

Onderwerp Aankoop Grote Markt 30/33-Poelestraat 2

Steller E. Dijkhuis

De leden van de raad van de gemeente Groningen

Telefoon (050) 367 82 97 Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO13.3591567

Datum **4 JUN 2013** Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Ons college heeft recent besloten om het pand Grote Markt 30/33-Poelestraat 2 aan te kopen. De verwerving is een strategische aankoop die we hebben aangekocht via de Grondbank. In de bijlage treft u een foto aan van het pand. In deze brief lichten wij toe waarom wij tot aankoop van het pand zijn overgegaan, op welke wijze de aankoop wordt gefinancierd en op welke wijze de risico's worden beheerst.

### **Argumenten voor aankoop**

Wij hebben besloten over te gaan tot de aankoop van het pand Grote Markt 30/33-Poelestraat 2 op basis van de volgende argumenten:

#### *1. We hebben nú de kans om het pand aan te kopen.*

Vanaf het begin van de ontwikkeling van de oostwand in 2004 is de wens geweest om het hoekpand aan te kopen. Dat was destijds niet mogelijk, omdat de eigenaar andere plannen had. Bij de ontwikkeling van de nieuwe oostwand hebben we het hoekpand dan ook buiten beschouwing gelaten. Rond de zomer van 2012 zijn wij benaderd door de eigenaar van bovengenoemd pand. Deze partij heeft uit strategische overwegingen besloten om zich voortaan te concentreren op hun bezit in de Randstad en het pand in Groningen af te stoten. We kunnen het pand nu kopen tegen een redelijke prijs.

#### *2. Stedenbouwkundige en economische voordelen.*

Met de aankoop van dit hoekpand ontstaan er meer mogelijkheden voor invulling van de oostwand van de Grote Markt. Zo kan hier bijvoorbeeld een groot winkelvolumen voor een keten gerealiseerd worden in de binnenstad van Groningen. Er is vraag naar panden met grote winkelformules. Zoals vaker met u gedeeld, kunnen wij op dit moment winkels met grote vloeroppervlaktes niet accommoderen, terwijl we dat graag zouden willen. Bij de realisatie van een groot winkelvolumen is de kans op verdringing of



verplaatsing van het bestaande winkelaanbod klein. Een tweede voordeel is dat de omgeving zal profiteren van de schaa sprong die mogelijk wordt gemaakt. Naar verwachting neemt door deze impuls de bedrijvigheid in het oostelijke deel van de binnenstad toe en ontstaat een beter economisch evenwicht. Dit is voor de Oosterstraat als winkelstraat van groot belang. Ten derde zorgt de toevoeging van het pand aan de Oostwand voor een betere integrale stedenbouwkundige inpassing op de hoek Grote Markt / Poelestraat. Tot slot voorkomen we dat in de toekomst minder wenselijke ontwikkelingen plaatsvinden in de oostwand. Als het pand niet wordt aangeschaft, is het namelijk de vraag of dat op termijn nog kan en of de ontwikkeling die in een later stadium op de locatie plaatsvindt past bij de reeds in gang gezette ontwikkeling van de oostwand. De sloop van het pand zal pas plaatsvinden wanneer overeenstemming met VolkerWessels Vastgoed (VWV) is bereikt over het vervolgtraject. Op die manier is er ook de garantie dat ontwikkeld wordt op die locatie.

### *3. Lager risicoprofiel.*

Na een half jaar intensief onderhandelen met de eigenaar van het pand is de vraagprijs van € 4 miljoen uiteindelijk op een eindbod van € 2,7 miljoen uitgekomen. Het totaalrisico van de bouw- en grondexploitatie wordt gunstig beïnvloed door de aankoop. De verdienmogelijkheid op de grond (residuele grondprijfsafpraak met VWV) is met de aankoop van dit pand aanzienlijk groter, doordat er in de huidige markt veel vraag is naar grote winkeleenheden. De kans op toekomstige leegstand is daardoor lager bij een groot winkelvolum e. Winkelbeleggers beoordelen de ontwikkeling als een veiligere belegging, omdat dit de enige locatie is in stad en regio met een dergelijk groot volum e. De investering leidt niet tot een hogere concernbijdrage door de aanschaf via de Grondbank. Het pand gaat pas over in de grondexploitatie als er zicht is op concrete ontwikkeling. Ook de parkeerexploitatie van de garage is gebaat bij autonome aantrekkingskracht van de grootschalige invulling. Anderzijds verlaagt de aankoop het risicoprofiel van de gemeentelijke parkeergarage.

### **Terugval optie**

We zien het integreren van het pand in de "Nieuwe" Oostwand als een kans met hoogstwaarschijnlijk een budgettair neutraal financieel resultaat op de totale ontwikkeling. Zekerheid kan in dit stadium echter nog niet gegeven worden. Het pand wordt daarom in eerste instantie aangekocht vanuit de Grondbank. Het besluit om dit pand te slopen wordt pas genomen als de financiële haalbaarheid in voldoende mate kan worden gegarandeerd. Hiervoor zijn bindende grondwaardeafspraken met VWV nodig. Pas als deze afspraken er zijn, wordt de aankoop opgenomen in de bouw- en grondexploitatie Grote Markt.



Indien onverhoopt blijkt dat de aankoop van het pand niet binnen de grondexploitatie kan worden gedekt dan gaat de terugvaloptie in werking. In dat geval zal het pand tijdelijk als beleggingsobject verder worden geëxploiteerd en in een later stadium weer worden verkocht. Met het tijdelijk exploiteren en in een later stadium weer op de markt brengen creëren we een terugvaloptie die als risicobeheersmaatregel wordt ingezet.

De aankoop gebeurt door de gemeente en niet door VWV. Dit heeft twee redenen. Allereerst kan de gemeente vanwege gunstiger rentevoorzwaarden het pand relatief goedkoop in de boeken zetten. Daarnaast hebben VWV en gemeente een samenwerkingsovereenkomst waarbij de gemeente de percelen verwerft en de grond bouwrijp overdraagt. De aanschaf van dit pand door VWV past niet binnen deze overeenkomst.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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

28

## Bijlage



**Grote Markt 30/33-Poelestraat 2**