

Besluit

1. De kosten voor aankoop en sloop van Gezellelaan 11 en het verder brengen van de gebiedsvisie Kroeven-Noordoost te dekken door een GREX te openen
2. Geheimhouding op grond van artikel 87 Gemeentewet op te leggen op de bijgevoegde grondexploitatie Kroeven-Noordoost

Aanleiding

De mogelijkheid dient zich aan om het pand van Amarant, gelegen aan Gezellelaan 11, aan te kopen. De optie tot aankoop vervalt per 1 januari 2024. Om de aankoop tijdig af te ronden, dient de Raad in 2023 de onderliggende concept GREX vast te stellen.

Beoogd effect

Het krijgen van goedkeuring van de Raad voor het openen van een GREX voor financiële dekking voor de aankoop van het pand op Gezellelaan 11:

- Waardoor financiële ruimte ontstaat om de gebiedsvisie Kroeven-Noordoost verder vorm te geven, waardoor een kans ontstaat voor woningbouw die – aanvullend aan de woningbouwprogrammering 2023 – bijdraagt aan de ambitie om te groeien naar een 100.000+-gemeente
- Waardoor het pand gesloopt kan worden op een moment wat zo dicht mogelijk bij levering zit, zodat de risico's bij leegstand vervallen
- Waardoor de dreiging van een advocaat om de door de gemeente geplaatste noodunits op de grond van Amarant te verwijderen vervalt

Argumenten

1.1. Er ontstaat ruimte voor woningbouw

De aankoop en sloop van het pand aan Gezellelaan 11 biedt ruimte voor woningbouw, wat bijdraagt aan de ambitie om te groeien naar een 100.000+-gemeente. In de concept GREX – zie "Financiën" – is uitgegaan van de realisatie van 132 woningen: 40 woningen in de sociale huursector, 40 middendure koopwoningen en 53 dure koopwoningen.

1.2. Kwestie rondom noodunits vervalt

Eind 2022 is duidelijk geworden dat de gemeente in 2021 abusievelijk noodunits van de Mytyschool geplaatst heeft op grond van Amarant. Amarant heeft een advocaat ingeschakeld om de gemeente zover te krijgen deze noodunits te verwijderen. Een bijvangst van aankoop van het pand van Amarant is dat de gemeente niet meer om hoeft te gaan met de kwestie omtrent de noodunits op Gezellelaan 11.

1.3. Het voorstel past in het ingezette beleid omtrent actieve grondpolitiek

De herontwikkeling van de locatie Gezellelaan 11 leent zich om als (woningbouw)project te worden opgepakt. Dit is afhankelijk van de wensen van de Mytyschool voor herontwikkeling op Gezellelaan 13 of een andere locatie én de uitkomst van de gebiedsvisie Kroeven-Noordoost. Zie "Financiën".

1.4. Het voorstel voorkomt leegstand van Gezellelaan 11

Het pand op Gezellelaan 11 staat al geruime tijd leeg. Door het pand aan te kopen en direct te slopen, worden risico's zoals de bezetting van het pand door krakers, illegale activiteiten en vandalisme voorkomen.

2.1. Geheimhouding opleggen

In bijgevoegde concept grondexploitatie (zie bijlage 1) wordt inzicht gegeven in de mogelijke kosten en opbrengsten bij een herontwikkeling op de locatie Gezellelaan 11 en de financiële uitgangspunten. Bij openbaarmaking van de grondexploitatie krijgen partijen inzicht in de te verwachten opbrengsten en kosten en de financiële uitgangspunten waardoor de gemeente een minder gunstig onderhandelingsresultaat bereikt.

Kanttekeningen

Omdat de concept GREX op enkel het plot van Gezellelaan 11 negatief is (als gevolg van een noodzakelijke ondergrondse parkeeroplossing), is de concept GREX opgesteld voor Gezellelaan 11

en 13. Op Gezellelaan 13 is momenteel de Mytyschool gevestigd. Zij zijn bezig met het opstellen van een programma van eisen voor nieuwbouw, gezien hun nadrukkelijke wens voor een groter schoolgebouw. Het is niet aannemelijk dat de nieuwbouw op de huidige locatie plaatsvindt, omdat er – gezien het speciaal onderwijs betreft – geen gebouwen kunnen voldoen aan de kaders voor tijdelijke huisvesting. De Mytyschool kan dus pas verhuizen wanneer de nieuwe school gebouwd is.

Indien de aankoop geen doorgang kan vinden, zal de casus rondom de noodunits weer actueel worden. Dit kan mogelijk opgelost worden door de noodunits te verplaatsen.

Vanuit de Algemene dienst zijn geen financiële middelen beschikbaar voor aankoop van Gezellelaan 11. Een GREX openen is zodoende de enige mogelijke kostendrager om tot aankoop over te gaan. Het risico hiervan is dat er op dit moment geen realistische planning opgesteld kan worden en eventuele rentestijgingen een onvoorzien risico vormen.

Financiën

Er is een concept GREX opgesteld waarin een aanneme gedaan wordt voor het programma (132 woningen, waarvan 30% in de sociale huursector, 30% middendure koop en 40% dure koop) en daarmee ook de opbrengsten en kostenposten (zoals sloop, bouwrijp maken en plankosten). Deze concept GREX heeft een positief resultaat. Wanneer het plan voor Gezellelaan 11 concreter wordt – aan de hand van de nog op te stellen gebiedsvisie Kroeven-Noordoost – wordt de concept GREX uitgebreid.

In een later stadium kunnen ook andere plots binnen de contouren van Kroeven-Noordoost aan de GREX toegevoegd worden. Dit sluit aan bij een actieve grondpolitiek.

Communicatie

De omgeving wordt betrokken bij de totstandkoming van gebiedsvisie Kroeven-Noordoost. Onderdeel van die visie is het programma wat landt op Gezellelaan 11. De omgeving krijgt ruimte om hier in te participeren. Hoe dat participatieproces eruit ziet, is op dit moment nog onbekend.

Vervolg

Een extern bureau gaat de ambtelijke organisatie ondersteunen bij de totstandkoming van de gebiedsvisie. Streven is om de visie medio 2024 gereed te hebben. Echter zijn we hierin afhankelijk van het procesvoorstel door het nog in te huren extern bureau. Wanneer de gebiedsvisie Kroeven-Noordoost is afgerond, wordt deze ter vaststelling voorgelegd aan de Raad.

Bijlagen

1. Concept grondexploitatie – (*geheim*)