

## VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 42 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2013 – Nr. 42.

VRAGEN van PvdD van de heer G.J. Kelder betreffende de aankoop van een pand aan de oostzijde.

(Binnengekomen: 13 juni 2013.)

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 2 juli 2013.

1. *In welke verhouding staat de Grondbank tot de begroting van de gemeente? Kunt u uitleggen hoe de budgettaire vork precies in de steel zit? Klopt onze conclusie dat er blijkbaar nog ruimte is in de grex Grote Markt?*

De Grondbank is een instrument om actief grondbeleid vorm te geven en aankopen te realiseren. De maximale investeringsruimte bedraagt € 27,2 miljoen voor Grondbank I en € 9,7 miljoen voor Grondbank II. In de Grondbank worden onroerende zaken tijdelijk geadmistreerd en aangekocht vooruitlopend op een toekomstige ontwikkeling. Op deze manier kan een object tijdig worden aangekocht en kan speculatie worden vermeden. Op het moment dat er zicht is op concrete ontwikkeling van de Oostwand wordt het pand uit de Grondbank genomen en overgebracht naar de grondexploitatie. Indien de aankoop niet gedekt kan worden uit de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde, door middel van een hogere verkoopopbrengst van de gronden, wordt het pand tijdelijk als beleggingsobject geëxploiteerd en uit de Grondbank genomen ten behoeve van verkoop. Op de Grondbank is de verordening Grondbank van toepassing. De laatste versie is vastgesteld op 28 november 2012.

2. *Het betreft hier een monument. Waarom zou u het willen slopen? Bent u het met de Partij voor de Dieren eens dat wij niet alleen in een financiële crisis leven, maar ook in een ecologische en dat het niet getuigt van respect voor de aarde om een pand, dat nota bene een monument is, te slopen en te vervangen door iets nieuws, waarbij waardevolle grondstoffen verloren gaan?*

Architectuurhistorisch gesproken is het een interessant pand, een voorbeeld van wederopbouw-architectuur. Er is echter destijds voor gekozen dit pand geen monumentale status te verlenen, aangezien prioriteit gegeven werd aan de stedelijke ontwikkeling van dit deel van de binnenstad. Het pand is echter niet zo uniek dat het ten koste van alles behouden moet blijven. Bij een gebouw als Grote Markt 33 (betonskelet met metselwerk) wordt na sloop ongeveer 95% van de vrijkomende materialen hergebruikt. Een klein deel restmateriaal (o.a. vrijkomend asbest) is niet geschikt voor hergebruik.

3. *In uw brief zet u wel uiteen waarom u het pand wilt kopen. U kunt bijvoorbeeld zo minder gewenste ontwikkelingen tegengaan. Maar heeft u voor dit laatste dan onvoldoende wettelijk instrumentarium tot uw beschikking?*

In ons grondbeleid hanteren wij als uitgangspunt dat we bij verwerving er met partijen in goed overleg uitkomen. Minnelijke verwerving heet dat. Dat prefereren wij boven de inzet van het onteigeningsinstrument. In dit geval nam de eigenaar contact op met de gemeente om te onderzoeken of een verkoop haalbaar zou zijn. Vervolgens zijn wij er met de eigenaar van het pand "in den minne" uitgekomen. Het onderhandelingsresultaat vinden wij op basis van makelaarsadviezen redelijk en marktconform. Wat wij belangrijk vinden is dat wij als eigenaar van het pand ook privaatrechtelijk kunnen sturen op het programma en de toekomstige invulling van het pand.

4. *De Partij voor de Dieren begrijpt dat er in de Grondbank vaak grote sommen geld omgaan en dat het college niet voor ieder wissewasje om toestemming van de Raad kan vragen. Het gaat hier echter wel om een som van 2,7 miljoen euro in een tijd van grote financiële krapte. In uw beantwoording van onze schriftelijke vragen (samen met de Stadspartij, december 2012) over de uitgaven voor afscheidsfeestjes van wethouders gaf u toe dat dit bedrag en deze uitgavenpost daarvoor, ongeveer 50000 euro, eerst in een voorstel aan de Raad had moeten worden voorgelegd. Onze vraag: had uw voornemen tot aankoop van dit pand niet met de Raad moeten worden besproken?*

Wij realiseren ons dat € 2,7 miljoen een groot bedrag is. Dit is meestal het geval bij strategische aankopen van onroerend goed. De mandaten en voorwaarden hierover zijn dan ook zorgvuldig vastgelegd en besloten in de verordening Grondbank.

Deze verwerving van het pand op de hoek Grote Markt-Poelestraat vindt ons college verantwoord. Dit aangezien het pand eerst in exploitatie wordt genomen. Eventuele sloop en inbreng van de locatie wordt pas in de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde opgenomen zodra de financiële haalbaarheid is gegarandeerd. De financiële risico's zijn beheersbaar.

5. *Mogelijk zal het pand tijdelijk als beleggingsobject dienen en later worden verkocht. Bent u het met de Partij voor de Dieren eens dat een gemeente in een tijd waarin op van alles en nog wat bezuinigd moet worden, zich moet richten op haar kerntaken? Zo nee, waarom niet? Zo ja, vindt u dat het investeren in vastgoed een kerntaak is?*

Het zorgdragen voor stedelijke vernieuwing en het treffen van maatregelen in het belang hiervan is een wettelijke taak die opgedragen is aan de gemeente. Het verwerven van de aankoop Grote Markt 30/33 ten behoeve van de ontwikkeling Grote Markt maakt onderdeel uit van deze wettelijke taak. Het is ook geen doel op zich, maar een middel. Het bezit van onroerende zaken in een plangebied biedt de mogelijkheid om te kunnen sturen op geld, risico's tijd en kwaliteit. Ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen. Om deze redenen voert de gemeente Groningen al geruime tijd een actief grondbeleid. De gemeente is geen belegger, maar de gemeente verwerft in het kader van stadsontwikkeling en houdt in principe geen panden langdurig in eigendom. Het tijdelijk exploiteren

van dit object wordt verkozen boven directe sloop, omdat wij dan de gelegenheid nemen om op zorgvuldige wijze de financiële haalbaarheid van het bij deze ontwikkeling betrekken van het pand te kunnen onderzoeken. Wij begrijpen uw zorgen over de bezuinigingen, maar zijn van mening dat een zorgvuldig aankoopproces, waarbij een goede financiële en ruimtelijke afweging gemaakt wordt, noodzakelijk is. En dat staat ons inziens los van het economische tij.

6. *U schrijft in uw brief van 4 juni jl. winkels met een groot vloeroppervlak niet te kunnen accommoderen op dit moment en mede hierom dit pand te hebben gekocht. Achter dit pand komt een nog veel grote pand te staan, waarvan nog steeds niet bekend is wat er in gaat gebeuren. Kunnen winkels met een groot vloeroppervlak niet daar hun intrek nemen?*

Marktpartijen krijgen meer vertrouwen en interesse in de Grote Markt-locatie, omdat zij zien dat de overheid daar grote investeringen aandurft. Bovendien zien zij de komst van het Groninger Forum als positief: het zorgt voor levendigheid en trekt publieksstromen aan. Vestiging in het Groninger Forum is voor marktpartijen echter geen optie. Los van de programmatische mismatch: zij willen áán de oostwand van de Grote Markt en niet er achter.