

Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 38 RvO Stadsparij,  
CDA en 100% Groningen over verhuur van de  
Ulgersmaweg 51




Steller Peter Langeland

Aan de leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 83 44 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 18871-2022

Datum 26-1-2022 Uw brief van

Uw kenmerk 

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door dhr. H. Moerkerk (100% Groningen), dhr. A. Sijbolts (Stadspartij) en dhr. R. Bolle (CDA) gestelde vragen ex. art. 38 RvO over de verhuur van de Ulgersmaweg 51. De brief van de vragenstellers treft u als bijlage aan.

De volgende vragen zijn door de eerder genoemde raadsfracties gesteld.

- 1. Het college heeft aangegeven zo 'n € 60.000,- tot € 80.000,- per jaar voor het pand te kunnen ontvangen. Uitgaande van 4 jaar zou dat een potentiële huuropbrengst zijn van € 240.000,- tot € 320.000,- over de afgelopen periode. Daarnaast heeft het college in haar beantwoording aangegeven dat er veel marktvraag en activiteiten in het verschiet lagen voor het pand. Kunt u aangeven hoe hoog de huuropbrengsten zijn geweest na vertrek van het museum?*

Het pand aan de Ulgersmaweg 51 is tijdelijk verhuurd aan Bouwman aanhangwagens voor de periode van 01-11-2018 t/m 30-11-2019. Dus in totaal voor 13 maanden. Dit is tijdelijk geweest, omdat Bouwman een nieuwe bedrijfshal heeft gebouwd op zijn eigen locatie aan de Pop Dijkemaweg. In de tussenliggende periode hebben wij deze loods aan Bouwman kunnen verhuren. In 2018 hebben we 10.000 euro aan huur ontvangen en in 2019 55.000 euro. Totaal heeft Bouwman 65.000 euro aan kale huur betaald.

Volgvel 1

Vanaf 1 mei 2021 hebben wij ICT-bedrijf Frank gefaciliteerd, zij huren 1/5e deel van de loods voor 12.000euro per jaar. Ook dit is tijdelijk. Deze huurovereenkomst wordt jaarlijks verlengd. Dit ICT-bedrijf huurt de ruimte voor opslag.

### **Historie**

Het pand aan de Ulgersmaweg 51 is vanaf 2008 tien jaar om niet in bruikleen gegeven voor de vestiging van het oorlogsmuseum. Dit was een initiatiefvoorstel van de raad. In het besluit van destijds was opgenomen dat het een tijdelijke locatie was voor maximaal tien jaar en dat het oorlogsmuseum na tien jaar moest verhuizen. Vanwege precedentwerking had bruikleen destijds ook niet de voorkeur, maar gezien de slechte staat van het pand en langere periode van leegstand is in 2008 dit besluit genomen.

2. *Welke huurders hebben zich na het vertrek van het museum gevestigd aan de Ulgersmaweg 51 en tegen welke huurprijs?*

Zie antwoord vraag 1.

3. *Hoe beoordeelt het college, weliswaar achteraf, het besluit van 2017 om het contract niet te verlengen in het licht van het antwoord op vraag 1 en 2?*

Daar staan wij achter. Er is het besluit genomen om niet via het vastgoed te subsidiëren. Daarnaast zou het een mooie uitkomst bieden als deze loods ingevuld zou kunnen worden door Werkprojecten (bijvoorbeeld door de onderdelen het 12<sup>e</sup> huis of textielopslag van Werkprojecten) en het pand opgeknapt wordt. De gemeente subsidieert Werkprojecten. Het 12<sup>e</sup> huis is een maatschappelijke opvang voor mensen met zware verslavingsproblematiek. Deze mensen zullen een nieuwe plek moeten krijgen als ze weg moeten van het Eemskanaal. Dit onderzoek is in volle gang en we hopen hier in 2022 duidelijkheid over te kunnen geven.

4. *Kostprijs dekkende huur en marktconforme huur lijken in uw brief uit 2017 door elkaar te worden gebruikt. Kunt u aangeven welke definities (en welke specifieke type kosten) u gebruikt voor deze beide vormen en voor welk type panden/organisaties u welk vorm toepast?*

### **Kostprijs dekkende huur**

Het is de huur die voldoende is om de kosten van een object voor de gemeentelijk vastgoedorganisatie langjarig te dragen. De omvang van de huur wordt vooral bepaald door de kosten die samenhangen met de exploitatie van het pand. Dit zijn bijvoorbeeld de kapitaallasten (rente en afschrijving), zakelijke lasten (OZB, waterschapslasten, verzekeringen), onderhoud, organisatiekosten, leegstand, debiteurenrisico). De kostprijs dekkende huur wordt gehanteerd bij verhuur aan niet commerciële partijen.

### **Markthuur**

De markthuur is de huur waar het object op de vrije markt voor verhuurd zou kunnen worden. De omvang van de huur wordt hierbij met name bepaald door pand specifieke eigenschappen (ligging, oppervlakte, etc.) in relatie tot vraag en aanbod. De pand gerelateerde kosten (kostprijs dekkende huur) zijn een gegeven en bij de totstandkoming van de prijsafspraken wordt getoetst of de huurprijs minimaal deze kosten dekt. De markthuur wordt gehanteerd bij verhuur aan commerciële partijen.

Volgvel 2

Mochten er vragen zijn over huurprijzen dan kunt u zich wenden tot de afdeling strategisch vastgoed. Ze zijn altijd bereid om hier een toelichting op te geven

5. *In 2017 werd ook al gesproken over mogelijke herontwikkeling, heeft het college een tijdsplan voor ogen of een begin van een uitwerking daarvan? Zo ja, hoe ziet dit eruit?*

We zijn vanaf medio 2019 met Werkprojecten in gesprek over de verplaatsing van het 12<sup>e</sup> huis en de textielopslag van de Eemskanaalzone naar deze locatie. De planning hangt van vele zaken af, zoals komt de financiering rond, is er een aannemer en bouw materiaal beschikbaar, etc. De opties voor de invulling 12<sup>e</sup> huis zijn zeer beperkt, onder andere vanwege de doelgroep, de grootte van de locatie en de bereikbaarheid en beschikbaarheid van locaties. We hebben deze locatie uitgekozen om te onderzoeken of we dit kunnen realiseren. Dit zorgt er ook voor dat we vanaf medio 2019 terughoudend zijn geweest met het opnieuw verhuren van deze loods. Ook Corona heeft er voor gezorgd dat een en ander helaas langer duurt dan we hoopten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

*Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*