeven onderbouwing;

2. Inleiding

De Gemeente zet zich al jaren in voor de ontwikkeling van het stadshart in Hoogezand. Het stadshart kent een karakteristieke ruimtelijke structuur, waarvan de Kerkstraat een belangrijk onderdeel is. De leefbaarheid in en de uitstraling van de Kerkstraat laat te wensen over.

Om hier verandering in aan te brengen hebben de Gemeente, Geveke, Lefier, Groninger Huis en De Reenske Compagnie op 18 april 2017 een intentieovereenkomst gesloten. Hierin hebben zij de intentie uitgesproken om de problematiek in de Kerkstraat en omgeving samen aan te pakken door middel van sloop, (gedeeltelijke) renovatie en nieuwbouw alsmede tot een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

Inmiddels zijn de plannen verder uitgewerkt waarbij Geveke en gemeente gezamenlijk de ontwikkeling willen oppakken waarbij de Lefier, Groninger Huis en De Reenske Compagnie een



deel van het woningbouwprogramma willen afnemen.

Op 20 december 2017 is de samenwerking overeenkomst Stadshart Hoogezand ondertekend waarin de rechten en plichten tussen gemeente Midden-Groningen en Geveke zijn vastgelegd. Onderdeel van deze overeenkomst is de gezamenlijke grondexploitatie die door de gemeente zal worden gevoerd en daarom ondergebracht moet worden in de gemeentelijke begroting.

3. Publiekssamenvatting

De Gemeente zet zich al jaren in voor de ontwikkeling van het stadshart in Hoogezand. Het stadshart kent een karakteristieke ruimtelijke structuur, waarvan de Kerkstraat een belangrijk onderdeel is. De leefbaarheid in en de uitstraling van de Kerkstraat laat te wensen over. Daarom is besloten tot een integrale aanpak van de Kerkstraat en omgeving op het gebied van:

- Ruimtelijke kwaliteit
- Verkeer
- Woningen passend binnen het woningbouwprogramma
- Milieuzonering
- Duurzaamheid
- Kwaliteitsverbetering openbare ruimte

Hiervoor is in december 2017 een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen gemeente en Geveke Bouw & Ontwikkeling voor de aanpak van de Kerkstraat en omgeving op het gebied van bovenstaande punten.

Met het vaststellen van de grondexploitatie Stadscentrum Noordelijk deel en het beschikbaar stellen van het krediet wordt de ontwikkeling van het Stadshart mogelijk gemaakt.

4. Bevoegdheid van de raad

De bevoegdheid van de gemeenteraad om de grondexploitatie vast te stellen vloeit voort uit het budgetrecht in artikel 189 Gemeentewet om de begroting vast te stellen. Ook grondexploitaties vallen daar onder. Volgens artikel 156, lid 2c, gemeentewet kan de raad deze bevoegdheid niet overdragen.

5. Beoogd effect

Door het beschikbaar stellen van de financiële middelen kan er uitvoering worden gegeven aan



de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de *samenwerkingsovereenkomst stadshart Hoogezand* met als doel de revitalisatie van de Kerkstraat door middel van sloop, renovatie en nieuwbouw alsmede tot een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

6. Historische context

De gemeente heeft al meerdere keren sinds de jaren negentig via allerlei stedenbouwkundige visies geprobeerd om het stadshart van Hoogezand met daarbij de Kerkstraat en omgeving tot ontwikkeling te brengen. Helaas is dat voor het noordelijke deel van de Kerkstraat nog steeds niet gelukt. In dat gebied zijn meerdere bedrijfspanden door de gemeente aangekocht en gesloopt waardoor er allerlei lege plekken in het stedelijk weefsel zijn ontstaan. Het resterende vastgoed heeft veelal zijn functie van winkels of bedrijfspand verloren. Tegenwoordig zijn deze panden op meerdere plekken in gebruik voor kamerverhuur. Veel panden in de Kerkstraat zijn in slechte staat van onderhoud. Zowel het gebruik van de panden als de staat van onderhoud zorgen voor een beeld van verpaupering en daardoor een verslechtering van de leefbaarheid in dat deel van Hoogezand dat daarnaast ook nog eens de toegang tot het stadshart is. Door de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst kan samen met de betrokken partijen gestart worden met een integrale aanpak van deze gebiedsontwikkeling. Voor de uitvoering van de plannen is het daarom noodzakelijk dat er een grondexploitatie gevoerd gaat worden.

7. Argumenten

1. Uitvoering geven aan de afspraken over de te voeren grondexploitatie zoals deze zijn weergegeven in de op 20 december 2017 getekende *samenwerkingsovereenkomst stadshart Hoogezand*.
2. *De door het college van B&W opgelegde geheimhouding over de bijlagen 1 en 2 te bekrachtigen op basis van de onder **Argumenten** weergegeven onderbouwing;*
De geheimhouding op te leggen op de Samenwerkingsovereenkomst Noordelijk deel, de bijbehorende bijlagen en de grondexploitatie op basis van artikel 10, lid 2b en lid 2g, van de Wob:
 - a. Volgens artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b van de Wob blijft het verstrekken van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische en financiële belangen van de gemeente. Door het openbaar maken van de Samenwerkingsovereenkomst en de bijbehorende bijlagen wordt de onderhandelingspositie van de gemeente met marktpartijen dusdanig verzwakt dat haar financiële belangen in aanmerkelijke mate worden geschaad. Wij zijn dan ook van



mening dat het belang van openbaarheid niet opweegt tegen het financiële belang van de gemeente.

- b. In de grondexploitatie Stadscentrum Noordelijk deel staan financiële afspraken tussen Geveke en Gemeente. Het is voor de ontwikkeling van het plangebied van belang dat deze afspraken niet openbaar worden gemaakt. Daarmee wordt onevenredige benadeling van Geveke en de gemeente door derden voorkomen. Omdat derden partijen waaraan gronden kunnen verkocht dan inzicht kunnen krijgen in de grondexploitatie waardoor onze onderhandelingspositie verzwakt. Ook dit belang weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid (artikel 10, lid 2 aanhef en onder g, van de Wob).

8. Kanttekeningen en risico's

Een belangrijke kanttekening bij de te voeren grondexploitatie is dat wij een gemeentelijke grondexploitatie voeren, echter bij de uitvoering van deze grondexploitatie zijn wij als gemeente gehouden aan de privaatrechtelijke afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de op 20 december 2017 getekende *samenwerkingsovereenkomst stadshart Hoogezand*. Als de gemeenteraad de door het college van B&W opgelegde geheimhouding over de bijlagen niet bekrachtigt in zijn eerstvolgende vergadering, dan vervalt de geheimhouding met betrekking tot de aan de raad overgelegde stukken (artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet).

9. Financiële paragraaf

Het resultaat van de nieuw te openen grondexploitatie Stadscentrum Noordelijk deel is sluitend, er hoeft geen verliesvoorziening getroffen te worden. In de bijlagen is de grondexploitatie en een kaart opgenomen van het exploitatiegebied. Het exploitatiegebied is opgedeeld in vlek 1 t/m vlek 7. De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2023. In 2018 kan gestart worden met de werkzaamheden. Hiervoor worden kosten gemaakt voor planvorming en het bouwrijpmaken van totaal € 752.709. Hiertegenover staat een verwachte grondopbrengst van € 2.693.500. Dit betreft de verkoop van gronden ten zuiden van het spoor en een kavel aan de parallelweg. Voorgesteld wordt om een krediet beschikbaar te stellen zoals opgenomen in de grondexploitatie in de jaarschijf 2018. De financiële gevolgen van dit voorstel worden overeenkomstig de begrotingswijziging 2018-001 verwerkt in de begroting 2018. De exploitatieopzet wordt jaarlijks geactualiseerd in de MPG (Meerjarenprognose



Grondexploitaties) waarbij er per jaarschijf een krediet wordt gevraagd, op basis van die exploitatieopzet.

Begrotingswijziging 2018 - 001						
Grondexploitatie Stadscentrum Noordelijk deel - jaarschijf 2018						
Betrokken team	Economie en projectmatige ontwikkeling					
Naam voorstel	Grondexploitatie Stadscentrum Noordelijk deel					
Besluitvorming	Raad					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investing					
Begrotingswijziging exploitatie			Toevoeging		Onttrekking	
Naam programma	Lasten	Baten	Saldo	reserve	reserve	Saldo
Programma Economie	3.446.209	3.446.209	0	0	0	0
Totalen begrotingswijzigi	3.446.209	3.446.209	0	0	0	0
Begrotingswijziging investeringen (balansmutaties)			Onttrekking		Toevoeging	
	Uitgaven	Inkomsten	Saldo	reserve	reserve	Saldo
Investeringen	752.709	2.693.500	-1.940.791	0	0	0
Totalen begr.wijz.investe	752.709	2.693.500	-1.940.791	0	0	0

10. Communicatie

Over grondexploitatie van het Stadshart Noordelijk deel vindt geen actieve communicatie plaats.

Over het project Stadshart wordt actief gecommuniceerd door middel van informatieavonden voorafgaand aan het bestemmingsplan traject per te ontwikkelen deel. Tevens zijn enkele wijken en wijkbesturen bezocht. En verder vindt communicatie via de website plaats.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

De grondexploitatie Stadscentrum Noordelijk deel zal jaarlijks onderdeel uit gaan maken van de meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) met ingang van 2019.



Pagina: 6 van 6
Datum: 29 mei 2018
Zaak: 2018-008092

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

Rein Munnikma
Burgemeester

Henk Mulder
Secretaris

Bijlage:

- 1 GEHEIM: Grondexploitatie Stadscentrum Noordelijk deel
- 2 GEHEIM: Getekende samenwerkingsovereenkomst Stadshart Hoogezand