

VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2002/2003.- Nr. 63.

VRAGEN van de SP-fractie van de heer J.A. Marion
betreffende panden Folkingestraat.
(Binnengekomen: 2 januari 2003.)

In de afgelopen tijden is er veel aandacht geweest voor de situatie van de winkeliers in de Folkingestraat, de leukste winkelstraat van Groningen. De aandacht is daarbij sterk gericht geweest op het uitstalbeleid. Naar de mening van mijn fractie is daarbij niet de kern geraakt, en is het probleem veeleer dat het succes van de straat tot gevolg heeft dat de winkeliers na afloop van hun huurcontract geconfronteerd worden met absurd grote huurverhogingen. Die verhogingen zijn wellicht tijdelijk op te brengen door het realiseren van omzetsijging via uitstallingen op straat, maar niet permanent. Stel dat omzet en winst echt fors stijgen door de uitstallingen, dan leidt dit tot ongetwijfeld tot weer nieuwe huurverhogingen en tot terugkeer van de problemen.

In de nota Wat dan wel?, die de SP in augustus 2001 publiceerde, en waarin we een antwoord gaven op de vraag wat er in de binnenstad moest gebeuren na de afwijzing van Noordwandplannen voor de Grote Markt gingen we ook in op het probleem van de Folkingestraat. We schreven toen:

De gemeente moet op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten een meldingsplicht invoeren voor winkelpanden in het centrum die te koop komen. In bijzondere situaties moet ze vervolgens zelf het betreffende pand kopen en verhuren. Hiermee krijgt ze meer greep op de ontwikkeling in kwetsbare gebieden, en kan ze bijvoorbeeld voorkomen dat de Folkingestraat aan haar succes ten onder dreigt te gaan, doordat de huidige winkeliers moeten verhuizen als hun huurcontract afloopt en ze geconfronteerd worden met huurverhogingen van honderden procenten.

Gezien de terechte belangstelling die er nu is voor het wel en wee van de winkeliers in de Folkingestraat lijkt het mij een goede zaak dat de discussie daarover verlegd wordt van het uitstalbeleid naar het huurbeleid en de mogelijkheden van de gemeente daar iets aan te doen. Daarom heb ik de volgende vragen:

1. Bent u met mij van mening dat het bijzondere karakter van de Folkingestraat, dat vooral te danken is aan de concentratie van bijzondere winkels, het behouden waard is, en dat ook de gemeente hierin een taak heeft?
2. Indien nee, waarom niet? Indien ja, wat gaat u ondernemen om dat karakter te behouden?
3. Bent u met mij van mening dat de huurverhogingen een grote bedreiging zijn voor het karakter van de Folkingestraat?

4. Wat vindt u van vorenstaand voorstel? Bent u bereid het uit te werken en om te zetten in beleid? Indien nee, bent u bereid andere maatregelen te nemen om de problemen aan te pakken die in de Folkingestraat ontstaan door grote verhuurverhogingen? Zo ja, welke?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 21 januari 2003.

Algemeen:

In onze recent verschenen ontwerpvisie voor de binnenstad, **Hart in de Stad** is een hoofdlijn van beleid het onderscheidend vermogen van de binnenstad verder te versterken en te benutten: vooral de combinatie uniciteit, veelkleurigheid en stedelijke cultuur levert een bijzondere bijdrage aan het functioneren van onze binnenstad. Deze hoofdlijn van beleid toepassend op winkelen kiezen we voor een beter en herkenbaarder winkelaanbod. Daarbij maken we onderscheid tussen het centrale winkelgebied en gebieden daarbuiten – het zogeheten B- en C-winkelmilieu. Die laatste zullen zich in onze ogen vooral verder kunnen ontwikkelen met een eigen karakter en aantrekkelijkheid. Dat karakter willen we koesteren.

Zoals we in **Hart in de Stad** aangeven, willen we onderzoeken in hoeverre we met een eigen vastgoedmaatschappij actief kunnen bijdragen aan zowel ontwikkelen van winkelgebieden met eigen karakter, als behoud daarvan. Ook met de inzet van andere instrumenten willen we proberen een meer onderscheidend aanbod van winkels van de grond te krijgen. Het gaat hier in onze ogen steeds om een gezamenlijke verantwoordelijkheid van pandeigenaren, de winkeliers en makelaars.

Ten aanzien van de vragen:

1. Zie hierboven onder algemeen.

Wij wijzen tevens nog op onze beleidsinzet voor de Folkingestraat van de afgelopen jaren. Deze inzet is aangevangen met de stadsvernieuwing voor Binnenstad-zuid, doorlopend naar heden in het project Versterking Museumroute, waarvan de Folkingestraat onderdeel is. Voor de Folkingestraat heeft dat geresulteerd in het – veelal met woningbouwcorporaties als investeerders – opknappen van talrijke winkel-/woonpanden. In nagenoeg alle gevallen hebben we middels zgn. objectsubsiëring de investeringen van de corporaties mogelijk gemaakt.

Met deze subsidiëring wordt tevens gedurende 10 jaar een maximale huurprijs afgesproken.

Ook middels het Bestemmingsplan Binnenstad denken we bij te kunnen dragen aan behoud van het kleinschalige, bijzondere karakter van de Folkingestraat. Het bestemmingsplan verbiedt dat meerdere aaneengesloten panden worden samengevoegd. Er zijn strenge voorschriften opgenomen die de fijnmazige korrelgrootte van de huidige bebouwing in de Folkingestraat moeten handhaven. Dit maakt het onmogelijk dat er in de Folkingestraat winkelfronten en

-oppervlakten ontstaan die vooral voor het filiaal- en grootwinkelbedrijf aantrekkelijk zijn.

2. Met de voorwaarde die we stellen aan de hoogte van de huurprijs, doen wij gedurende een (gelimiteerde) periode iets. Bovendien is één van de corporaties die eigenaar is van een aantal winkelpanden bereid na het verstrijken van deze periode een gematigd huurprijsbeleid te voeren.

Anderzijds realiseren wij ons dat er in de Folkingestraat meerdere eigenaren zijn die zelf hebben geïnvesteerd en die ook de vrijheid hebben hun huurprijzen vast te stellen. Dat laatste kan uiteraard niet ongelimiteerd, want er ligt een relatie tussen druktepatroon in een straat, omzetverwachting en het huurniveau.

3. Onze inschatting is dat het met de effecten van de stijging van huurprijzen mee zal vallen. Die stijging is er wel, maar levert een gedifferentieerd beeld op. Ons heeft geen alarmerende informatie bereikt over fors stijgende huurprijzen die vele ondernemers zouden dwingen hun zaak te moeten sluiten. Overigens kunnen huurders zich ook zelf bij tussentijdse huurverhoging wenden tot de kantonrechter. Ook deze heeft een taak af te wegen of voorgestelde huurprijs redelijk is. In een enkel geval in de Folkingestraat heeft de kantonrechter in het voordeel van de zittende huurder beslist. Wij denken dat ook van zo'n uitspraak een niet te onderschatten signaalwerking zal uitgaan richting eigenaren.
4. Wij verwijzen naar ons voornemen om de mogelijkheid om te komen tot oprichting van een vastgoed Maatschappij Binnenstad, zoals dat verwoord is in onze nota **Hart in de Stad**, te onderzoeken.