

Bestuursdienst



Onderwerp

Kansenkaart

Steller

Michiel de Boer / Hiltje van der Wal

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon

(050) 367 8212 Bijlage(n) 2

Ons kenmerk RO13.3942318

Datum

25 OKT 2013

Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over de resultaten van uw motie "Tijdelijk gebruik" die u begin dit jaar heeft aangenomen bij behandeling van de brief "Resultaten herziening grondexploitaties".

In deze motie heeft u ons het volgende verzocht:

- Locaties en mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van grond in kaart te brengen;
- Deze zichtbaar maken voor bewoners van de stad;
- De raad hierover voor de zomer te informeren.

In de verschillende GREX-brieven hebben wij u geïnformeerd over de voortgang rond deze motie en hebben wij u uitstel gevraagd tot november 2013 voor het maken van een leegstandskaat. Met deze brief leggen wij u de leegstandskaat voor en informeren u over hoe wij deze kaart verder willen ontwikkelen en gebruiken als onderdeel van de actieagenda transformatie van vastgoed en grond. Met deze actieagenda willen we vooral de kansen voor leegstand vastgoed en braakliggende grond opzoeken en benutten.

Hiermee zetten we een grote stap naar een andere manier van stedelijke ontwikkeling. De tijd van grootschalig en seriematig ontwikkelen is voorbij. We moeten veel meer naar een flexibele en kleinschalige manier van ontwikkelen. Daarbij kunnen tijdelijke invullingen van leegstaand vastgoed en braakliggende grond een kans zijn in afwachting van bijvoorbeeld nieuwe functies voor een gebied of gebouw. Het gaat daarbij niet alleen om financiële belangen, maar maatschappelijke doelstellingen zijn evenzo belangrijk. Bijvoorbeeld als het gaat om het creëren van werkgelegenheid. Het bewust zichtbaar maken van de locaties en panden op de kansenkaart is ook een eerste stap in de beleidsverandering en de organisatieverandering van de gemeente. Omdat we daarbij veel meer in kansen willen denken spreken we in plaats van een leegstandskaat nu voortaan over een kansenkaart.



Gemeentelijk vastgoed

Het strategisch vastgoed omvat circa 600 hectare grond en 150 panden. De gronden betreffen, naast het SuikerUnierrein, voornamelijk verpachte agrarische percelen in het buitengebied. De panden liggen voornamelijk in de ontwikkelingszônes en grondexploitatiegebieden in de bestaande stad, zoals de Oosterhamrikzône, de Eemskanaalzône, CiBoGa en Grote Markt Oostzijde. In deze grondexploitaties is rekening gehouden met het realiseren van opbrengsten op de betreffende locaties. Ook zijn er panden aangekocht voor de tram.

Het vastgoed van de gemeente Groningen is onder te verdelen in een aantal categorieën:

1. Strategisch vastgoed: vastgoed dat is aangekocht ten behoeve van de stedelijke ontwikkeling en in de meeste gevallen wordt gesloopt;
2. Maatschappelijk vastgoed: vastgoed voor de huisvesting van maatschappelijke functies zoals scholen, sporthallen etcetera;
3. Kernvastgoed: vastgoed voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie;

Voor deze panden geldt dat ze, in afwachting van sloop en/of herontwikkeling worden beheerd. Dit gebeurt tegen zo laag mogelijke kosten, waarbij marktconform of tenminste kostendekkend wordt verhuurd, wat verhuurd kan worden (circa 100 objecten). Op dit moment bedraagt het aantal huurcontracten circa 200, waarbij er dus regelmatig meerdere huurders in een pand zitten. Dit is in de lijn van de Nota Grondbeleid. Soms is verhuur niet (direct) mogelijk en worden panden in gebruik gegeven, bijvoorbeeld omdat:

- het moment van sloop en/of herontwikkeling aanstaande is;
- de bouwkundige of milieukundige staat verhuur redelijkerwijs niet mogelijk maakt of de gemeente als verhuurder in de juridisch afdwingbare positie zou brengen dat er onrendabel geïnvesteerd moet worden in onderhoud;
- er eerst een huurder gevonden moet worden en er dus tijdelijke ingebruikgeving plaatsvindt.

Dit betreft momenteel ongeveer 50 objecten met circa 80 gebruiksovereenkomsten. Bij huurders en gebruikers van gemeentelijk vastgoed of grond moet gedacht worden aan veelal kleinschalige (startende) bedrijvigheid in diverse sectoren, kunstenaars, bewoners, sociaal maatschappelijke bedrijvigheid zoals de voedselbank, kringloopcentra, stadslandbouw en Werkpro. Verder worden diverse sport- en culturele stichtingen en verenigingen van hondenclubs tot oorlogsmuseum en van NNT tot studentenvereniging gehuisvest.

Als blijkt dat maatschappelijk vastgoed niet meer nodig is voor een gemeentelijk beleidsdoel, dan wordt ingezet op verkoop. In het verleden zijn dergelijke panden tegen een redelijke prijs en vaak redelijk vlot verkocht. In de huidige markt zijn sommige maatschappelijke vastgoedgebouwen incuranter geworden en moeten die panden langduriger in gebruik worden gegeven.



In beginsel staan er dus geen gemeentelijke panden leeg, waardoor kraak en (verdere) achteruitgang zoveel mogelijk wordt tegengegaan. Voor ingebruikgeving wordt regelmatig samengewerkt met organisaties als CareX. Dit bedrijf functioneert niet enkel als kraakwacht, maar zorgt zoveel mogelijk voor een volledige functionele invulling van de panden. In de praktijk betekent dit dat in veel panden bewoners, (startende) bedrijfjes, kunstenaars en andere initiatieven tijdelijk onderdak vinden. Kortom, voor veel gemeentelijke in gebruik gegeven panden wordt, evenals voor de verhuurde panden, al voor een tijdelijke invulling gezorgd die van maatschappelijke en economische betekenis is.

Veel strategisch onroerend goed is daarnaast ingebracht in projecten waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld. In deze grondexploitaties is rekening gehouden met het realiseren van opbrengsten.

Alternatief ruimte- en vastgoedgebruik

Door de economische crisis en de consequenties hiervan voor de markt zijn voor verscheidene locaties de ontwikkelperspectieven en het tempo waarin deze zullen plaatsvinden, onzeker geworden. De tijd waarbij landbouwgrond werd aangekocht en succesvol werd ontwikkeld voor woningbouw en forse financiële rendementen werden behaald is voorbij. We hebben nu te maken met een andere vorm van stedelijke ontwikkeling, waarbij een andere (tijdelijke) invulling zinvol kan zijn. Daarnaast neemt ook de leegstand in het vastgoed toe en staat vastgoed langer te koop of blijkt om verscheidenen redenen wellicht helemaal onverkoopbaar geworden.

Om in beeld te brengen welke locaties in aanmerking komen voor een andere (tijdelijke) invulling hebben we een inventarisatie uitgevoerd naar ons volledige gemeentelijk grond- en vastgoedbezit. Veel van ons vastgoed wordt zoals aangegeven al commercieel of kostendekkend verhuurd of is in gebruik voor maatschappelijk functies. Er zijn echter ook locaties waarvan wij inschatten dat deze voorlopig niet ontwikkeld of verkocht kunnen worden. Op de kansenkaart zijn de locaties aangegeven die volgens ons op dit moment beschikbaar zijn voor andere tijdelijke invullingen. De kansenkaart alsmede de locaties zijn als bijlage bijgevoegd.

Doel van de kaart

We zien het als onze rol om met de kansenkaart informatie over onze locaties en vastgoed voor initiatiefnemers toegankelijk te maken en netwerken tot stand te brengen. Ons eigen gemeentelijk netwerk kunnen we daarbij ook aan initiatiefnemers aanbieden. De kaart is daarmee een eerste aanzet tot een groter 'platform' waar vraag en aanbod op het gebied van vastgoed en braakliggende grond elkaar kan treffen. Op dit platform zal tevens kenbaar worden gemaakt wat wij als gemeente voor initiatiefnemers of eigenaren kunnen betekenen en hoe zij ons hiervoor kunnen benaderen.



Bij het beschikbaar stellen van de locaties en panden op de kaart streven wij de volgende financiële, maatschappelijke en ruimtelijke doelen na:

1. Opbrengsten van vastgoed en grond maximaliseren;
2. Werkgelegenheid bevorderen;
3. Leefbaarheid verbeteren;
4. Ontwikkelingen in de stad op gang brengen en houden.

Onderzoek huisvesting maatschappelijke organisaties

Naast de ontwikkeling van de kansenkaart gaan we een onderzoek starten naar het zo efficiënt mogelijk huisvesten van culturele en maatschappelijke organisaties die een vergoeding van de gemeenten/overheid krijgen voor huisvesting en kijken welk financieel vraagstuk hier mee samenhangt. Als uitvloeisel van de Cultuurnota 2013 – 2016 is tevens een onderzoek uitgevoerd naar de potentie van broedplaatsen in Groningen en de ontwikkeling en realisatie van gebouwen voor de creatieve industrie. In deze nota noemen wij ons Culturele ‘Topstad’ en in G-kracht geven wij aan dat wij willen investeren in talent, starters, behoud en versterking van het bedrijfsleven, wijkeconomie, werklocaties en het bij elkaar brengen van creativiteit en ondernemerschap.

Uit het onderzoek blijkt dat er een forse behoefte is aan ruimte in broedplaatsen. Deels kan deze vraag worden bediend door het beschikbaar stellen van de Suikerfabriek. Bij het verder ontwikkelen van de kansenkaart en het platform zal worden onderzocht of ook meer ruimte kan worden geboden voor broedplaatsen. We hanteren het begrip broedplaats daarbij in brede zin: een (woon)werkpand met ontmoetingsruimte, voor doelgroepen uit de creatieve industrie (dikwijls in combinatie met sociaal maatschappelijke not-for-profit-organisaties), gericht op ondernemerschap, met aantoonbare waarde voor de buurt.

Planning en procedure

Voorstel is de kaart online te brengen tijdens de manifestatie Let’s Gro. De kaart wordt hiervoor nog omgezet naar een publieksvriendelijke kaart. De kaart en het platform zijn vervolgens een groeimodel. Het moet een interactief geheel worden waar ook andere partijen de gelegenheid krijgen hun vastgoed en grond op de kaart aan te bieden en waar meer informatie (zoals oppervlakte, mogelijke invullingen vanuit het bestemmingsplan, minimale opbrengst etc.) en functies aan kunnen worden gekoppeld. De kaart is ook dynamisch. Hij moet actueel worden gehouden en het betekent dat vastgoed of locaties kunnen worden toegevoegd, maar ook van de kaart kunnen verdwijnen zodra er een koper of een andere invulling is gevonden.

Het KlantenContactCenter (KCC) zorgt voor de intake van vragen en het doorleiden van aanverwante vragen binnen de gemeentelijke organisatie en buiten de organisatie voor zover het netwerk daarvoor de gelegenheid biedt. De komende maanden zullen de criteria verder worden ontwikkeld op basis waarvan initiatieven worden beoordeeld en tot afspraken over toewijzing kan worden gekomen. Voor wat betreft de locaties op

de werklocaties Westpoort, Roodehaan en Westpark geldt dat het huisvesten van tijdelijke initiatieven niet ten koste mag gaan van de aantrekkelijkheid en het profiel van het gebied, waardoor mogelijk de toekomstwaarde van het gebied negatief wordt beïnvloed.

Het zal daarom in de meeste gevallen gaan om het leveren van maatwerk. Initiatieven dienen in ieder geval vergezeld te gaan van een businessplan waaruit de haalbaarheid blijkt.

Uitgangspunten hierbij zijn:

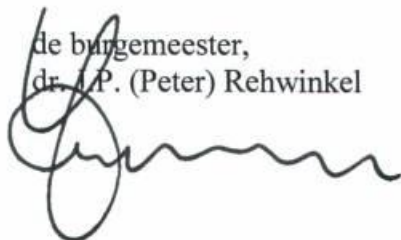
1. Vastgoed wordt in principe commercieel verhuurd;
2. Als dit niet mogelijk blijkt, dan in ieder geval kosten dekkend (rentekosten, exploitatielasten etc.) indien er een duidelijk maatschappelijk belang wordt gediend.

Indien ook kostendekkenheid niet haalbaar is maar het maatschappelijke of ruimtelijke belang wel groot is, dan zullen de financiële consequenties van het beschikbaar stellen van het vastgoed of de grond in beeld worden gebracht. Daarbij zullen we ook nadrukkelijk de wet Markt en Overheid in ogenschouw houden om te voorkomen dat er oneerlijke concurrentie ontstaat of dat er sprake kan zijn van staatssteun.

We horen graag van u hoe u aankijkt tegen deze andere manier van stedelijke ontwikkeling en wat u van de kansenkaart vindt als uitvloeisel hiervan.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Beschikbare locaties en panden voor kanskaart tijdelijkheid.

BESCHIKBARE GRONDEN VOOR INITIATIEVEN PER 01.10.2013

Locatie	Omschrijving	Status	Opmerkingen
Bornholmstraat	Perceel achter Bastionhotel	SV beschikbaar/deel verhuurd	Braakliggend terrein
Bruilwering - Ter Borghlaan	Aantal percelen terrein	SV deels bruikleen	Braakliggend terrein
Duinkerkenstraat	Perceeltjes naast fietspad Klein Martijn	SV verhuurd	In gebruik als paardenwei
Ulgersmaweg	Hoekperceel bij Korrewegbrug	SV beschikbaar	Braakliggend terrein
Ulgersmaweg 32	Voormalig Simmerenterrein	SV beschikbaar/deels verhuurd	GreX OHZ, beperkingen door vervuiling
Zuiderweg/Bangeweer	Zone tussen Bangeweer en spoorlijn	SV deels bruikleen	Voormalig Deltaflex
Westpark	Kamers/kavels gereed	SV beschikbaar	Uitgeefbare terreinen
Westpoort	Deel dat niet direct wordt uitgegeven	SV beschikbaar	Beperkt ontsloten
Roodehaan	Deel dat niet direct wordt uitgegeven	SV beschikbaar	Beperkt ontsloten
SuikerUnierrein	Terrein en voormalig zeefgebouw	SV beschikbaar	

BESCHIKBARE PANDEN VOOR INITIATIEVEN PER 01.10.2013

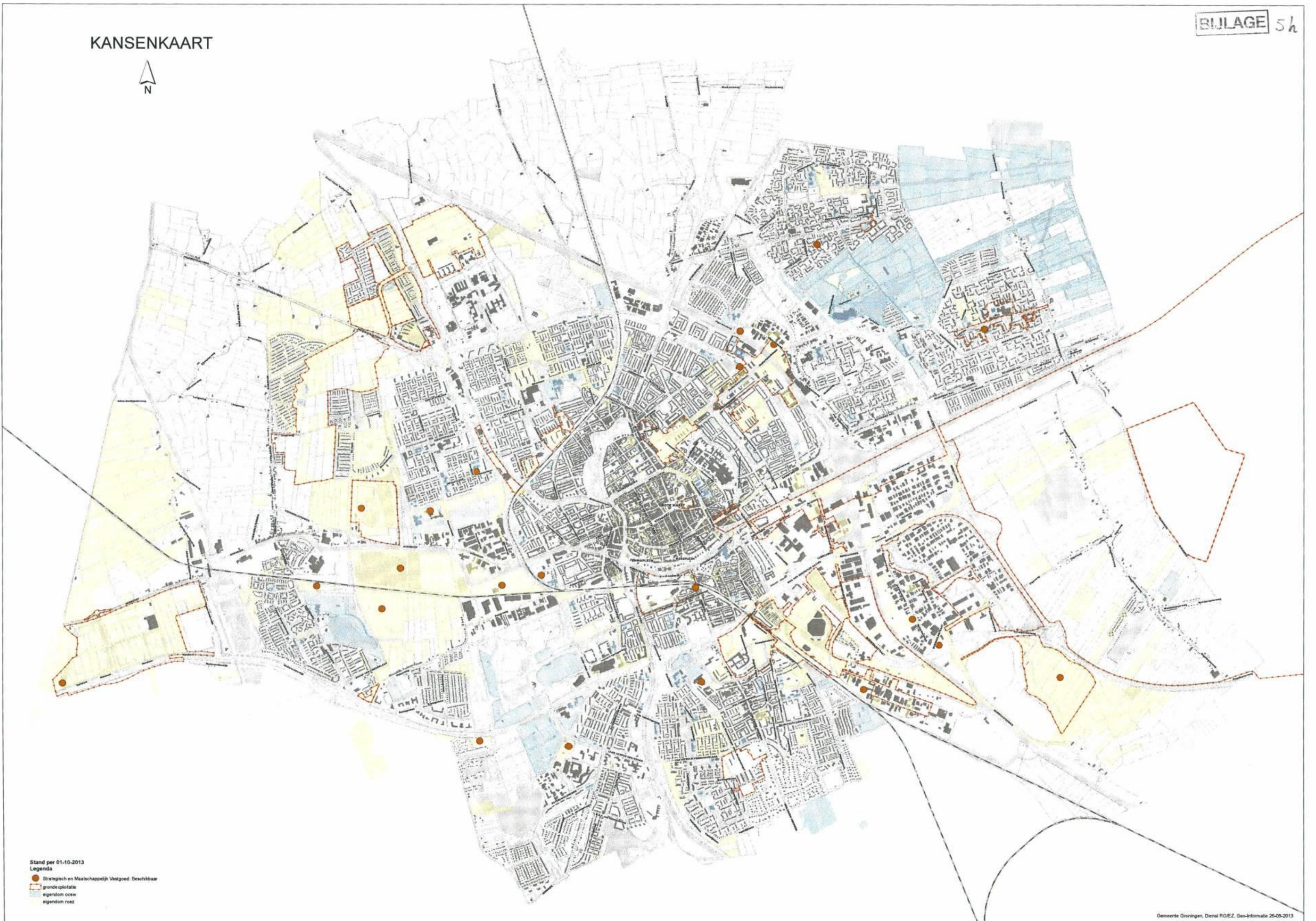
Locatie	Omschrijving	Status	Opmerkingen
van Swietenlaan 1-3	Lokalen etages voormalige ALO-gebouw	SV beschikbaar/deels verhuurd	Meerdere functies en huurders in complex
Hereweg 9	1 object bestaande uit 2 etages	SV beschikbaar/staat te huur	Voormalig pand IP Dubo
Travertijnstraat 12	Vinkenborgh - onderwijspand/backbone	MV deels beschikbaar	Ook in beeld als broedplaats (Carex)
Isebrandtsheerd 96	De Doefmat - onderwijspand	MV beschikbaar	Thans Carex. MFC met buurtcentrum
Valreep 69	De Tweemaster - onderwijspand	MV beschikbaar	Alternatieve inzet basisonderwijs onderzocht
van Heemskerckstraat 56	Gebouw Renn 4 - onderwijspand	MV Komt in 2014 beschikbaar	
Star Numanstraat 52	Gebouw Renn 4 - onderwijspand	MV Komt in 2014 beschikbaar	1e optie is verkoop
Metaallaan 255	Gebouw Renn 4 - onderwijspand	MV Komt in 2014 beschikbaar	
Helperwestsingel 98	Gebouw De Wingerd	MV Komt begin 2014 beschikbaar	1e optie is verkoop
Gotenburgweg 46	Voormalig kantoor Stadsbeheer	KV beschikbaar	Deel van totale SB locatie

SV = Strategisch vastgoed
 MV = Maatschappelijk vastgoed
 KV = Kernvastgoed

Opmerkingen:

- De lijst is dynamisch want er kunnen zich nieuwe locaties aandienen en er kunnen locaties afvallen vanwege invulling.
 - Initiatieven zullen moeten worden gewogen op passendheid en haalbaarheid (bijv. bestemmingsplan, financieel, beheerbaarheid).
 - Locaties staan voor een boekwaarde of geraamde opbrengst (grex) in de boeken.
- De al ingeboekte opbrengst Travertijnstr. 12 is dekking van gerealiseerde verv. nieuwbouw.
 De opbrengstpotentie van (tijdelijke) invullingen zal in beginsel marktconform en in ieder geval kostendekkend moeten zijn.

KANSENKAART



Stand per 01-10-2013
Legenda
● Strategisch en Maatschappelijk Vestgoed, Beschikbaar
▭ grondeigendoms
▭ eigendom oever
▭ eigendom rooiz