

Onderwerp Evaluatie stimuleringsregeling vastgoedverbetering  
Vishoek, Hoekstraat, Muurstraat

Steller T. Klompmaker / A. Terpstra

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 367 8702                      Bijlage(n) -                      Ons kenmerk 6237673  
Datum 22-03-2017                      Uw brief van                      Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Op 26 oktober 2016 heeft u kennis genomen van 'Berichten uit het A-kwartier'. Hierin worden de maatregelen beschreven die worden getroffen om de doelen uit de 'Toekomstvisie A-kwartier' te bereiken. Een van deze maatregelen is de stimuleringsregeling voor vastgoedverbetering. In de berichten hebben wij aangegeven deze regeling na een jaar te evalueren. Met deze brief willen wij u informeren over de uitkomsten daarvan.

### **Doel stimuleringsregeling**

De gemeente Groningen heeft een stimuleringsbudget beschikbaar gesteld om panden in de Vishoek, de Hoekstraat en de Muurstraat bouwkundig te verbeteren. Het is de bedoeling dat deze straten veranderen in prettige straten met veel groen, kleine bedrijfjes en een mix van bewoners. Het gemeentelijk budget voor de verbetering van het vastgoed stimuleert deze ambitie. De regeling is primair bedoeld voor werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het casco te verbeteren. Uit het stimuleringsbudget worden subsidies en leningen verstrekt.

### *Subsidie*

De subsidie bedraagt 25% van de goedgekeurde verbeterkosten tot een maximum van € 25.000,- per pand. Als het casco verbeterd is, dan bieden deze panden ruimte aan een of meer woningen van minimaal 50 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak, met eventueel bedrijfsruimte op de begane grond. Als een aanvrager de functie van een pand wil wijzigen, bijvoorbeeld van kamerverhuurpand tot woning, dan mogen de kosten voor wijzigingen aan de indeling maximaal 1/3 deel van de totale kosten bedragen.

### *Lening*

In aanvulling op de subsidie kunnen aanvragers een lening krijgen van maximaal € 25.000,-. Deze wordt verstrekt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De hypothecaire lening wordt alleen verstrekt als voor de verbetering van een pand subsidie wordt toegekend en de aanvrager geen lening bij een bank kan afsluiten. Voor de leningen met een looptijd van 10 jaar geldt een marktconform rentepercentage dat op het tijdstip van toekenning wordt vastgesteld.

### Stand van zaken vastgoedontwikkelingen

In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel omgevingsvergunningen aangevraagd en behandeld zijn. In totaal zijn 20 omgevingsvergunningen aangevraagd. Deze aanvragen hebben allemaal betrekking op het realiseren van woonruimte. Van de verleende vergunningen zijn 2 bouwplannen gerealiseerd en is 1 in uitvoering. Er hebben bovendien verschillende gesprekken met pandeigenaren plaatsgevonden die (nog) niet hebben geleid tot een bouwplan of formele aanvraag.

#### Omgevingsvergunning

Status	Aantal
Verleend	6
In behandeling	2
Geweigerd	2
Niet ontvankelijk	5
Ingetrokken	5
<b>Totaal</b>	<b>20</b>

De verleende vergunningen bestaan uit de volgende ontwikkelingen:

- Vishoek 3: verbouw van prostitutiepand tot woning;
- Vishoek 12: verbouw van bovenverdiepingen tot woningen (over benedenverdieping Land van Belofte lopen nog gesprekken);
- Hoekstraat 14: bouwkundige woningverbetering van woningen (zie figuur 1 en 2);
- Hoekstraat 36: verbouw van prostitutiepand tot woningen;
- Muurstraat 11-13-15: verbouw van prostitutiepanden tot woningen;
- Muurstraat 19-21: verbouw van sexshop tot twee grondgebonden woningen (zie figuur 3).

In onderstaande tabel is weergegeven voor hoeveel panden een beroep wordt gedaan op de subsidieregeling. Er zijn twee subsidies toegekend, een project is inmiddels uitgevoerd en opgeleverd.

#### Aanvraag subsidie

Fase	Aantal
Oriëntatie	4
Verleend	2
<b>Totaal</b>	<b>6</b>

Er zijn geen leningen toegekend. Daarvoor is ook nog geen interesse getoond.



*Figuur 1: verbouwing aan de Muurstraat 11-13-15*



*Figuur 2: verbouwde panden (voormalige sexshop) aan de Muurstraat 19-21*

### **Conclusie en vervolg**

Wij zien vooralsnog geen reden om de stimuleringsregeling te wijzigen. Vanaf september 2016 is het aantal aanvragen voor een omgevingsvergunning toegenomen en inmiddels zijn de eerste bouwplannen gerealiseerd. Wij merken dat de ontwikkeling van het A-

kwartier op gang komt en willen verdere ontwikkelingen aanzien. Wij stellen daarom voor de regeling in de huidige vorm te handhaven. In het komende jaar blijven we de regeling monitoren. Indien er wijzigingen in de regeling noodzakelijk zijn, komen we bij u terug met een concreet voorstel.

De transformatie van het A-kwartier komt dus op gang. Echter, niet alle eigenaren geven onmiddellijk een (nieuwe) invulling aan hun panden. Wij stellen vast dat de transformatie van de voormalige prostitutiepanden – die wij nu hoofdzakelijk faciliteren – tijd vergt.

Wij constateren bovendien dat enerzijds de architectonische kwaliteit van de ingediende bouwplannen ruimte voor verbetering biedt. Anderzijds zien wij ook dat de door ons gewenste kwaliteit concreter kan worden uitgewerkt. Samen met de bewoners werken wij daarom de komende maanden aan het bijstellen en uitbreiden van ons instrumentarium. Dit voorjaar starten wij met de herinrichting van de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat. Wij verwachten dat de herinrichting een nieuwe impuls is voor investeringen. Dit voorjaar wordt uw raad uitgebreider geïnformeerd over de ontwikkelingen in een nieuwe editie van 'Berichten uit het A-kwartier'.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink